

INFORME DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO Fondo MIVIVIENDA S.A.

Sesión de Comité N°30/2020: 23 de setiembre del 2020
Información financiera intermedia al 30 de junio del 2020

Analista: Mariena Pizarro D.
mpizarro@class.pe

El Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, "el Fondo" o "FMV"), fue creado por el Gobierno Peruano con el objetivo de reducir el déficit habitacional en el país, en base a la canalización de recursos públicos al sistema financiero para la adquisición, el mejoramiento y la construcción de viviendas para clientes de los segmentos B, C y D de la población.

El Fondo es una empresa estatal de derecho privado comprendida en el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

A junio del 2020, el saldo de cuentas por cobrar por créditos hipotecarios con recursos del FMV canalizadas por las Instituciones Financieras (IFI) representa 15.01% del saldo de cartera bruta de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero nacional, siendo la única institución financiera de segundo piso especializada en el negocio hipotecario que opera en el país.

Clasificaciones Vigentes	Anterior ^{1/}	Vigente
Información financiera al:	31.12.2019	30.06.2020
Fortaleza Financiera	A+	A+
Primer Programa de Bonos Corporativos Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA	AAA
Perspectivas	Estables	Negativas

^{1/} Sesión de Comité del 15.04.2020

FUNDAMENTACION

Las categorías de clasificación de riesgo asignadas a la Fortaleza Financiera y al Primer Programa de Bonos Corporativos del Fondo MIVIVIENDA S.A. se fundamenta en:

- El respaldo proporcionado por el Estado Peruano, actualmente con categoría de riesgo soberano para su deuda de largo plazo en moneda extranjera de A3/Estable otorgada por Moody's, BBB+/Estable por Standard and Poor's, y BBB+/Estable por Fitch Ratings, materializado a través de la transferencia de importantes recursos para la promoción y la sostenibilidad de incentivos requeridos para la compra, el mejoramiento y la construcción de viviendas, dirigidos a beneficiarios finales.
- La contribución del Fondo en la cobertura del déficit habitacional, siendo hoy la única institución financiera de segundo piso, especializada en este rubro que opera en el mercado financiero local.
- La supervisión permanente y prudente, por parte del Fondo de todas las carteras crediticias de las diferentes IFI que intervienen en el mercado.
- La estrategia de diversificación de la cartera del Fondo, tanto por tipo de institución canalizadora, como por región geográfica y productos ofrecidos, buscando mayor participación de las instituciones microfinancieras.

- Las metodologías desarrolladas para la evaluación de cada una de las IFI las cuales consideran el nivel de riesgo de cada institución, permitiendo una baja morosidad con el uso de fondos proporcionados por el FMV.
- Las modificaciones y los perfeccionamientos efectuados a los productos que ofrece, buscando siempre adecuarlos a las necesidades y a la demanda de los diferentes beneficiarios.

Indicadores Financieros

En miles de soles

	Dic.2018	Dic.2019	Jun.2020
Total Activos (inc. Créditos Contingentes)	13.363.363	12.687.311	13.574.026
Colocac.Vigentes Brutas ^{1/}	6.880.496	7.722.195	7.850.432
Provisiones	(187.513)	(193.972)	(207.406)
Inversiones	552.458	242.943	252.317
Pasivos exigibles	9.964.702	9.284.218	10.158.016
Patrimonio	3.301.446	3.308.988	3.316.892
Resultado Operac. Bruto	123.624	145.657	68.475
Gastos de apoyo y deprec.	(53.699)	(51.459)	(22.437)
Provisiones por colocac.(sin recuperos)	(58.053)	(52.058)	(35.874)
Resultado neto	34.300	30.004	5.815
Cartera Pesada - IFI	8.43%	7.97%	8.02%
Ratio de Capital Global	79.49%	88.01%	88.17%
Liquidez básica/Pasivos	0.68	0.43	0.52
Fondos Diso./Cartera Crediticia	0.37	0.19	0.22
Posición cambiaria	-0.71	-0.55	-0.32
Resul. operac. neto/Activos prod.	0.66%	0.90%	0.85%
Resul.neto/Activos prod.	0.32%	0.29%	0.11%
Gastos de apoyo/Act.prod.	0.50%	0.49%	0.41%

^{1/} Incluye cuentas por cobrar del Fideicomiso Cofide y cartera de Ex CRAC Señor de Luren.

Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo declara que la opinión contenida en el presente informe ha sido efectuada en base a la aplicación rigurosa de su metodología aprobada el 30.10.2016 (Versión 2), utilizada para la institución y/o valores sujeto de clasificación, considerando información obtenida de fuentes que se presumen fiables y confiables, no asumiendo responsabilidad por errores u omisiones, producto o a consecuencia del uso de esta información. La clasificadora no garantiza la exactitud o integridad de la información, debido a que no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Las clasificaciones de riesgo otorgadas son revisadas, de acuerdo a los procedimientos de la Clasificadora, como mínimo en forma semestral, pudiendo ser actualizadas con mayor frecuencia de ser considerado necesario.

Las categorías de clasificación de riesgo asignadas al FMV, también toman en consideración factores adversos, como:

- La incertidumbre futura en cuanto al deterioro de la calidad en cartera de las IFI, las cuales no se pueden medir con precisión, producto de las medidas de reprogramación de créditos establecidas por el Gobierno.
- El incremento en las provisiones por riesgo subprestatario de líneas deterioradas o con problemas potenciales.
- La continua rotación en la plana gerencial del FMV y en el Directorio, lo que se ha agudizado por los diferentes cambios producidos en el gobierno central en los últimos meses.
- La coyuntura generada por el Estado de Emergencia y por la pandemia del COVID-19, que impactará en la capacidad de gasto del consumo privado y en la demanda por créditos hipotecarios.
- El lento crecimiento de la participación porcentual de los productos del FMV en la cartera de créditos hipotecarios del sistema financiero.
- Las limitaciones comerciales de algunos productos relacionados, que no están siendo ofrecidos al mercado.

Fondo MIVIVIENDA es considerado una de las más importantes entidades estatales proveedoras de recursos para el sistema financiero, operando como banco de segundo piso, especializado en el sector financiero hipotecario.

El Fondo cumple un rol fundamental para mejorar la calidad de vida de la población, en base al otorgamiento de líneas de crédito a instituciones financieras para: financiar la adquisición de viviendas, mejorar las existentes, o adquirir terrenos, con el fin de satisfacer las necesidades habitacionales de la población peruana.

Su importancia en el desarrollo hipotecario del país, se confirma a través de su participación respecto al saldo total de la cartera de créditos hipotecarios del sistema financiero (15.40% a junio del 2020), la cual se mantiene estable en los últimos años.

El ritmo de crecimiento de la cartera bruta del FMV ha sido de 8.14% en el periodo 2015 – 2019, en comparación con periodos anteriores donde el crecimiento registrado fue de alrededor de 33% (2010-2014). En el primer semestre del 2020, mantuvo un crecimiento de 1.66%, producto de la situación de pandemia del COVID -19, que ha contraído la economía nacional en general, y la demanda crediticia en el sistema financiero, en particular.

El dinamismo del sector inmobiliario y de construcción se ha visto afectado producto de las medidas de inmovilización social, ralentizando la economía del país, reduciendo el nivel

de aforo en las obras de construcción para evitar la propagación del virus. Simultáneamente, el sector que provee servicios para la documentación y la tramitación de la adquisición de viviendas y de proyectos, ha visto afectado su normal desarrollo por la paralización de actividades.

El Gobierno Central pone énfasis en impulsar las colocaciones del Fondo, buscando brindar beneficios y subsidios a la población más afectada por la paralización de las actividades económicas, tales como el incremento en los valores del BBP y BFH, y la reducción de la cuota inicial. Éste último tendrá vigencia, hasta la actualización de los valores correspondientes al 2021.

El MVCS dispuso el incremento del valor del Bono Familiar Habitacional (BFH) en el Programa Techo Propio con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda, a las familias cuyas economías se han visto afectadas por el Estado de Emergencia nacional.

El FMV realiza una evaluación comercial y de riesgo de las IFI canalizadoras, así como una evaluación integral de la cartera de estas instituciones. Ello fomenta el cumplimiento puntual de los cronogramas de pago por parte de las IFI. La revisión del Convenio de Canalización de Recursos le permite al Fondo cancelar créditos que no cumplan con los plazos de constitución y/o los créditos en situación de vencidos o cobranza judicial, sin garantía constituida. En relación a los indicadores de calidad crediticia de los subprestatarios de la Cartera COFIDE, se registra un continuo deterioro, presentando a junio del 2020 una morosidad de 5.10% (4.67% al cierre del 2019, 4.62% al cierre del 2018, 4.11% al cierre del 2017 y 3.38% al cierre del 2016).

Como parte de las medidas de gestión de riesgo aplicadas por el Fondo, se efectúa un seguimiento de la cartera, que podría implicar la contracción o el retiro de las líneas otorgadas, así como de los requerimientos de cumplimiento de covenants.

A junio del 2020, el nivel de provisiones por incobrabilidad de cuentas por cobrar y por el otorgamiento de créditos hipotecarios, constituido por el Fondo asciende a S/ 207.41 millones (81.87% corresponden al Fideicomiso COFIDE, y 18.13% a la cartera de la Caja del Señor de Luren en Liquidación).

Las provisiones se incrementaron debido al deterioro de la cartera de Financiera TFC, la cartera de la CRAC Señor de Luren en Liquidación, del deterioro de las carteras de otras 3 IFI en similar situación que al haberse activado la cláusula 13 del Convenio de Canalización de Recursos, han sido registradas como riesgo de subprestatario (antes en riesgo IFI).

Respecto al fondeo, en forma adicional a los recursos aportados por el Estado, la Institución se fortalece con la capitalización de las utilidades obtenidas anualmente, diversificando el Fondo la obtención de recursos mediante la emisión de bonos corporativos (en el mercado local, y en el mercado internacional), como con la concertación de adeudados con entidades del exterior.

A junio del 2020, registró un saldo de S/ 4,583.93 millones en bonos y S/ 699.32 millones en adeudados con instituciones financieras del exterior.

El Fondo cuenta además con líneas disponibles de instituciones financieras locales y con la posibilidad adicional de emitir nuevos instrumentos financieros para cubrir sus requerimientos.

FMV ha realizado emisiones en el mercado internacional en dólares, francos suizos y soles, y ha contratado adeudados en soles y en euros. Ello ha implicado asumir un importante riesgo cambiario, que si bien ha sido íntegramente cubierto con derivados financieros, afecta de manera importante sus resultados.

En cuanto a su estructura patrimonial, originalmente el FMV fue constituido con recursos provenientes del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) por un monto de S/ 1,500 millones (Ley N° 26912). Debido a la política de reinversión de 100% de sus utilidades, el Emisor ha fortalecido su patrimonio, el cual asciende a S/ 3,316.89 millones, al 30 de junio de 2020.

