

EDPYME MICASITA S.A.

Informe con EEFF¹ al 31 de diciembre de 2021
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 04 de marzo de 2022
Sector Financiero – Edpyme, Perú

Equipo de Análisis

Edson López Gutiérrez
elopez@ratingspcr.com

Daicy Peña Ortiz
dpena@ratingspcr.com

(511) 208.2530

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-17*	dic-18*	dic-19*	dic-20*	jun-21	dic-21
Fecha de comité	22/03/2018	30/07/2019	29/05/2020	08/04/2021	14/01/2022	04/03/2022
Fortaleza Financiera	PEB-	PEB+	PEB+	PEB+	PEB+	PEB+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la clasificación

Categoría PEB: Empresa solvente, con gran fortaleza financiera intrínseca, con posicionamiento adecuado en el sistema, con cobertura total de riesgos presentes y poca vulnerabilidad frente a algunos riesgos futuros.

* Sesión privada de comité.

Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías PE A y PE D inclusive.

“La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR 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 PCR (<https://www.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes”.

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la calificación de “PEB+” a la Fortaleza Financiera de Edpyme MiCasita S.A. La decisión se sustenta en el posicionamiento de la compañía en el mercado hipotecario, junto con las estrategias optadas por la Edpyme, para obtener una baja exposición en riesgos de tasa de interés y operacional, lo cual le permitió tener adecuados niveles de liquidez respecto a los límites regulatorios y una reducción en los ratios de cobertura. Asimismo, se considera la contracción en el nivel de cartera, así como una reducción en la morosidad, no obstante, esta es superior a los límites internos de la Edpyme; y la dependencia de las líneas de crédito por parte del Fondo MiVivienda.

Perspectiva u Observación

Estable.

Resumen Ejecutivo

- **Posicionamiento en el mercado hipotecario:** A dic-2021, la Edpyme se mantiene como la única Entidad financiera en el país especializada exclusivamente en segmentos de vivienda de bajos ingresos, principalmente, con colocaciones de créditos Mivivienda. Adicionalmente, cuenta con un directorio con más de 25 años de experiencia y con personal identificado con los fines de la organización.
- **Estrategias para la gestión de riesgos.** Las estrategias optadas por Edpyme Mi Casita, en cuanto al control y gestión de riesgos, son la aplicación de un modelo VAR cambiario para calcular la máxima pérdida de sus operaciones en moneda extranjera, una organización efectiva encargada del control del riesgo operacional, el control de los calces de los flujos y pagos futuros y el control y evaluación continua de la calidad de la cartera, para gestionar el riesgo crediticio de la Edpyme; las cuales han permitido tener una baja exposición en el periodo de análisis.
- **Adecuados niveles de liquidez por debajo del periodo anterior:** Al cierre de dic-2021, la Edpyme ha presentado adecuados niveles de liquidez y calce por plazos de vencimiento, presentando una brecha acumulada positiva en todas

¹ Auditados.

las bandas. El ratio de liquidez² en moneda nacional y extranjera se situaron en 18.2% y 100.0% (dic-2020: 26.1% y 100%, respectivamente); niveles lejanamente superiores a los límites regulatorios³.

• **Baja exposición al riesgo de tasa de interés y operacional aunado a un ligero incremento del riesgo cambiario.** La Edpyme exhibe un indicador GER y VPR sobre patrimonio efectivo de 1.4% y 7.8%, respectivamente, ambos cumpliendo el límite regulatorio de “<5%” y “<15%”, respectivamente. Por otro lado, aplica una estricta política de control interno, la cual le permite limitar su riesgo operacional. No obstante, respecto a la posición global en moneda extranjera, totalizó S/ 1.8 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)⁴ (dic-2020: S/ 2.4 MM) y representó el 6.3% del patrimonio efectivo (dic-2020: 8.6%), estando dentro del límite regulatorio.

• **Estrategia de provisiones y reducción de la cobertura de cartera atrasada:** A dic-2021, la Edpyme provisionó un total de S/ 6.5 MM, nivel inferior al registrado en dic-2020 (S/ 8.2 MM). En detalle el 92.6% del total de provisiones corresponde a créditos directos, mientras el 7.4% para créditos indirectos. Esto le ha permitido exhibir un ratio de cobertura de cartera atrasada de 132.2% (dic-2020: 146.5%) y de 90.2% (dic-2020: 85.1%) de cartera deteriorada.

• **Reducción en el nivel de cartera:** A dic-2021 la Edpyme exhibió una contracción de 9.5% (+S/ 27.3 MM) en el saldo de sus colocaciones, tras un menor nivel de créditos indirectos en 23.2% (-S/ 23.7 MM) explicado por menores niveles de carta fianza. A detalle, los créditos directos representaron el 70.8% (dic-2020: 62.8%) del total de créditos colocados, mientras que los créditos indirectos el 29.2% (dic-2020: 34.7%) restante.

• **Reducción de morosidad empero por encima de los límites internos:** A dic-2021, la morosidad de la cartera cerró en 2.7% (dic-2020: 3.0%), sustentado en el menor número de clientes con incumplimiento de pago mayor a 30 días (58 vs dic-2020: 68), siendo superior al límite de tolerancia de riesgo interno (2.1%) y del apetito al riesgo interno (2.05%). Sin embargo, la morosidad de la Edpyme se ubicó por debajo del mercado hipotecario (dic-2021: 3.3%).

• **Dependencia de las líneas de crédito del Fondo MiVivienda:** Los ingresos de la Edpyme están limitados al tamaño de los adeudos con el Fondo Mivivienda, principal proveedor de recursos financieros, el cual representó el 80.6% de los fondos de la Edpyme, con el cual a dic-2021 tiene una línea disponible de S/ 259 MM, cuya utilización fue de 88.3%.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología de clasificación de riesgo de bancos e instituciones financieras, vigente y aprobada en Sesión N°004 del Comité de Metodologías con fecha 09 de julio de 2016.

Información utilizada para la clasificación

- **Información financiera:** Estados Financieros Auditados correspondientes los años 2017-2021.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, valuación, detalle de cartera vencida, manuales y políticas, anexos SBS.
- **Riesgo de Mercado:** Manual de riesgo de mercado, informe de gestión, anexos SBS.
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento, manual de gestión de riesgo de liquidez, anexos SBS.
- **Riesgo de Solvencia:** Anexos presentados a la SBS, informe de gestión de riesgos
- **Riesgo Operativo:** Informe de Gestión de Riesgo Operativo y Prevención de Lavado de Dinero.

Factores Clave

- **Factores que determinan una mejora en la calificación:** Reducción de los indicadores de morosidad de la cartera directa de acuerdo con el comportamiento del sector, incremento en el nivel de provisiones voluntarias para mejorar los niveles de cobertura, reducción en la concentración de operaciones de carta fianza individual.
- **Factores que determinan una baja en la calificación:** Incremento en la morosidad de la cartera, deterioro de los indicadores de rentabilidad de la fundación, mayor porcentaje de cartera crítica.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró limitación alguna en la información remitida.
- **Limitaciones potenciales:** i) Los ingresos están limitados al tamaño de los adeudos con el Fondo Mivivienda. ii) El segmento de clientes al cual se dirige es altamente sensible al desempeño de la economía local.

Hechos de importancia

- Se han realizado todas las actuaciones y procedimientos para ejecutar la reducción de capital por la suma de S/ 2,621,442.00, que fue aprobada mediante Junta Obligatoria Anual de Accionistas de fecha 22 de marzo de 2021. Se estima que para el mes de marzo 2022 se inscriba ante SUNARP la reducción de capital.

² La Edpyme menciona que no se consideran las cobranzas de los créditos, pero si los adeudos del Fondo MiVivienda, calculo diseñado por el ente regulador. El ratio relaciona los activos líquidos sobre los pasivos de corto plazo.

³ Mínimo en MN=>8%y en ME =>20%.