A la fecha de análisis, el ratio de capital global asciende a 88.17%, lo que determina una muy favorable situación respecto a su capacidad de endeudamiento.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de las categorías de clasificación de riesgo otorgadas al Fondo MIVIVIENDA son negativas, debido a la continua rotación que se ha dado en su plana gerencial y en su Directorio, que constituyen factores adversos propios de su situación como entidad del Estado, lo cual afecta la consolidación de sus políticas de gobierno corporativo y el logro en el cumplimiento de sus planes operativos y estratégicos.

Si bien, el Fondo está ampliando las características de sus productos actuales, no logra desarrollar mayor gama de productos que se adapten a la demanda de sus clientes, no alcanzando aún la diversificación comercial necesaria.

El índice de mora por subprestatario viene incrementándose desde periodos anteriores producto del deterioro de cartera en las IFI canalizadoras de recursos del Fondo.

La incertidumbre económica del país en medio de la pandemia del COVID-19, ha afectado el ritmo de crecimiento de la economía, provocando el efecto en el sector inmobiliario y en la construcción, y por tanto en las operaciones del Fondo.

FMV se enfoca principalmente en su rol como una institución estatal que busca mejorar la calidad de vida de la población de los diversos sectores sociales. Sin embargo, la capacidad de pago de la población ha disminuido por la contracción de la economía nacional durante el primer semestre del 2020, con pronósticos poco promisorios hacia el cierre del presente ejercicio.

1. Descripción de la Empresa.

El Fondo MIVIVIENDA se originó sobre la base del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda, creado en 1998 por el Gobierno Peruano. Se rige por la Ley N° 28579 y por su Estatuto Social, por lo que a partir de enero del 2006, cambió su estructura societaria a Sociedad Anónima.

El FMV tiene como visión reducir el déficit habitacional en el Perú a partir de la canalización de recursos hacia el sistema financiero. De acuerdo a ello, impulsa el desarrollo descentralizado del mercado inmobiliario a través de la promoción y el financiamiento de la construcción, así como de la adquisición de viviendas, especialmente aquellas de interés social. El FMV cuenta también con programas para: mejoramiento de viviendas, realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, y participación en el mercado secundario de créditos hipotecarios, contribuyendo con el desarrollo del mercado de capitales.

El Fondo cuenta con el Programa MIVIVIENDA y adicionalmente tiene a su cargo la administración de: (i) el Programa Techo Propio, que implica la administración del Bono Familiar Habitacional ("BFH") para la población de menores recursos, lo que realiza por encargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; (ii) el Fondo Ley N° 27677, por encargo del MEF, constituido con recursos provenientes de la liquidación del FONAVI, el cual se encuentra en proceso de devolución a los trabajadores que contribuyeron a dicho fondo; (iii) el Bono del Buen Pagador (BBP) creado por Ley N° 29033 para las empresas del sistema financiero; y, (iv) el Bono MiVivienda Sostenible "BMS".

a. Propiedad

El FMV es una empresa estatal de derecho privado comprendida en el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE, adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS. El Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado -FONAFE- es una Empresa de Derecho Público adscrita al Sector Economía y Finanzas, encargada de normar y de dirigir la actividad empresarial del Estado.

A junio del 2020, el FMV cuenta con 3,355'584,361 acciones a un valor nominal de S/ 1.00 cada una, las mismas que se encuentran íntegramente suscritas y totalmente pagadas, registrando un capital social ascendente a S/ 3,355.58 millones.

El FMV tiene sólo una clase de acciones, todas con derecho a voto, siendo el Estado Peruano representante de FONAFE su único accionista.

Accionista	Participación
Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado – FONAFE	100.00%
Total	100.00%

El Fondo es regulado y supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), el Banco Central de Reserva, y por la Dirección General de Contabilidad Pública del Ministerio de Economía y Finanzas, en sus actividades financieras, y también por la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV), en cuanto a sus actividades relacionadas con el mercado de valores nacional.

b. Estructura administrativa y rotación del personal

Actualmente el Directorio del FMV está conformado por 4 miembros, nombrados directamente por FONAFE, luego de ser propuestos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y por el Ministerio de Economía y Finanzas, el cual propone que deberán ser cinco los miembros que conformen el Directorio del Fondo.

De acuerdo al estatuto social del Emisor, los Directores son elegidos por un periodo de tres años. Se ha observado un importante nivel de rotación en su directorio debido a los sucesivos cambios producidos en las entidades del Gobierno Central.

La conformación actual del Directorio es la siguiente:

Directorio	
Presidente:	César Figueredo Muñoz
Directores:	Armando Subauste Bracesco Robert Soto Chávez Juana López Escobar

El último nombramiento de Directores se dio mediante Acuerdo de Directorio de agosto del 2020, donde se renovó a toda la plana directiva. El anterior Directorio fue renovado en diciembre del 2019. El 2020 se produjo la renuncia del Sr. Juan Carlos Galfre García que ocupó el cargo de Director desde agosto del 2019. En marzo del 2020, ingresó el Sr. Durich Francisco Whittembury Talledo, quien asumió el cargo de Director del Fondo. Ellos han sido reemplazados en la última renovación de Directorio.

La designación de los miembros del Directorio del Emisor se realiza mediante acuerdo del Directorio de FONAFE y se instrumentaliza a través de la Junta General de Accionistas. Del Directorio del FMV se derivan los siguientes Comités: (i) Comité Especial de Auditoría, cuyas funciones principales son: vigilar que los procesos contables y los reportes financieros sean apropiados, evaluando las actividades realizadas por auditores internos y externos, supervisando el adecuado funcionamiento del Sistema de Control Interno, siendo convocado como mínimo con frecuencia trimestral; (ii) Comité de Riesgos, encargado de identificar, evaluar y

minimizar, los riesgos a los que está expuesta la institución, como parte de la supervisión de la Gestión Integral de Riesgos, el cual se reúne con frecuencia mínima mensual; (iii) Comité de Gestión de Activos y Pasivos, responsable de establecer estrategias para la mejor gestión de los activos y de los pasivos del Fondo, considerando riesgos estructurales, en base a una convocatoria mensual como mínimo; (iv) Comité Especial de Remuneraciones, que se encarga de temas referidos a las remuneraciones laborales, que se reúne con una frecuencia mínima trimestral; y, (v) Comité Especial de Cumplimiento, encargado de supervisar el sistema de cumplimiento del Fondo, el cual se reúne con una frecuencia mínima trimestral. Cabe señalar que durante esta coyuntura las reuniones han sido de manera virtual para mantener el distanciamiento social decretado por el Gobierno.

En cuanto a la plana gerencial del FMV, esta ha venido experimentando frecuentes cambios en los últimos periodos y en algunos casos, las gerencias están cubiertas en forma interina por funcionarios de las mismas áreas.

El cambio más reciente en la plana gerencial se ha producido en agosto del 2020, con el cambio de Gerente General, el Sr. Adolfo Chávez Abanto, quien ocupaba el cargo desde marzo del 2017, actualmente ocupado de manera interina por el Sr. José Carlos Forero Monroe de manera interina, quien ocupaba la Gerencia Comercial, ahora ocupada de manera interina por el Sr. Paulo Morán Villanueva desde esa fecha.

En agosto del 2020, también se produjo el cambio en la Gerencia de Administración, siendo ocupada de manera interina por el Sr. César Berrocal Moreno quien ha reemplazado al Sr. Santiago Maradiegue que ocupaba dicho cargo desde noviembre del 2017.

En agosto también se produjo el cambio de Gerente Legal, ingresando a ocupar dicho cargo de manera interina el Sr. Pablo Arciniega Alcazar quien reemplazo al Sr. Pedro Elias Sanelli quien ocupó el cargo desde setiembre del 2017. Además, en abril del 2020 con la renuncia del Sr. José Antonio Saldaña Castro a la Gerencia de Riesgos, quien venía ocupando dicho cargo desde marzo del 2016, se encargó interinamente al Sr. Volker Dulanto Rojas quien la ocupa hasta la fecha. En abril del 2019, el Sr. Maiko Delgado renunció a la Gerencia de Finanzas, siendo ésta encargada interinamente al Sr. Iván Gil Grados.

La Gerencia de Operaciones está siendo ocupada interinamente por el Sr. Juan Carlos Toledo Baldeón desde agosto del 2020, quien reemplazó al Sr. Jorge Ratto Cúneo quien ocupó dicho cargo desde abril del 2018.

Desde octubre del 2019, se ha nombrado como Jefe de la Oficina de Auditoría Interna, a la Sra. Patricia Velarde en

reemplazo del Sr. Dante Torres, que ocupó el cargo hasta marzo del 2019, el cual posteriormente estuvo interinamente a cargo del Sr. José Jiménez, funcionario del Área.

Plana Gerencial

Cargo	Nombre	Inicio
Gerente General (e):	José Carlos Forero Monroe	Ago.2020
Gerente de Finanzas (e):	Iván Gil Grados Cabrera	Abr.2019
Gerente Comercial (e):	Noelia del Rocio Puente De La Vega	Ago.2020
Gerente Administración (e):	César Berrocal Moreno	Ago.2020
Gerente Operaciones (e):	Jorge Ratto Cúneo	Abr.2018
Gerente Riesgos (e):	Volker Dulanto Rojas	Abr.2020
Gerente Proy. Inmob. y Soc.:	Guillermo Sánchez Zambrano	Set.2018
Gerente Lega (e):	Pablo Arciniega Pérez Alcazar	Ago.2020
Jefe Ofic. Auditoría Interna:	Patricia Velarde Silva	Oct.2019

La inestabilidad tanto en el Directorio, como en la Plana Gerencial observada en los últimos años, afecta la consolidación de un esquema de Gobierno Corporativo, el cumplimiento de objetivos estratégicos y los indicadores de clima laboral en la institución.

2. Negocios

El FMV es una empresa estatal de derecho privado, que cumple una función de banca de segundo piso, otorgando líneas de financiamiento para créditos hipotecarios a entidades del sector financiero.

El Fondo tiene como objetivo desarrollar programas para el financiamiento de viviendas de interés social buscando cubrir la demanda inmobiliaria insatisfecha de la población, participando en los mercados primarios y secundario de créditos hipotecarios, ya sea incorporando nuevas IFI o promoviendo el otorgamiento de créditos a nivel nacional. Como medida para minimizar el impacto de la pandemia del COVID-19, que afecta a gran parte de la población del país, en marzo del 2020 se decretó el Estado de Emergencia y la inmovilización social, que paralizó la economía del país. Para no disminuir la demanda de viviendas de las poblaciones vulnerables o de la población que haya sido afectada por la coyuntura sanitaria actual, el Fondo decidió reducir la cuota inicial en 2.5 puntos como requisito para acceder a la financiación mediante el Crédito MiVivienda (antes 10% del valor del inmueble).

El FMV ofrece diversos beneficios y subsidios a la población que busca acceder a los productos del FMV, dentro de los cuales están los siguientes:

- (i) Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial ("PBP"), otorgado con recursos del FMV para valores de viviendas mayores a S/ 209,800 hasta S/ 316,800, como complemento de la cuota inicial y que complementa el BPP en dicho rango.