⁴ Mediante Resolución N° 1882-2020, publicada en el Diario Oficial El Peruano, alta la volatilidad que presentan los indicadores de riesgo de mercado por la pandemia COVID-19, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), definió que la posición global de sobrecompra en moneda extranjera no podrá ser superior al 10% del patrimonio efectivo de la empresa; o al promedio de las posiciones globales como porcentaje del patrimonio efectivo que haya registrado la empresa durante el período comprendido entre diciembre 2019 y mayo 2020, el que resulte mayor.

- Con fecha 17 de diciembre, mediante sesión de Directorio, se aprobó la renuncia al cargo de director del Sr. Hunter Martin y se nombró al Sr. Titto Almora en su reemplazo. De igual manera, el Directorio aprobó convocar a Junta General de Accionistas, a efectos de tratar los siguientes puntos: i) Aprobación de aumento de capital por capitalización de reservas voluntarias constituida en junta obligatoria anual de accionistas del 20 de marzo de 2021 y modificación parcial del estatuto social, ii) compromiso de efectuar la capitalización de las utilidades correspondientes al ejercicio 2021, y iii) designación de representantes para formalizar los acuerdos de la Junta.
- Con fecha 25 de noviembre, el accionista DWM transfirió las acciones clase A y las acciones clase B que era de su propiedad en Edpyme MiCasita a favor de la empresa Corporación Coril.
- Durante el 4to trimestre de 2020, la administración de Edpyme MiCasita realizó las siguientes acciones: i) Se dio inicio al Proyecto de Digitalización en la empresa, que tendrá por objetivo desarrollar el canal virtual. Para ello se contrató un grupo de especialistas destacados en desarrollo de tecnología para la implementación del proyecto. ii) Se incorporó a la institución el Sr Miguel Ikehara como Gerente de Innovación. Iii) Se incorporó a la señora Karen Navarrete como Oficial de Cumplimiento de Lavado de Activo y Financiamiento al Terrorismo. vi) Se retiró de la institución a la señora Karen Li Chu, quien se desempeñaba como Gerente Legal. vii) Se procesaron 02 transferencias de cartera con el Banco GNB.
- Las principales acciones realizadas por la administración durante el tercer trimestre 2020 fueron: i) Continuaron aplicando las disposiciones de la SBS respecto a las reprogramaciones de crédito y del congelamiento de deuda vencida como parte de las medidas de mitigación de la crisis económica. Correspondió al III T-2020 proceder con el levantamiento de la facilidad de congelamiento desde el 1 de septiembre, y las reprogramaciones con pagos sujetos al criterio de percibido en vez de devengado. Ii) Se incorporó a la institución al Sr. César Díaz Ubillus como Gerente de Riesgos, Iii) Se incorporaron cambios en la estructura orgánica: a) Cambio de Denominación y Actualización de Funciones, y b) Creación de nuevas posiciones. Iii) Se aprobó nuevo programa de venta de cartera con Banco GNB a ejecutarse en el cuarto trimestre 2020. iv) Se ampliaron poderes a cuatro ejecutivos de provincias para la celebración de contratos de crédito hipotecario.
- Las principales acciones realizadas por la administración de Edpyme MiCasita durante el segundo trimestre 2020 fueron: i) Se procedió a aplicar las disposiciones de la SBS respecto a las posibilidades de reprogramación de crédito y del congelamiento de deuda vencida como parte de las medidas de mitigación de efectos del COVID-19. ii) Se procedieron a hacer cambios en la estructura de persona, lo que permitió la generación de ahorros hasta de 25%. Iii) Fueron desplegados los protocolos de crisis, derivando las actividades críticas a teletrabajo y reenfocando las operaciones en el recaudo de cuotas y cobranza vencida.
- Las principales acciones del primer trimestre de 2020 fueron: i) Se realizó una transferencia de cartera al Banco de Comercio por S/ 6.7 MM el 29 de febrero de 2020. ii) Actualizaron los manuales y normas internas en atención a recomendaciones de Auditoría, Gerencia de Riesgos y SBS.