(ii) Bono MiVivienda Verde (“BMV”), subsidio adicional financiado por el MVCS, que se cotiza junto con el crédito MiVivienda o Techo Propio, como incremento en la cuota inicial con una tasa de interés preferencial, en el cual la construcción debe incorporar, en la concepción y en el diseño, tecnologías ahorradoras de agua y energía, así como estudios bioclimáticos, buenas prácticas en manejo de residuos de operación y programas de concientización a los compradores.

En mayo del 2018 se estableció una tasa de fondeo preferencial para los créditos correspondiente al Nuevo Crédito MiVivienda que vengán acompañados con un Bono MiVivienda Verde.

La tasa preferencial de dicho bono se determinará de acuerdo al grado de sostenibilidad de la vivienda. Además del BMV, las familias también acceden al BBP. En el primer semestre del 2020, se otorgaron 1,874 bonos con estas características por un monto total de S/ 10.70 millones.

El Fondo también canaliza recursos de los siguientes subsidios ofrecidos por el Estado Peruano:

(i) Bono del Buen Pagador (“BBP”), constituido como una ayuda económica escalonada con recursos provenientes del Estado canalizados por el FMV, que se otorga al beneficiario final como un incremento a la cuota inicial, de acuerdo al valor de la vivienda a adquirir. En enero del 2019 se modificó el reglamento incrementando el monto del subsidio, para viviendas en las escalas a partir de S/ 58,800 hasta S/ 310,800.

Valor de Vivienda (S/)	Valor BBP (UIT)	Valor BBP (S/)
De 57,500 a 82,200	4.19753	17,500
Mayores a 82,200 hasta 123,200	3.45679	14,400
Mayores a 123,000 hasta 205,300	3.08642	12,900
Mayores a 205,300 hasta 304,100	0.74074	3,100

*El FMV asume 50% como Premio al Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicia (en el ultimo se otorga el valor PBP).

En el contexto de la coyuntura sanitaria que atraviesa el país, el Gobierno incrementó –de manera temporal– los valores del BBP. En el DS N° 007-2020-Vivienda se establecen nuevas escalas de desembolsos.

Valor de Vivienda (S/)	Valor BBP (UIT)	Valor BBP (S/)
De 60,000 a 85,700	5.58139	24,000
Mayores a 85,700 hasta 128,300	4.65116	20,000
Mayores a 128,300 hasta 213,800	4.25581	18,300
Mayores a 213,800 hasta 316,800	1.58139	6,800

*Los valores actualizados tienen vigencia hasta la actualización de los valores correspondientes al año 2021.

(ii) Bono de Arrendamiento para Viviendas (BAV), el cual se creó en mayo del 2019, también conocido como

“Renta Joven”, que consiste en un subsidio brindado para el arrendamiento de viviendas cuyo monto de alquiler se encuentre entre S/ 770 y S/ 1,600, donde el Fondo brindará un bono mensual de S/ 510 (S/ 357 destinado al pago del alquiler y S/ 153 destinado al ahorro para la cuota inicial de la compra del inmueble).

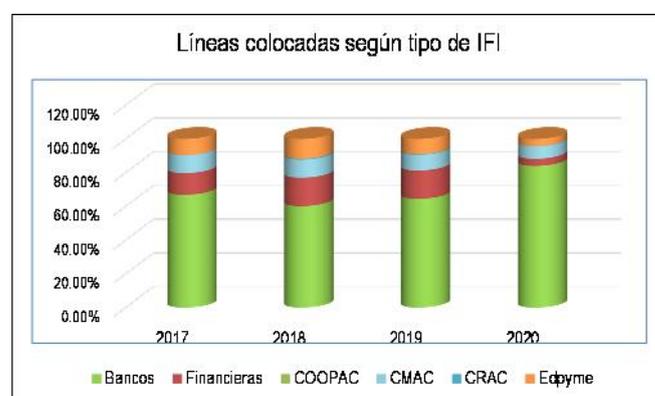
(iii) Bono de Protección de Viviendas Vulnerables (“BPVRS”). En octubre del 2018 mediante la Ley 30191, se creó el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a Riesgos Sísmicos, como ayuda económica para reforzar una habitación de una vivienda inscrita en el patrón de viviendas a intervenir por riesgo de catástrofes sísmicas que elabora el MVCS.

Durante el primer semestre del 2020 se otorgaron 191 BPVRS, todos realizados en Lima Metropolitana, por un monto total ascendente a S/ 2.9 millones.

(iv) Bono 500, ayuda económica para la población damnificada por el FEN 2017, la cual es abonada mensualmente por el Estado, para propietarios de viviendas que se encuentran en estado de colapso o que sean inhabitables, por la ocurrencia de lluvias y peligros asociados al FEN ocurrido durante el año 2017.

El Fondo administra los subsidios del Bono Habitacional Familiar del Programa Techo Propio, otorgados a la población de menor capacidad económica, con recursos del Estado, transferidos a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS.

Desde el inicio de sus operaciones en 1999, hasta junio del 2020, el Fondo ha financiado 151,895 créditos, con un desembolso acumulado ascendente a S/ 14,602.82 millones. En el primer semestre se alcanzó un total de 2,979 créditos, lo cual fue producto de la actual coyuntura. Dichos créditos estuvieron distribuidos entre: (i) Nuevo Crédito MiVivienda: 2,873 créditos (S/ 488.70 millones desembolsados) y (ii) Financiamiento Techo Propio: 106 créditos (S/ 4.40 millones desembolsados).



Fuente: FMV

En el primer semestre del 2020, al igual que lo que sucedió con el desempeño general del sistema financiero nacional, con importante concentración en un número reducido de bancos, los recursos del FMV fueron canalizados principalmente por la banca múltiple, la cual ha otorgado 90.5% del número de créditos desembolsados, el resto fue colocado por CMACs (6.01%) y por empresas financieras (3.51%).

Lima Metropolitana explicó el 76% de las colocaciones realizadas en el primer semestre del 2020.

a. Productos

El Fondo tiene como objetivo dedicarse a la promoción y al financiamiento para la adquisición, el mejoramiento y la construcción de viviendas, principalmente de familias con menores ingresos, a través de las coordinaciones entre el Estado y los Sectores Inmobiliario y Financiero.

A razón de la coyuntura sanitaria que afecta al país desde marzo del 2020, el MVCS está incentivando un paquete de ayuda a través de sus Programas Sociales para la población vulnerable y promover la reactivación de la economía.

El Directorio del Fondo Mivivienda aprobó la reducción de la cuota inicial para la adquisición de una vivienda a 7.5% del valor del inmueble, con la finalidad que las familias peruanas no pierdan la intención que tenían, antes de iniciarse la pandemia, de comprar su casa propia.

De acuerdo con el Decreto Supremo N° 007-2020-Vivienda, el Fondo Mivivienda envió la Carta N° 361-2020/GC al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), en la cual comunica la decisión del Directorio de bajar en 2.5 puntos porcentuales la cuota inicial como requisito para solicitar un crédito en este programa, que era de 10% del valor del inmueble.

Los productos vigentes ofrecidos por el Fondo para clientes finales son:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA - NCMV, destinado a financiar vivienda única nueva o de segundo uso, para construir en terreno propio, o para mejoramiento de vivienda, cuyo valor sea entre S/ 58,800 y S/ 419,600, con un plazo de financiamiento de 5 a 25 años. Cuenta con el beneficio del Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial (PBP), y del Bono del Buen Pagador (BBP), en función al valor de la vivienda. Durante el primer semestre del 2020, se ha otorgado 2,873 créditos NCMV con un desembolso de S/ 488.70 millones.
- Financiamiento Complementario Techo Propio - FCTP, crédito destinado a complementar el financiamiento para la adquisición, la construcción o el

mejoramiento de viviendas. Se otorga cuando el Bono Familiar Habitacional (BFH) y el ahorro familiar, no cubren el valor de la vivienda.

Los recursos son destinados a través de una IFI, para financiamiento con un plazo máximo de 20 años, y si el proyecto certifica como sostenible, se otorga el subsidio Bono MiVivienda Verde, equivalente al 5% del monto del crédito (este último otorgado tanto para créditos del FCTP, como para los créditos de NCMV).

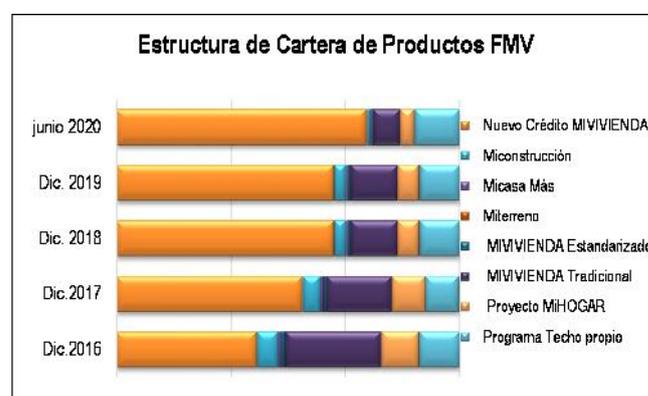
En mayo del 2020, de acuerdo a la RM N° 86-2020-Vivienda, el MVCS dispuso el incremento del valor del Bono Familiar Habitacional (BFH) del programa Techo Propio con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda a las familias cuyas economías se vieron afectadas por el estado de emergencia nacional y contribuir así a la reactivación de la economía mediante incentivos. Por lo que el BFH pasa de 8 UIT a 8.75 UIT, mientras que en la modalidad de construcción en sitio propio sube de 5.45 UIT a 6 UIT.

En el primer semestre del 2020, se ha otorgado 106 créditos bajo este programa, ascendiendo a S/ 4.39 millones.

- Crédito MiTerreno, el cual facilita la adquisición de un terreno urbano, privado o público con fines de uso habitacional, cuyo monto máximo a financiar sea S/ 50,000, a un plazo máximo de 8 años. No se ha otorgado créditos de este programa desde el ejercicio 2018.

A fin de promover la oferta de viviendas, el FMV ha diseñado dos productos dirigidos a empresas inmobiliarias:

- El producto MiProyecto, dirigido a promotores y a desarrolladores inmobiliarios, destinado a financiar la adquisición de terrenos y/o al desarrollo de proyectos inmobiliarios. El financiamiento depende del costo de inversión total del proyecto, y se financia a un plazo máximo de 36 meses.



Fuente: FMV

- El producto MiAlquiler Compra, orientado a facilitar capital de trabajo a aquellas inmobiliarias que deciden ejecutar proyectos para alquilar viviendas, con opción de compra en el marco del Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda. El monto del crédito es de hasta 65% del valor de la vivienda, con un máximo de S/ 270 mil, a un plazo de entre 2 y 5 años dependiendo del contrato de alquiler, manteniendo la opción de compra con el beneficiario final.