Contexto Económico

La economía peruana registró un crecimiento de 13.31% en el periodo de enero a diciembre 2021 respecto al mismo periodo del 2020, comportamiento explicado por el contexto de políticas monetarias y fiscales expansivas; así como la reducción de casos COVID-19 tras el avance del plan nacional de vacunación. Esto, se vio reflejado la evolución positiva de la mayoría de los sectores de la economía, con excepción de pesca, tales como la minería, construcción y el sector financiero.

Por ello, durante el 4T-2021, el Gobierno continuó flexibilizando las medidas de control sanitario: ampliación del aforo de diferentes negocios como gimnasios, casinos, teatros, cines, negocios afines, y de medios de transporte, así como la reducción del horario de toque de queda. De esta manera, el crecimiento en el mes de diciembre fue de 1.72% con respecto al 3T-2021 dado que se tuvo una importante caída en la en el sector de construcción de 8.9%MaM mientras que el consumo de hogares tuvo un incremento de 1.84% reflejado en las ventas al por menor.

Respecto a la Inversión, en el sector privado destacó la inversión minera con un crecimiento interanual de 21.11% (+USD 5,238.4mm), la cual registró señales de recuperación durante el 2021 asociado a las mayores inversiones de las empresas Anglo American Quellaveco (+25.05%), Antamina (+9.19%), Southern Perú Copper Corporation (+6.47%), Minera Antapaccay (+5.04%), Minera Chinalco Perú (+4.48%), Minera Las Bambas (+4.4%), Minsur (+4.16%) y Marcobre (+3.67%).

Analizando los sectores económicos con la mayor participación del PBI, el sector de Alojamientos y Restaurantes registró la mayor tasa de crecimiento interanual (+43.33%), el cual estuvo explicado principalmente por el buen desempeño de la actividad de restaurantes, servicio de bebidas, concesionarios de alimentos, suministro de comidas para contratistas y servicio de preparación y distribución de alimentos para eventos. En segundo lugar, se encuentra el sector de Construcción (+34.66%); sin embargo, este sector disminuyó 8.90% MaM explicado por la caída en las esferas de Gobierno Nacional, Regional y Local con disminución en obras de infraestructura vial, servicios básicos, construcción de edificios y obras de prevención de riesgos. Luego de ello, se posiciona el sector Comercio (+17.82%) que continuó con su tendencia de crecimiento durante 10 meses consecutivos por el buen desempeño de la mayoría de los componentes del comercio mayorista y minorista dada a recuperación de actividades económicas.

Cabe precisar que los sectores más representativos continúan siendo Alojamiento y Restaurantes (43.3%), Construcción (34.66%), Comercio (17.82%), Manufactura (17.73%) y Almacenamiento, Correo y Mensajería (17.68%), los cuales en conjunto representan más del 50% del producto; mientras que el resto representa menos del 5%. Por ello, la liberación de restricciones por la pandemia genera un rápido crecimiento del sector manufactura y la demanda, ante la recuperación del empleo; sumado a la mayor cotización de los metales y envíos al exterior, y el retorno de operaciones del sector construcción, que beneficia otros sectores como cementero y de materiales diversos, generan un mayor dinamismo en el avance de la producción nacional.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	ANUAL					PROYECCIÓN***		
	2017	2018	2019	2020	1S-2021	2021	2022	
PBI (var. % real)	2.5%	4.0%	2.2%	-11.1%	20.9%	13.3%	13.2%	3.4%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	3.4%	-1.5%	-0.2%	-13.2%	16.4%	7.5%	9.6% / -4.6%	5.9% / 13.4%
PBI Manufactura (var. %)	0.6%	5.7%	-1.7%	-2.6%	36.0%	17.7%	24.8%	1.4%
PBI Electr & Agua (var. %)	1.1%	4.4%	3.9%	-6.1%	12.9%	8.6%	8.2%	1.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.7%	39.8%	-25.9%	2.1%	27.3%	2.8%	0.0%	4.4%
PBI Construcción (var. % real)	2.2%	5.4%	1.5%	-13.9%	100.7%	34.7%	34.7%	0.5%
Inflación (var. % IPC)*	1.4%	2.0%	1.9%	2.0%	2.4%	5.4%	6.2%	2.9%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.25	3.36	3.36	3.60	3.73	3.97	4.10	4.20

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses.