El FMV administra también el Programa Techo Propio, que se otorga bajo tres modalidades: la Adquisición de Vivienda Nueva ("AVN"), la Construcción en Sitio Propio ("CSP"), y el Mejoramiento de Vivienda ("MV"). Independiente de la modalidad, el financiamiento de una vivienda implica la participación de tres componentes, los recursos del Bono Familiar Habitacional – BFH, el ahorro familiar, y, de ser el caso, el Financiamiento Complementario Techo Propio (FCTP).

b. Fideicomisos Administrados

El FMV cumple el rol de Fiduciario en diversos fideicomisos, con el fin de asegurar que los recursos sean destinados efectivamente a la generación de oferta inmobiliaria y al financiamiento para la adquisición de viviendas.

COFIDE administra el Fideicomiso para la canalización de recursos del FMV a las IFI. Paralelo a ello, el Fondo administra los siguientes fideicomisos: (i) Fideicomiso del Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y Premio al Buen Pagador (PBP) en dólares americanos; y, (ii) Fideicomiso del Servicio de CRC y PBP en Soles.

El FMV ofrece el atributo de CRC, como garantía a las IFI, en caso de que se dé por vencidas las cuotas pendientes de pago del subprestatario, por causa del incumplimiento del subprestatario, consistente en que el FMV asuma una parte del riesgo de pérdida (hasta por un tercio del saldo insoluto del crédito cubierto o por un tercio de la pérdida, el que resulte menor).

	Nombre	Concepto	Recursos	Moneda	Garantía
CRC	Cobertura Riesgo Crediticio	Un tercio del total colocado	FMV	S/ y US\$	Fideicomiso
PBP	Premio al Buen Pagador	Pago de cuotas del tramo concesional	FMV	S/	Fideicomiso

c. Planeamiento Estratégico

En julio del 2017, FMV remitió a FONAFE su Plan Estratégico Institucional (PEI) 2017-2021, cuyo fin es orientar las decisiones estratégicas hacia el logro de los objetivos planificados enmarcados dentro del Plan Estratégico Multianual del FONAFE.

El Plan Estratégico Institucional, PEI 2017 – 2021, considera un total de 17 indicadores, distribuidos en 4 perspectivas, según la metodología Balance Scorecard.

En julio del 2018 se aprobó la Primera Modificación del PEI, por lo que se hizo una revisión de las estimaciones efectuadas para el periodo 2018 – 2021, así como de las metas planteadas para el Plan Operativo Institucional (POI) 2018.

Dentro de la situación actual por la que atraviesa el país debido a la pandemia del COVID-19, se revisaron las estimaciones de las metas para el 2020 y 2021, modificándose la mayoría de ellas, para poder enfocarlas al dinamismo actual del sistema financiero y el sistema inmobiliario y de construcción actual.

La Oficina de Planeamiento Prospectiva y Desarrollo Organizativo junto con la Gerencia Comercial, ha realizado un análisis de las colocaciones crediticias en los primeros meses del año, considerando: la contracción de la economía nacional e internacional, el impacto de la coyuntura sanitaria en el sector inmobiliario y de construcción, la tendencia a la baja que se observa en la colocación de los créditos del sistema financiero, entre otros factores; concluyendo en la necesidad de realizar ajustes a sus metas para las proyecciones para el 2020.

En el año 2020, el Fondo espera desembolsar menor número de operaciones crediticias hipotecarias en todo el territorio nacional respecto a lo alcanzado en el 2019, alineado a la tendencia del sistema financiero en general.

d. Control Interno

El Fondo cuenta con un Sistema de Control Interno (SCI), implementado según el lineamiento de control interno de las empresas bajo el ámbito de FONAFE, el cual tiene como objetivo prevenir posibles riesgos que pudiera afectar la empresa, lograr sus objetivos y metas, así como promover el desarrollo organizacional.

Del Directorio se desprenden las siguientes unidades de control: Órgano de Control Institucional, Oficialía de Cumplimiento, Oficina de Cumplimiento Normativo, Oficina de Auditoría Interna.

La Oficina de Auditoría Interna reporta funcionalmente al Directorio y administrativamente a la Gerencia General, proporcionando servicios de asesoramiento y consulta, ayudando al Fondo a evaluar y a mejorar la eficacia en los procesos de gestión de: riesgos, control y gobierno corporativo.

Desde octubre del 2019, la Oficina de Auditoría Interna está a cargo de la Sra. Patricia Velarde Silva, luego de haber estado encargado por 6 meses, en forma interina a un especialista del área.

El Comité de Auditoría Interna está conformado por tres miembros del Directorio, donde participan el Gerente General, el Jefe de Auditoría Interna y los funcionarios que se estime pertinente.

El Directorio ha creado diversos comités especializados, en los cuales ha delegado funciones específicas, con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos y el control interno. Los principales comités son: Comité de Riesgos, Comité Especial de Auditoría, y Comité de Gestión de Activos y Pasivos.

e. Soporte Informático

El Fondo cuenta con un Plan Operativo Informático, el que se encuentra alineado con el Plan Estratégico de Tecnologías de Información de FONAFE, por lo que los servicios tecnológicos en materia de aplicaciones informáticas, infraestructura tecnológica y seguridad de la información, facilitan el crecimiento de los procesos de negocios de la institución.

Durante diciembre del 2019, las iniciativas más relevantes en temas de aplicaciones informáticas fueron: la implementación del Sistema de Información Gerencial (Plataforma PowerBI), el software para la gestión de Bono Renta Joven, las mejoras en el sistema de Techo Propio, la habilitación de Modulo AVN para la Reconstrucción, el nuevo sistema de gestión de activos fijos, y la implementación de los sistemas evolutivos en los sistemas de informáticos del Fondo, y otras iniciativas en infraestructura tecnológica y seguridad de información implementadas durante el ejercicio 2019.

3. Sistema Financiero Peruano

En el primer semestre del 2020, la economía mundial ha enfrentado una crisis repentina, transitoria y sin precedentes generada por la pandemia del Covid-19, con fuerte impacto social y económico. Todos los países a nivel mundial han adoptado medidas económicas y sanitarias para contener la expansión del virus.

En el caso peruano, el 15 de marzo del 2020, mediante D.S. N° 044-2020 (y sus modificatorias), el Gobierno Central declaró el Estado de Emergencia Nacional lo que incluyó: aislamiento social obligatorio, cierre de fronteras y cierre de negocios no esenciales, entre otros aspectos.

Las fortalezas macroeconómicas nacionales han permitido ejecutar una estrategia fiscal con medidas económicas que representan 20% del PBI, uno de los más altos de la región. En el Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024, el MEF proyecta una contracción de 12.0% en el PBI para el año 2020, con una recuperación progresiva a partir del segundo semestre por la reanudación de las actividades económicas,

lo que permitiría registrar un crecimiento de 10% en el 2021, impulsado principalmente por mayor gasto privado.

En el proceso de reactivación económica, el sistema financiero tiene un rol fundamental, por lo que el MEF, el BCR y la SBS han dictado diferentes medidas para aliviar el impacto económico de la pandemia y evitar que se corte la cadena de pagos en la economía. Entre estas, se tiene las siguientes medidas:

- Facilidades de reprogramación de créditos, tanto masivas, como individuales, con plazos de hasta 12 meses, incluyendo periodos de gracia y reducción de intereses.
- Suspensión del conteo de los días de atraso registrados al 29 de febrero del 2020, que ha permitido la contención de los ratios de morosidad.
- Reconocimiento de ingresos devengados por intereses de créditos minoristas reprogramados, los cuales podrían ser extornados en caso el crédito pase a situación de vencido.
- Medidas que fomentan la liquidez, tales como el retiro parcial de fondos de CTS y de las APF.
- Programas del Gobierno para proveer de recursos a las entidades financieras para financiamiento a los clientes, con garantía del Estado y condiciones favorables en términos de costo y de plazos (Programa Reactiva Perú, Fondo Crecer, FAE MYPE, FAE Turismo y FAE Agro).

Con ello se ha logrado preservar la estabilidad financiera del sistema, conteniendo el deterioro de sus indicadores.

Jun.2020	Activos	Cart.Bruta	Vigentes	CAR 2/	Provisiones	Depósitos	Patrimonio
Servicos	459,769	320,740	306,260	14,430	16,964	309,728	52,632
Financ	17,136	13,433	12,375	1,055	1,700	8,609	3,168
OMAC	30,372	22,870	20,769	2,101	2,320	23,532	3,913
ORAC	2,801	2,250	1,990	261	348	1,704	508
EDPYME	2,990	2,509	2,311	197	206	0	678
OTROS 1/	571	474	439	35	30	0	149
TOTAL	643,639	382,277	344,144	18,153	21,668	343,673	61,097

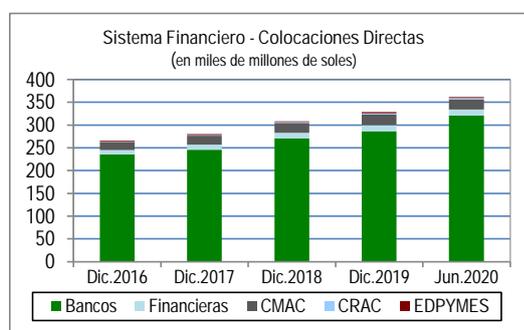
Fuente: SBS. En millones de Soles. 1 Incluye empresas de leasing, empresas de factoring, reguladas y SAH. 2 Cartera de Alto Riesgo, CA Arrenda+Refinancia+Reestructuradas.

A junio del 2020, el total de activos del sistema financiero ascendió a S/ 543.64 mil millones, registrando un crecimiento de 16.55% respecto a diciembre del 2019 (S/ 466.46 mil millones).

En este semestre, se ha registrado un crecimiento mayor al promedio anual del último quinquenio 2015-2019, que fue 7.41%, debido principalmente a la mayor disponibilidad de recursos líquidos y al incremento en la cartera de créditos directos.

La estrategia de las entidades financieras se enfocó en proteger su liquidez, para afrontar la incertidumbre en la futura generación de flujo de efectivo. Los fondos disponibles y el portafolio de inversiones se han incrementado, en conjunto, 30.06% respecto al cierre del 2019, representando 31.61% del total de activos del sistema.

Ello se da en línea con mayores captaciones de depósitos, tanto de personas naturales, como jurídicas, los cuales han mostrado la misma preferencia por mantener holgados niveles de liquidez y menor exposición a diferencia cambiaria (65.9% de los depósitos están denominados en Soles). La cartera de colocaciones se ha incrementado 10.10% en el primer semestre del 2020 (8.26% de crecimiento promedio anual en el periodo 2015-2019), principalmente por la mayor disponibilidad de recursos provistos por el Gobierno con los programas de financiamiento para enfrentar la crisis económica. De no haberse contado con dichos recursos, el saldo de colocaciones hubiera registrado un crecimiento casi nulo, por la menor demanda de créditos ante el menor dinamismo de la economía y la paralización importante de las actividades económicas en el segundo trimestre del año.