***BCRP, Reporte de Inflación a diciembre 2021. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente.

El BCRP⁵ aumento su proyección de crecimiento local al cierre del año 2021 hasta 13.2% (Reporte a septiembre 2021: 11.9%), sustentada en el dinamismo económico registrado entre enero y octubre 2021, dada la mayor flexibilización de las medidas de control sanitario (apoyada por el avance del proceso de vacunación de la población), la recuperación del mercado laboral y su impacto positivo sobre el consumo privado; aunado a la mayor ejecución del gasto público y la inversión privada. Con ello, desde junio 2021, el PBI local registra un crecimiento continuo en comparación a sus niveles del 2019.

Para el 4T-2021, el BCRP proyecta una moderación del dinamismo de la economía (+2.7% respecto al 4T-2020), debido a la mayor base comparativa y la desaceleración de la inversión privada. Por otro lado, al cierre del año 2022, se mantiene la proyección de crecimiento de 3.4%, sustentada en la gradual normalización de las actividades productivas (asumiendo la inmunización casi total de la población objetivo); aunado a la preservación de altos términos de intercambio y la recuperación paulatina de la confianza del consumidor y empresarial.

A partir de agosto 2021, el BCRP ha elevado gradualmente su tasa de referencia hasta ubicarla en 2.50% (diciembre 2021), con el objetivo de controlar las presiones alcistas sobre las expectativas de inflación. El BCRP se encuentra especialmente atento al comportamiento de esta variable y a la evolución de la actividad económica para considerar, de ser necesario, modificaciones en la posición de la política monetaria. Sin perjuicio de lo anterior, en base a la última información disponible, el BCRP considera conveniente mantener su postura monetaria expansiva por un periodo prolongado, mediante el retiro gradual del estímulo monetario.

Finalmente, el BCRP proyecta que la inflación retornará al rango meta durante el segundo semestre del año 2022, debido a la reversión del efecto de factores transitorios sobre la tasa de inflación (tipo de cambio, precios internacionales de combustibles y granos) y a que la actividad económica todavía permanecería bajo su nivel potencial.

Contexto del Sistema

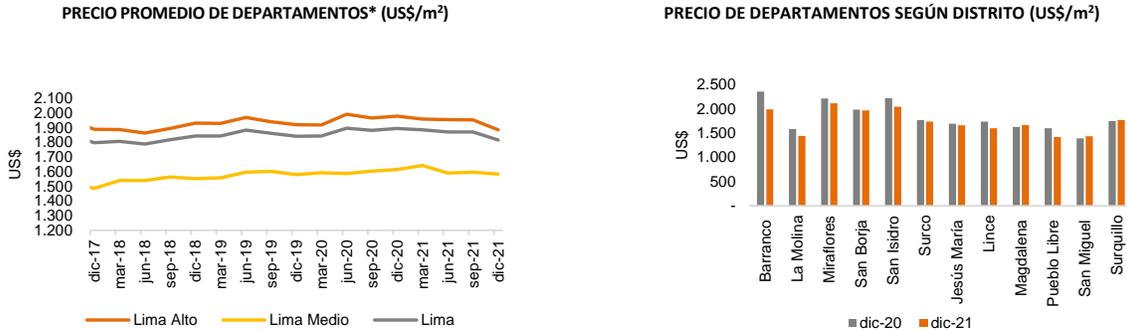
De acuerdo con el "Informe Económico de la Construcción (IEC) de diciembre 2021", realizado por CAPECO, la distribución de las ventas de unidades habitacionales para el cierre del año se concentraría en el segmento de vivienda no social con el 43.3% de participación, reflejando un incremento de +10.0 pp. comparado a las estimaciones realizadas en el informe a junio 2021. En consecuencia, el segmento de vivienda social reflejaría una menor participación, tras las menores colocaciones esperadas dentro del Programa Techo Propio y Crédito de Mivivienda Tradicional; en línea con las últimas noticias acerca del agotamiento de los recursos del Fondo Mivivienda.