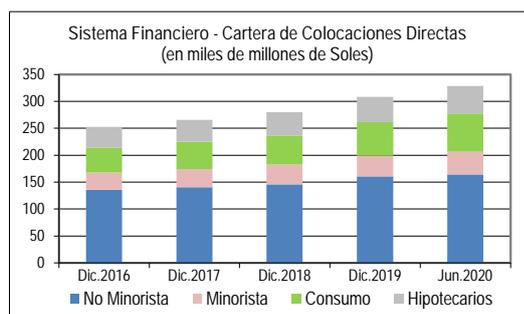


Fuente: SBS

Los bancos han sido los principales actores en la canalización de los programas del Gobierno, lo que ha acentuado el nivel de concentración del sistema: 88.65% de la cartera corresponde a los bancos, y 84.60% de esta corresponde a los cuatro principales bancos (BCP, BBVA, Scotiabank e Interbank).

Los recursos del Programa Reactiva han sido otorgados principalmente a clientes no minoristas, mientras que los fondos FAE MYPE han estado enfocados en brindar apoyo económico a pequeñas y a microempresas.

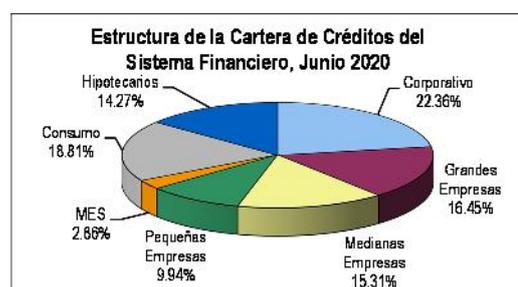
Por ello, la cartera de créditos no minoristas se incrementó en 19.40% y la cartera de créditos a pequeñas y microempresas se incrementó en 9.64%.



Fuente: SBS

La cartera de banca personal se ha contraído 2.15% en este semestre, por menor saldo de créditos de consumo revolvente y no revolvente (-4.46%), por la paralización temporal de operaciones de establecimientos de consumo retail y por el confinamiento obligatorio de la población, sumado a mayor cautela por parte de las instituciones especializadas en el otorgamiento de créditos, con el fuerte impacto en el nivel de empleo (según el INEI se han perdido 6.7 millones de empleos en el segundo trimestre del año respecto al mismo periodo del 2019).

La cartera de créditos hipotecarios presentó un crecimiento mínimo (+1.08%), por operaciones que continuaron con su proceso de formalización, antes que por mayor demanda.



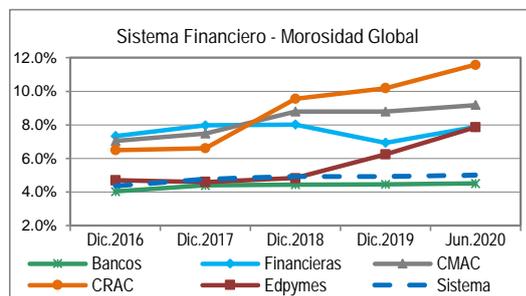
Fuente: SBS

El desempeño de las colocaciones estaba alineado con el crecimiento continuo en el número de clientes atendidos por el sistema financiero, que llegaron a 10.5 millones de clientes a diciembre del 2019. En el primer semestre del 2020, el número de clientes atendidos por las diferentes instituciones financieras se redujo 6.8%, principalmente por prepago de deudas al contar con mayor liquidez y por menor impulso en las colocaciones en los sectores de banca personal y microempresa.

La crisis ha puesto de manifiesto la alta informalidad de la población (alrededor de 2/3 de la fuerza laboral), así como el bajo nivel de inclusión financiera, pues se estima que solo 4 de 10 hogares tienen acceso a servicios financieros básicos. Ello plantea una oportunidad para la ejecución de operaciones electrónicas y digitales, con un mercado aún no atendido en el que muchas entidades han tomado ventaja fomentando el uso de alternativas tales como el BIM, aplicaciones en teléfonos, homebanking, apertura de cuentas y otorgamientos de créditos digitales, además del mayor uso de canales alternativos como cajeros corresponsables y cajeros electrónicos.

La calidad crediticia de la cartera muestra una ligera tendencia creciente, pero controlada en los últimos meses debido a la aplicación de las medidas impulsadas por la SBS, como la reprogramación de créditos y la suspensión del conteo de días de atraso.

A junio del 2020, el ratio de morosidad global del sistema financiero, que incluye cartera atrasada, refinanciada y reestructurada, fue 5.01% (4.93% al cierre del 2019).



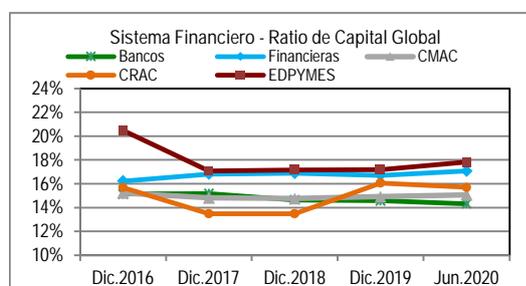
Fuente: SBS

Según información de la SBS, al 30 de junio del 2020, el sistema financiero reprogramó alrededor de 9.0 millones de créditos, por S/ 132 mil millones, lo que representa 34% del portafolio total de créditos de ese periodo, y más de 50% del número de créditos.

De no haberse realizado las reprogramaciones, hubiera habido una exigencia de provisiones de créditos por deterioro de capacidad de pago sin precedentes, lo cual habría tenido un fuerte impacto en los resultados y en la sostenibilidad de las entidades financieras.

Se registran situaciones críticas en ciertas instituciones, principalmente en los sectores de consumo y de microfinanzas, sobre las que aún existe incertidumbre sobre su desempeño y sostenibilidad en el mediano plazo. En principio, por su tamaño relativo en el mercado, no se generaría un impacto sistémico.

El sistema financiero peruano registra niveles de solvencia patrimonial entre los más altos de la región, fortalecido con el mayor porcentaje de capitalización de los resultados obtenidos en el ejercicio 2019 y, en algunos casos, aportes de capital en efectivo, que ha permitido incrementar el ratio de capital global del sistema en su conjunto (15.06% en promedio a junio del 2020 vs. 14.71% al cierre del 2019).

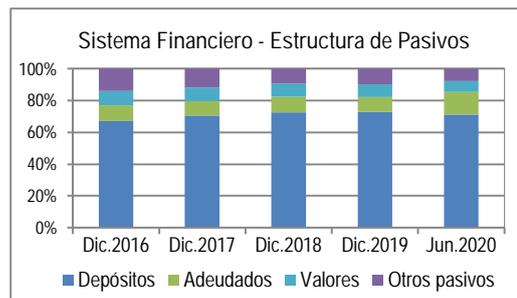


Fuente: SBS

La principal fuente de fondeo del sistema bancario corresponde a depósitos (71.20% del total de depósitos a junio del 2020), destacando dentro de estos los provenientes

de personas naturales, con adecuados niveles de dispersión y de costo financiero (47.98% del total de depósitos provienen de personas naturales).

La participación de adeudados de instituciones financieras se ha incrementado principalmente por los recursos provenientes del BCR por las operaciones de reporte del Programa Reactiva y el fondeo del Programa FAE MYPE del MEF, canalizado por Cofide. Con ello, los adeudos incrementaron su participación a 14.30% del total de activos, frente a niveles promedio de 9.60% en periodos anteriores.

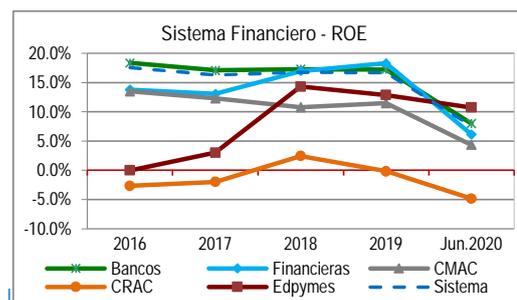


Fuente: SBS

Los márgenes financieros de las instituciones están viéndose afectados por menores ingresos, ya sea por la menor tasa de interés a la que están siendo colocados los créditos, como por las condonaciones de intereses y periodos de gracia otorgados en las facilidades crediticias (reprogramaciones y refinanciamiento).

Esto ha sido parcialmente compensando con la reducción en el costo promedio, tanto de depósitos, como del fondeo del Gobierno, así como por los esfuerzos en control de gastos y mayor eficiencia, digitalización y suspensión temporal de procesos de expansión.

Para enfrentar el posible deterioro de la cartera cuando se retome el pago de créditos, la SBS ha sugerido la constitución de provisiones voluntarias de manera preventiva, las cuales se han incrementado de manera importante en casi todas las instituciones financieras, sacrificando su rentabilidad. En el primer semestre del 2020, el sistema financiero nacional ha registrado un ROE anualizado de 7.61%, frente a niveles promedio de 17% en años anteriores.



Fuente: SBS

El Estado de Emergencia Nacional se ha extendido por varios plazos consecutivos, y a pesar de que se ha iniciado el proceso de reanudación de actividades económicas desde mayo del 2020, en fases graduales de reinicio, aún es incierto el momento en que se reanudará el íntegro de las actividades económicas a nivel nacional.

Ello plantea alta incertidumbre respecto al real desempeño de la futura capacidad de pago de los clientes, que seguirá estando fuertemente impactado por la contracción de la economía, en el desempleo, con un lento proceso de reactivación.

Resulta prematuro establecer las consecuencias sobre el riesgo crediticio, y por tanto, estimar el requerimiento de provisiones voluntarias adicionales a ser necesarias en los próximos meses, las cuales podrían tener un fuerte impacto en la situación financiera de algunas entidades.

En este sentido, las instituciones de mayor solvencia patrimonial y liquidez están preparadas y predispuestas a afrontar la mayor aversión que se presentará. Al buscar proteger sus activos, las instituciones financieras se enfocarán en los segmentos de menor riesgo, pudiendo reducir el número de clientes atendidos en el mercado. A ello se suman los riesgos regulatorios, inestabilidad política y las propuestas del Congreso para impulsar postergación de pagos y topes a las tasas de intereses, que podrían afectar la sostenibilidad de algunas instituciones financieras y limitar el acceso al crédito por parte de los segmentos de mayor riesgo.

4. Situación Financiera

a. Calidad de Activos

El FMV tiene como objetivo contribuir a reducir el déficit habitacional en el país operando como banco de segundo piso que otorga líneas de crédito a las instituciones financieras intermediarias para el financiamiento de créditos vinculados a viviendas, en base a productos diseñados por el Fondo. Las líneas son canalizadas a través de COFIDE en el marco del Convenio de Fideicomiso de Cuentas por Cobrar, administrado por el FMV.

A junio del 2020, los activos totales del FMV alcanzaron S/ 10,208.98 millones, creciendo 5.25% respecto a diciembre del 2019, explicado principalmente por incremento de fondos disponibles (+17.90%), debido a fondos captados por nuevas emisiones durante el primer semestre del 2020, así como por las transferencias del Estado para el otorgamiento de subsidios dentro de los programas ofrecidos por el Fondo para la mitigación de los efectos de la pandemia del COVID - 19 en el sector inmobiliario.