En relación con las expectativas en el nivel de ventas de las unidades de vivienda para el 2021, las promotoras inmobiliarias esperan una caída de -1.5% en términos interanuales; a detalle esto se debe al incremento en las expectativas de venta de los segmentos Mivivienda Verde en 3.3%, Techo Propio en 2.2% y Mivivienda Tradicional en 1.3%, los cuales fueron contrarrestados por las perspectivas negativas del producto vivienda no social en -9.4%.

Por el lado de los precios, se espera un aumento de 3.2% en soles en el primer semestre del año 2022, dando como resultado un alza de precios de las viviendas en el periodo anual mayo 2021 – abril 2022 sería de 4.9% al cierre del 2021. No obstante, este aumento podría ser más alto si se registra un mayor incremento de precios en los materiales de construcción explicado principalmente por el mayor costo en la adquisición de productos importados.

⁵ BCRP: Reporte de inflación a diciembre 2021.

Según las estadísticas del BCRP sobre el mercado inmobiliario, al cierre del 4T-2021, el precio de venta promedio por metro cuadrado se ubicó en S/ 7,304, reflejando un incremento de 7.0% respecto a 4T-2020, no obstante, presentó una contracción de 3.4% comparado con el trimestre anterior. En moneda extranjera (dólares), la variación de precios fue opuesta, el precio promedio de departamentos en Lima ascendió a 1,815 US\$/m², se reflejó una reducción de -4.1% respecto al 4T-2020 y una disminución de -2.9% respecto al trimestre anterior; similar efecto aconteció con el precio en los distritos clasificados dentro del Sector de Ingresos Altos con una caída de 3.5% (vs dic-2020). Según especialistas del sector, este efecto era predecible debido al alza del tipo de cambio en los últimos 6 meses.



*/ Lima Alto: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Surco
 */ Lima Medio: Jesús María, Lince, Magdalena, Pueblo Libre, San Miguel y Surquillo
 Fuente: BCRP/ Elaboración: PCR

Venta de Terrenos

Según declaraciones de especialistas del sector inmobiliario⁶; durante el segundo semestre del 2020 y primeros meses del 2021, se registró un mejor dinamismo en la demanda de terrenos para viviendas o proyectos inmobiliarios de viviendas. Sin embargo, tras los resultados electores de la segunda vuelta el comportamiento se revirtió; entre los factores que influyó el cambio fue la volatilidad del tipo de cambio debido que el 90% de los terrenos se vende en dólares. Se espera que, al estabilizarse el dólar, se retome al alza las expectativas de compra de inmuebles ya sea terrenos o viviendas.

Según la Consultoría de Tinsa Perú, el valor de los terrenos (urbanos y rurales) disminuyó durante el año 2020 entre 5% y 10%, y en lo que va del año 2021 se observó una caída adicional de 5%. El *ticket* promedio por metro cuadrado de terrenos en zonas urbanas de Lima Metropolitana se encuentra entre USD 250 y USD 3,000 dependiendo de la ubicación. La oferta de terrenos se distribuye de la siguiente manera: Lima Norte con el 30%, Lima Sur con el 28% y Lima Centro y Este con el 21% cada una.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas Prime de Lima se divide en siete submercados, que consideran las zonas de edificios corporativos en San Isidro (se divide en Sanhattan⁷ y San Isidro Golf⁸), Miraflores, San Borja, Chacarilla, Magdalena y Nuevo Este (principalmente Surco y La Molina).