En relación a operaciones contingentes, FMV registra un saldo de S/ 3,365.04 millones, 12.64% superior a los registrado al cierre del 2019, producto principalmente de operaciones de cross currency swap contraídas por el Fondo para mitigar el riesgo cambiario.

Las cuentas por cobrar relacionadas al fideicomiso con COFIDE, representan el principal activo del Fondo, con un saldo de S/ 7,773.03 millones a junio del 2020 (sin incluir intereses devengados, ni provisiones), lo que representa 76.14% del total de sus activos. FMV mantiene un saldo de la cartera de la CRAC Señor de Luren en liquidación que ha

Riesgo de la Cartera de Colocaciones MIVIVIENDA de las IFI

	Dic.2018	Dic. 2019	Jun. 2020	Sistema Financiero		
				Dic. 2018	Dic. 2019	Jun. 2020
Cart. Atrasada+Ref.+Reestr. /Colocaciones Brutas	4.62%	4.67%	5.10%	4.44%	4.46%	4.51%
Cart. Atrasada+Ref.+Reestr.-Prov./ Colocaciones Brutas	1.89%	2.16%	2.46%	-0.05%	-0.07%	-0.38%
Cartera Deteriorada / Colocaciones Brutas	8.43%	7.97%	8.02%	2.54%	2.36%	2.49%
Generación total / Provisiones	-180.54%	-184.28%	-115.58%	-318.98%	-322.20%	-154.50%
Provisiones del Fondo/Cart. Atrasada	58.99%	53.79%	51.80%	153.58%	152.14%	168.00%
Provisiones del Fondo/Cartera Deteriorada	32.33%	31.53%	33.27%	89.74%	95.33%	104.74%
Cart. Atrasada + Ref. - Prov. del Fondo/Patrimonio	3.95%	5.04%	5.82%	-0.51%	-0.74%	-4.72%
Cartera Deteriorada-Provisiones del Fondo/Patrimonio	11.89%	12.73%	12.54%	2.95%	1.22%	-1.46%
Estructura de la Cartera						
Normal	89.93%	90.76%	89.50%	92.34%	92.69%	92.15%
CPP	1.64%	1.27%	1.91%	2.70%	2.39%	2.76%
Cartera Pesada	8.43%	7.97%	8.60%	4.96%	4.92%	5.09%

sido reclasificada como colocaciones brutas, las que al inicio de su proceso de liquidación eran S/ 77.40 millones.

El crecimiento de la cartera bruta del Fondo fue de 1.66%, respecto al cierre del 2019, menor al crecimiento promedio anual registrado en el periodo 2015-2018 de 8.14%, debido principalmente a la coyuntura sanitaria que está viviendo el país, que ha ralentizado el dinamismo de la economía, impactando en el consumo privado y particularmente en los sectores construcción e inmobiliario, lo que no ha permitido consolidar la estrategia de desarrollo de vivienda del gobierno de acuerdo a lo planificado.

En el primer semestre del 2020, el producto Nuevo Crédito MiVivienda representa 95.95% del total de créditos colocados. El 4.05% restante corresponde a créditos por el Programa Techo Propio. No se han colocado otros créditos. El número de créditos colocados durante el primer semestre del 2020 fue 2,979 créditos, con un monto colocado que ascendió a S/ 493.10 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019, fue S/ 755.85 millones con 5,723 créditos colocados.

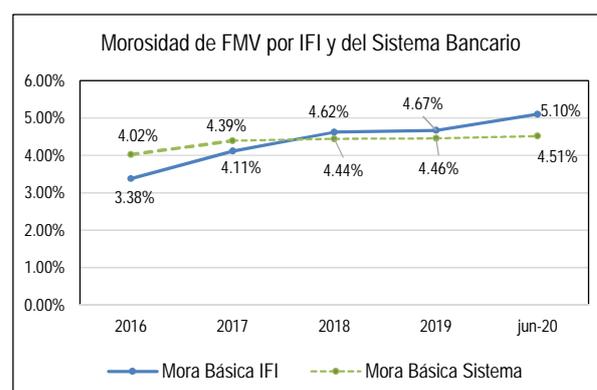
Las colocaciones crediticias del FMV a través de los productos vigentes (Nuevo Crédito MiVivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio y MiTerreno) ascienden S/ 7,773.05 millones, las cuales están directamente vinculadas a la evolución del sistema financiero en general y a las colocaciones hipotecarias en particular.

El FMV mantiene exposición en 36 IFI, presentando concentración en Bancos (87.46%) del total de exposición al cierre del junio del 2020. El BCP es el principal colocador, cuya exposición representa 39.49% del total de exposición del FMV, seguido por el Banco Interbank con 14.67% y Banco Pichincha con 8.46%.

La exposición en Cajas representa 5.82%, siendo CMAC Huancayo el principal colocador dentro del sistema de Cajas (2.69% del total de la exposición del FMV), seguido por CMAC Sullana (2.01%).

A junio del 2020, del total de IFI (37), 23 presentan situación de líneas vigentes, 11 presentan situación de líneas suspendidas, 1 presenta situación de línea cancelada y 2 están en proceso de activación de la cláusula 13.

Las IFI realizan 100% del prepago de las líneas de créditos otorgadas de acuerdo a los cronogramas propuestos, por lo que la morosidad de las IFI por el compromiso asumido con el Fondo es casi nula.



Fuente: SBS

En junio del 2020, se ha decidido aplicar la Cláusula 13 del Convenio de Canalización de Recursos para 2 IFI, por lo cual el riesgo de dichas carteras pasan de Riesgo IFI a Riesgo Subprestatario.

En relación a los deudores finales, se ha observado tendencia creciente en el indicador de morosidad, situándose a junio del 2020 en 5.10% (4.67% al cierre del 2019), a pesar de las medidas que favorecían las reprogramaciones y las refinanciamientos de las cuotas de los créditos colocados. Ello es debido principalmente a la mora originada por la cartera de la CRAC Señor de Luren en liquidación, que pasó de 51.14% a 55.44%, que tiene un saldo de S/ 77.86 millones, de los cuales S/ 43.17 millones están en calidad de vencida.

Indicadores de Adecuación de Capital, Riesgo de Ilquidez y Posición Cambiaria

	Dic. 2018	Dic. 2019	Jun. 2020	Sistema Financiero		
				Dic. 2018	Dic. 2019	Jun. 2020
Adecuación de Capital						
Tolerancia a Pérdidas	26.28%	27.76%	26.26%	14.10%	14.69%	14.13%
Endeudamiento Económico	2.81	2.60	2.81	6.09	5.81	6.07
Ratio de Capital Global	79.49%	88.01%	88.17%	14.66%	14.57%	14.76%
Riesgo de Ilquidez y Cambiario						
Liquidez básica sobre pasivos	0.68	0.43	0.52			
Liquidez corto plazo sobre pasivos	2.11	0.59	0.68			
Posición descubierta en US\$ / Patrim. Económ.	-0.71	-0.55	-0.32			

Respecto a las Financieras, éstas presentaron un ratio de morosidad de 6.01%, mientras que en las CMAC ascendió a 4.62%, debido principalmente al deterioro de los créditos correspondientes a Caja Sullana (8.04%). Los Bancos presentaron una mora de 4.32% y con Edpymes de 2.39%. La Financiera TFC fue intervenida por la SBS el 12 de diciembre del 2019, por lo cual el Fondo aplicó el artículo 118 de la Ley General de Sistema Financiero para los fines del proceso de liquidación que se da sobre la cartera de la Financiera que tenía un saldo, a junio del 2020, de S/ 221.43 millones de los cuales S/ 18.09 millones se encuentran en cobranza judicial y vencida. A la fecha, la SBS ha debido suspender la liquidación por mandato judicial, sin embargo la entidad se mantiene bajo el Régimen de Intervención (Resolución SBS 1984-2020).

En cuanto a la constitución de provisiones para coberturas por riesgo de incobrabilidad, esta se realiza de acuerdo a la clasificación de riesgo de cada IFI, a las que se ha otorgado líneas de crédito (por los dos tercios no cubiertos por la CRC), y de acuerdo a la clasificación del deudor (por el tercio cubierto por el CRC). Para que estos créditos cuenten con dicha cobertura, deben estar respaldados por garantías hipotecarias.

El nivel de requerimiento de provisiones se viene incrementado por el ligero creciente deterioro de la calidad crediticia del sistema financiero, y también por los mayores requerimientos de provisiones al asumir la cartera de créditos correspondientes a CRAC Luren en Liquidación, y carteras de otras 4 IFI en similar situación.

A junio del 2020, el FMV ha constituido provisiones por incobrabilidad de cuentas por cobrar y por créditos hipotecarios ascendente a S/ 207.41 millones, 6.93% superior a lo registrado a diciembre 2019 (S/ 193.97 millones).

b. Solvencia

El Fondo cuenta con una sólida fortaleza patrimonial respaldada por el Estado Peruano, a través de FONAFE, entidad que aportó los recursos iniciales para su operación. Anualmente la Junta General de Accionistas, cumple con capitalizar el 100% de las utilidades obtenidas, según lo establecido en la Ley 28579, y el art. 42 de su Estatuto Social, la cual consisten en la no repartición de dividendos. En junio del 2020, el ratio de capital global asciende a 88.17%, presentando adecuada posición para sostener el crecimiento esperado de las colocaciones en el largo plazo, para cubrir los requerimientos por provisiones que pudieran presentarse por deterioro de la cartera en el tramo de cobertura del FMV por riesgo crediticio y para ampliar su nivel de endeudamiento futuro.

Mediante su estrategia de sostenibilidad financiera, el Fondo viene implementando diversas alternativas con las que se cuenta para obtener recursos necesarios para el fondeo de corto, mediano y largo plazo, disponibles en el mercado local e internacional, tales como emisiones de instrumentos de deuda, concertación de adeudados, para aprovechar eficientemente su capacidad de apalancamiento.

A junio del 2020, los pasivos totales del Fondo ascendieron a S/ 6,892.09 millones (sin considerar créditos contingentes), cuya principal obligación está representada por valores en circulación (66.51% del total de pasivos), dentro de los cuales US\$ 650.00 millones corresponden a emisiones de Bonos Corporativos en los mercados internacionales, y S/ 2,300.00 millones corresponden a emisiones de Bonos Corporativos en los mercados local (sin considerar rendimientos por pagar).

Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

	Dic. 2018	Dic. 2019	Jun. 2020	Sistema Financiero		
				Dic. 2018	Dic. 2019	Jun. 2020
Rentabilidad						
Result. Oper. Neto / Act. Productivos*	6.45%	5.69%	2.29%	28.95%	29.54%	14.38%
Margen Oper. Finan. / Ingresos	22.88%	27.14%	26.45%	81.16%	80.73%	81.47%
Result. Oper. Neto / Act. Productivos*	0.66%	0.90%	0.85%	6.04%	5.86%	4.99%
Result. Neto / Act. Productivos*	0.32%	0.29%	0.11%	3.11%	3.04%	1.31%
Eficiencia Operacional						
Gastos de Apoyo y Depreciación / Activos Productivos*	0.50%	0.49%	0.41%	4.40%	4.09%	3.58%
Gastos de Apoyo y Depreciación / Colocac. Vigentes	0.54%	0.51%	0.42%	5.11%	4.84%	4.29%
Gastos de Personal / Activos Productivos*	0.28%	0.30%	0.25%	1.90%	1.97%	3.25%
Gastos Generales / Activos Productivos*	0.21%	0.17%	0.14%	1.78%	1.79%	3.06%

* Nota: Los Activos Productivos incluyen en las cuentas contingentes deudoras.

El saldo adeudado por emisiones de Bonos corresponde a:

- Bonos internacionales “senior notes” emitidos bajo la Regla 144A, con la Primera Emisión por US\$ 500 millones con vencimiento en enero del 2023; y, por la reapertura de la Primera Emisión por US\$ 150 millones, colocada en febrero del 2017, con vencimiento en enero del 2023.
- La emisión de bonos locales realizada en febrero del 2017 por S/ 1,500 millones, a un plazo de 7 años, efectuada por oferta pública dirigida a inversionistas institucionales y por oferta internacional en formato Global Depository Notes (GDN).
- El Primer Programa de Bonos Corporativos emitido en el mercado local, donde se encuentra vigente: (i) la Cuarta Emisión-Serie A, por S/ 310.00 millones, a un plazo de vencimiento de 10 años, con vencimiento en julio del 2026; (ii) la Quinta Emisión-Serie A, por S/ 250.00 millones, con un plazo de 7 años, con vencimiento en julio del 2026; y (iii) la Sexta Emisión-Serie A colocada en enero del 2020, por S/ 240.21 millones, con un plazo de 7 años, con vencimiento en enero del 2027.

En cuanto a adeudados con instituciones financieras, éstos representan 10.15% de sus pasivos totales, ascendiendo a S/ 699.32 millones. A junio del 2020, el Fondo mantiene financiamiento con instituciones internacionales: con la Agencia Francesa para el Desarrollo por 76.65 millones de euros con la línea 1 y 70.00 millones de euros con la línea 2; y (ii) con el Banco Alemán Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) por 30.00 millones de euros.

Dichos préstamos están destinados a financiar las operaciones del Fondo, así como el financiamiento de viviendas dentro del Programa MiVivienda Verde.

c. Liquidez

En el primer semestre del 2020, las necesidades de recursos a corto plazo estuvieron cubiertas con el vencimiento de depósitos a plazos en los bancos locales, la recuperación de la cartera crediticia y las cuentas corrientes remuneradas. Los fondos disponibles del Fondo, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, han estado constituidos por cuentas corrientes y por depósitos a plazo, que aseguran la atención oportuna de las transferencias al fideicomiso COFIDE.

A junio del 2020, los fondos disponibles del Fondo ascienden a S/ 1,743.51 millones, 17.90% superiores a los registrados en el cierre del 2019 (17.08% del total de activos), producto de recursos provenientes del MVCS para el otorgamiento de subsidios, del segundo adeudado de las líneas europeas, y de la Sexta Emisión local de Bonos Corporativos.

Por el lado de los depósitos a plazos, el vencimiento de éstos fueron destinados al pago de obligaciones financieras.

Las inversiones financieras que realiza el Fondo ascienden a S/ 252.32 millones (2.47% del total de activos), estando conformados por bonos soberanos, bonos corporativos y financieros, calificados como inversiones a vencimiento. Dichos recursos vienen siendo destinados a asegurar una adecuada disponibilidad de recursos para atender las obligaciones y el cumplimiento de sus metas de colocación crediticia, minimizando el riesgo cambiario del portafolio, a través de una adecuada cobertura y de brindar sostenibilidad a las medidas decretadas por el Estado para minimizar el impacto de la coyuntura sanitaria actual del país.

El FMV busca un calce adecuado de monedas con deuda financiera, para lograr una cobertura natural de la exposición a riesgo cambiario. Para ello se han definido estrategias de cobertura con instrumentos financieros derivados en moneda extranjera, que tienen como objetivo mitigar el riesgo cambiario dentro de los límites internos y regulatorios. Entre ellos, se considera una política de cobertura de entre 95% y 105%, complementado con alertas por pérdidas cambiarias de balance.

En junio del 2020, la brecha marginal y brecha acumulada de liquidez de la banda de 2 a 5 años, se presentó negativa debido principalmente a vencimientos de las obligaciones por Bonos Corporativos emitidos en el mercado local y exterior, así como por la banda marginal a corto plazo de 3 a 4 meses por adeudos con instituciones financieras con vencimiento a corto plazo.

Ambos bandas negativas son cubiertas con los saldos acumulados de los diferentes tramos que mantiene el Fondo.

d. Rentabilidad y Eficiencia

En el primer semestre del 2020, los ingresos financieros del FMV ascendieron a S/ 254.17 millones, inferiores respecto al primer semestre del 2019 (-2.57%), debido al reducido crecimiento de las colocaciones producto de las medidas de aislamiento social que paralizaron las actividades de diferentes sectores entre ellos el sector de construcción e inmobiliario, así como de sectores anexos que brindan servicios en cuanto a trámites jurídicos y de inscripción. En cuanto a los gastos financieros, se ha registrado una reducción de 3.07%, debido a mejores tasas de interés obtenidas en la adquisición de deuda financiera con instituciones extranjeras por la emisión de bonos locales. El resultado por diferencia cambiaria y por operaciones de cobertura registró una pérdida de S/ 42.02 millones (S/ -39.69 millones en el primer semestre del 2019), debido principalmente a costos de cobertura generados por los instrumentos financieros contratados por el FMV sobre su deuda en moneda extranjera que ascienden a S/ 41.56 millones.

Los gastos administrativos y de depreciación del Fondo se redujeron 15.06%, debido a la menor inversión en: publicidad, gastos de supervisión física y traslados, y gastos de servicios con terceros, durante el primer semestre del 2020, producto de la inmovilización social que restringió el tránsito de la población y la suspensión de transporte terrestre y aéreo.

El gasto por provisión de créditos directos (sin considerar la reversión de provisiones por recuperación de cartera) asciende a S/ 35.87 millones, que consideran la provisión por cuentas por cobrar de Financiera TFC, así como las provisiones por garantías de la cartera de la CRAC Señor de Luren en liquidación, y otras 2 IFI en similar situación. Las provisiones de los Fideicomisos administrados por el FMV han registrado un gasto por S/ 7.22 millones, lo que impactó en el resultado neto, el cual ascendió a S/ 5.81 millones en el primer semestre del 2020, 78.34% inferior respecto al obtenido en el primer semestre del 2019 (S/ 26.85 millones).

El MVCS canaliza los recursos para cubrir el Bono al Buen Pagador – BBP, mientras que el Fondo asume el Premio del Buen Pagador – PBP, lo que determina que el Fondo no opere con un enfoque de rentabilidad financiera para los accionistas, manteniendo el objetivo de mantener la sostenibilidad financiera a través del tiempo.

El ROE primer trimestre del 2020 fue de 0.35%, inferior al registrado en el periodo similar del 2019 (1.60%) y al del promedio del sistema bancario (8.01%).

5. Administración de Riesgos

Desde abril del 2020, la Gerencia de Riesgos está a cargo interinamente del Sr. Volker Dulanto luego de la renuncia del Sr. José Antonio Saldaña.

La Unidad de Riesgos realiza un monitoreo continuo de la calidad crediticia de la cartera a través de reportes de seguimiento mensual, a efectos de mitigar los riesgos financieros a los que está expuesto el Fondo. Para ello se considera: el ambiente de control interno, los objetivos establecidos, la identificación, la evaluación y el tratamiento de los riesgos, los procesos de información y comunicación, las actividades de seguimiento, las subcontrataciones, las capacitaciones y los procesos de auditoría externa.

La Gerencia de Riesgos cuenta con independencia funcional respecto a las áreas de negocio, desarrollando modelos de gestión que buscan una adecuada medición, cuantificación y monitoreo de los créditos que se otorgan a las diversas IFI, impulsando una mejora continua de las políticas, herramientas y procesos.

Dichas políticas y las metodologías son aprobadas por el

Directorio, luego de ser evaluadas por el Comité de Riesgos, a propuesta de la Gerencia de Riesgos.

La gestión de la Unidad de Riesgos se reporta a los diferentes comités en los que participan miembros del Directorio y de la Plana Gerencial, como: el Comité de Riesgos, el Comité de Activo y Pasivos y el Comité Especial de Auditoría.

a. Riesgo Crediticio y Riesgo Crediticio Cambiario (Res. SBS N° 3780-2011)

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

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

El Fondo opta por una metodología que permita medir el riesgo en el proceso de evaluación y seguimiento del Sistema Financiero y de Seguros, como en la revisión de la cartera crediticia de dichas entidades.

La Gerencia de Riesgos reporta mensualmente al Directorio la evolución del potencial deterioro del total de exposiciones crediticias de acuerdo a lo solicitado en el Oficio Múltiple N° 13805-2020-SBS.

En el proceso de evaluación y de seguimiento se emplea la metodología de Rating Interno, que permite medir el riesgo global que representa una IFI para el Fondo. Se aplica la metodología de Límite de Exposición Global, que permite medir la exposición máxima que puede tener la IFI con el Fondo, en función al grado patrimonial y solvencia. Complementariamente, se aplica la metodología de Criterios Económicos Financieros, que permiten revisar indicadores que presenten deterioro en una IFI.

En junio del 2020, se ha aprobado la modificación de líneas crédito debido a su continuo deterioro de sus indicadores de calidad. Además se aprobó la aplicación de la Cláusula 13 a 2 IFI, por lo que ello paso a incrementar el Riesgo por Subprestatario.

La gestión de riesgo cambiario se mitiga principalmente con operaciones de derivados de monedas, así como con calce de activos y pasivos en moneda extranjera.

El Fondo mantiene una política interna de cobertura entre 95% y 105%, de la posición de cambio de balance.

El resultado por operaciones de cobertura y diferencia de cambio a junio del 2020 fue de S/ -42.16 millones, que incluye el costo de operaciones swap para mitigar el riesgo cambiario, el cual ascendió a S/ 43.87 millones. Se mantienen vigentes derivados por un valor de US\$ 756.22 millones contando con un ratio de cobertura de 99.46%.

b. Gestión de Riesgos de Mercado

(Res. SBS N° 4906-2017)

Los principales riesgos de mercado a los que está expuesto el Fondo están relacionados con la tasa de interés, y el tipo de cambio.

La gestión de Riesgo de Mercado implica el monitoreo en el cumplimiento de los límites de las exposiciones sujetas a riesgo de tasa de interés (portafolio de inversiones y de activos y de pasivos sensibles a cambios de tasas) y a riesgo cambiario (posición global de monedas).

El Fondo utiliza la metodología de Valor en Riesgo- VaR para calcular la pérdida máxima esperada que se podría generar en las posiciones afectas al riesgo de tasa de interés y al riesgo cambiario, estas variaciones pueden afectar el valor de los activos y pasivos financieros del Fondo.

El Fondo realiza el monitoreo de los riesgos de mercado mediante las metodologías: (i) Valor de Riesgo (VaR) Histórico para las exposiciones de riesgo cambiario y para el portafolio de inversiones; (ii) Riesgo de Tasa de Interés del Balance, el Fondo monitorea que las Ganancias en Riesgo estén por debajo del límite regulatorio del 5% del patrimonio efectivo; y (iii) Brecha de Reprecio, asignando para diferentes brechas de tiempo, los saldos de las operaciones que cambiarán de tasa de interés.

A junio del 2020, la institución reportó un índice VAR de la posición global de moneda extranjera de 0.128% y un índice CVAR de 0.163%, siendo el límite interno para ambos índices es 0.75%. Se reportó una posición global de sobreventa en moneda extranjera de 0.44% del patrimonio de la empresa.

c. Gestión de Riesgo de Liquidez

(Res. SBS N° 9075-2012)

El Fondo no se encuentra sujeto a los límites regulatorios de riesgo de liquidez (excepción dispuesta en el Reglamento para la Gestión de Liquidez, aprobado por Resolución SBS N°9075-2012). La institución ha establecido límites y alertas sobre indicadores internos de riesgo de liquidez, como son: (i) ratio de liquidez interno, y (ii) la duración de tiempo de liquidez.

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales, donde el principal componente del activo del Fondo, son las cuentas por cobrar del fideicomiso de COFIDE.

Se cuenta con un Plan de Contingencia de Liquidez, en el cual se considera la liquidación de ciertos activos, la emisión de deuda y la toma de deuda ante el caso de una crisis de liquidez individual o sistémica.

El riesgo de liquidez es supervisado por el Comité de Riesgos y por el Directorio, donde se define el nivel de riesgo que el Fondo está dispuesto a asumir. La Gerencia de

Riesgos informa al Comité de Riesgos los indicadores, límites y controles correspondientes, revisando periódicamente los niveles de liquidez y los descaldes de vencimiento total y por moneda de la Institución.

La Gerencia controla el ratio de liquidez dentro de la capacidad que tiene el Fondo para atender las demandas de colocaciones crediticias y de obligaciones financieras, con un límite interno que el ratio de liquidez sea mayor o igual a 1. A junio del 2020, el ratio de liquidez interno del FMV fue 3.73, presentando una situación cómoda de cumplimiento con el límite establecido.

El índice de liquidez interno no incluye a los fideicomisos CRC y PBP en soles, ni en dólares, debido a que como patrimonios intangibles, no son usados para cubrir las necesidades y las obligaciones de corto plazo del FMV.

d. Gestión de Riesgos Operacionales

(Res. SBS N° 2116-2009)

La Unidad de Riesgos cuenta con un Manual de Políticas de Riesgo Operacional del Fondo MiVivienda, aprobado por el Directorio, donde se ha definido la metodología para la identificación, la evaluación y el tratamiento de riesgos en proceso (de negocio y de soporte), la evaluación de subcontrataciones significativas, el registro y el control de eventos de pérdida.

Fondo MiVivienda ha establecido metodologías para el análisis de las causas y de la efectividad de las medidas de control y de mitigación de los riesgos operacionales. Se realizan diversos reportes que permiten realizar un seguimiento continuo sobre estos riesgos y determinar las medidas necesarias para su mitigación, de acuerdo a los límites establecidos por el Directorio.

A junio del 2020, según el Informe de Riesgo Operacional del Fondo, se realizó la evaluación de 3 Macro Procesos de Negocios y 3 Macro Procesos de Soporte con sus respectivos procesos y sub procesos.

Las gerencias líderes están formulando Planes de Acción para aquellos riesgos residuales calificados como Medios, Altos y Críticos.

e. Gestión de Riesgo País

(Res. SBS N° 7932-2015)

El Fondo cuenta con un Manual de Políticas y Procedimientos de Riesgo País, elaborado por la Gerencia de Riesgos y aprobado por el Directorio.

El Comité de Riesgos puede fijar los límites internos de exposición con un determinado país considerando una adecuada diversificación de riesgo. Dicho Comité podrá establecer sub-límites por región, por producto, por contraparte y por plazo de las operaciones, dependiendo de

la exposición y el alcance de las actividades con residentes en el exterior.

En cuanto a IFI del exterior, se ha establecido mantener exposiciones con entidades dentro de la lista de bancos de primera categoría publicadas por el BCR.

En relación a la cartera de inversiones, la institución mantiene una cartera de instrumentos denominados en moneda extranjera (11.59% de su portafolio), emitidos por empresas locales y del exterior, que son utilizados para el

calce, respecto a obligaciones en moneda extranjera (47.29% del total emitido).

f. Gestión de Conductas de Mercado

(Res. SBS N° 3274-2017)

Mediante Oficio Nro 36262-2011-SBS, se exonera al Fondo MiVivienda del cumplimiento de la Circular G 146-2009 sobre el Servicio de Atención al Usuario, en razón al volumen de sus operaciones y al no contar con oficinas de atención al público.

FORTALEZAS Y RIESGOS

Fortalezas

- Respaldo del Estado Peruano, único accionista controlador indirecto.
- Potencial de crecimiento del Fondo gracias a políticas de apoyo del Gobierno Central que tiene como objetivo reducir el déficit habitacional.
- Único operador proveedor de recursos de segundo piso para financiamiento de vivienda para población de bajos ingresos.
- Gestión de riesgo crediticio busca garantizar cumplimiento de obligaciones asumidas por las IFI.
- Políticas de seguimiento y de control de riesgo para cada IFI.
-

Riesgos

- Limitaciones operativas y de gestión, como institución pública.
- Elevada rotación en la plana gerencial y en el Directorio.
- Exposición a riesgo cambiario por posición de deuda en moneda extranjera, busca ser mitigada con instrumentos financieros derivados, genera pérdidas por costo de cobertura.
- Competencia por parte de otras instituciones de segundo piso y/o de instituciones internacionales que ofrece financiamiento a IFI.
- Menor dinamismo de la economía nacional por coyuntura sanitaria afecta proyectos en ejecución.
- Bajo ritmo de crecimiento de cartera de colocaciones.
- Incremento en índice de morosidad por subprestatario.
- Contracción de resultados en primer semestre 2020.

DETALLE DE LOS INSTRUMENTOS CLASIFICADOS

Denominación:	Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.
Emisor:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
Tipo de Instrumento:	Bonos Corporativos con un plazo de vencimiento mayor a 1 año, inscritos en el Registro Público del Mercado de Valores de SMV.
Monto del Programa:	Hasta por un importe total de S/ 1,000'000,000, o su equivalente en moneda extranjera.
Vigencia del Programa:	Hasta 6 años contados a partir de la fecha de inscripción del Programa en el RPMV de la SMV (06-Feb-2014).
Moneda:	Soles o Dólares Americanos
Emisiones y Series:	El Programa podrá ser emitido en una o más Emisiones, y cada emisión podrá estar dividida en una o más Series.
Tipo de oferta:	Oferta Pública
Clase:	Nominativos, indivisibles, libremente negociables y estarán representados por anotaciones en cuenta en CAVALI S.A. ICLV
Valor Nominal:	A ser establecido en cada emisión a través del Aviso de Oferta respectivo.
Fecha de Emisión:	El emisor establecerá la fecha de cada emisión.
Procedimiento de Colocación:	Determinada por el Emisor en los Prospectos Complementarios respectivos.
Precio de Colocación:	Los Bonos podrán ser colocados a la par, sobre la par o bajo la par, a ser establecido en el Contrato Complementario.
Tasa de Interés o Rendimiento:	La determinación de los intereses compensatorios correspondientes o el rendimiento, y su fórmula de cálculo, serán establecidas en los correspondientes Prospectos Complementarios, lo que comprende la posibilidad de tasas de interés fija, no fija, cupón cero o rendimiento de activos subyacentes.
Redención del Principal:	A ser definida por el Emisor en los Prospectos Complementarios respectivos.
Mercado de negociación secundario	Podrán ser inscritos en el Registro de Valores de la BVL o en cualquier mecanismo centralizado de negociación, de acuerdo a lo establecido por el Emisor, y según lo señalado en los Prospectos Complementarios respectivos.
Destino de los Recursos:	Financiamiento de operaciones crediticias propias del negocio y otros usos corporativos del emisor.
Garantías:	Genérica sobre el patrimonio del Emisor.
Agente Estructurador:	BBVA Banco Continental.
Agente Colocador:	Continental Bolsa SAB S.A.
Representante de los Obligacionistas:	Banco de Crédito del Perú
Ventajas Tributarias:	De conformidad con la Ley del Impuesto a la Renta (D.S. 179-2004-EF y sus modificatorias), los intereses y ganancias de capital provenientes de instrumentos emitidos hasta el 10 de marzo del 2007, están inafectos al impuesto a la renta. Los intereses y las ganancias de capital provenientes de bonos y papeles comerciales emitidos a partir del 11 de marzo del 2007, están gravados con el Impuesto a la Renta a partir del 1 de enero del 2010. La tasa de impuesto a la renta a aplicar varía dependiendo de la condición del contribuyente (persona natural o persona jurídica), y si está domiciliada o no en el país.

Bonos Corporativos	Monto Colocado	Fecha Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa	Plazo	Estado
Cuarta Emisión - Serie A	S/ 310,000,000	13/07/2016	13/07/2026	6.71875%	10 años	Vigente
Quinta Emisión - Serie A	S/ 250,000,000	17/07/2019	17/07/2026	5.03125%	7 años	Vigente
Sexta Emisión - Serie A	S/ 240,210,000	15/01/2020	15/01/2027	4.78125%	7 años	Vigente

SIMBOLOGIA

Fortaleza Financiera

Categoría A: Corresponde a instituciones con una sólida fortaleza financiera. Esta categoría agrupa a las principales instituciones del sistema financiero y del sistema de seguros, que cuentan con un sólido reconocimiento en el mercado, solidez en sus principales indicadores financieros y un entorno muy estable para el desarrollo de su negocio.

Adicionalmente, para las categorías de riesgo indicadas, Class & Asociados S.A. Clasificadora de Riesgo utiliza la nomenclatura (+) y (-), para otorgar una mayor graduación de fortaleza financiera relativa.

Instrumentos de Deuda de Largo Plazo

Categoría AAA: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

PRINCIPALES FUENTES DE INFORMACION

- Fondo MIVIVIENDA S.A.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP - SBS
- Superintendencia del Mercado de Valores – SMV
- Banco Central de Reserva del Perú – BCRP
- Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI

La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.class.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, las metodologías de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.