De acuerdo con la Informe de oficinas prime publicado por Colliers, para el primer trimestre del año 2020, el mercado de oficinas prime se encuentra distribuido en 95 edificios ubicados principalmente en Sanhattan con el 34.5%, Nuevo Este con el 28.5% y la diferencia tiene una participación menor al 15%. En cuanto a la tasa de desocupación de las oficinas, el mismo informe indica que se ubicó en 20.4% del total de oficinas disponibles (dic-2020: 18%), se deduce que este resultado es por el actual contexto laboral de muchas empresas que han implementado el trabajo remoto como una actividad permanente o semi permanente para sus trabajadores reduciendo la demanda para el alquiler de este tipo de inmuebles.

De acuerdo con el IEC N ° 48 realizado por CAPECO, en el tercer trimestre del 2021 no han ingresado nuevos edificios corporativos de oficinas en la categoría supprime, por lo que el inventario en Lima Metropolitana se mantiene en 1.333 miles de m², según lo reportado por la consultora Colliers. Por otro lado, el precio promedio de renta por metro cuadrado de las oficinas *prime* oscila en USD 15.0 aproximadamente, no se han registrado variaciones significativas a pesar del actual contexto por la crisis sanitaria y la baja demanda en estos últimos 12 meses. Por el lado de las oficinas *subprime*, el precio promedio es más bajo alrededor de USD 13.0 el metro cuadrado.

Fondo Mivivienda (FMV)

El Fondo MiVivienda tiene por objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias con menores recursos, con apoyo del Estado, el sector inmobiliario y sector financiero. Resaltan 2 programas⁹ del FMV, los cuales son:

⁶ <https://gestion.pe/economia/precios-de-los-terrenos-para-viviendas-con-tendencia-a-la-baja-zonas-y-valores-referenciales-noticia/?ref=gesr>

⁷ Tiene como ejes las avenidas Canaval y Moreyra, Navarrete y Javier Prado

⁸ Tiene como ejes en las avenidas Camino Real y Víctor Andrés Belaúnde

⁹ <https://gestion.pe/economia/fondo-mivivienda-cuales-son-los-tipos-de-creditos-que-ofrece-este-programa-mivivienda-bono-del-buen-pagador-mvcs-sector-inmobiliario-peru-nda-nnlt-noticia/?ref=gesr>

•**Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de 14 UIT (S/ 61,600 en el 2021). El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de S/ 37,625 (valor incrementado por la pandemia), el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 25,800 y está en función de la vivienda de interés social (VIS), que debe oscilar entre 5.9 UIT (S/ 25,960) y 20 UIT (S/ 88,000), y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de 2.3 UIT (S/ 10,120).

•**Nuevo Crédito Mivivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 58,800 y S/ 419,600. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

En el IEC N ° 48, se menciona acerca del inminente agotamiento de los fondos para los programas previamente mencionados debido a las colocaciones históricas que se registraron durante el primer semestre del año 2021 en los programas de vivienda social. Por ello, CAPECO destaca el incremento de 57.4% del total de desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, alcanzando 11,509 operaciones. Este resultado permite estimar que se podría alcanzar una colocación anual de 12,570 créditos, superando la meta presupuestada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a principios del año (12,500 créditos).

En línea con lo anterior, de acuerdo a las declaraciones¹⁰ de la Viceministra de Vivienda, Elizabeth Añaños, se está gestionando recibir una transferencia del MEF por S/ 376.1 MM para cubrir los bonos habitacionales en lo que resta del año (S/ 300 MM para Bono Familiar Habitacional y S/ 76.1 MM para Bonos de Buen Pagador), si dicha medida se concreta aliviaría la incertidumbre dentro del sector inmobiliario y financiero en invertir en nuevos proyectos, debido que la demanda sería menor sin el apoyo de estos programas.

Análisis de la institución

Reseña

Edpyme MiCasita hipotecaria (en adelante MiCasita, o La Edpyme) es una institución especializada en brindar créditos hipotecarios, constituida en diciembre del año 2005 con el aporte de Inversiones La Hipotecaria S.A.C. y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Recibió autorización de funcionamiento por parte de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) en marzo de 2016, y actualmente su principal actividad económica es el otorgamiento de créditos hipotecarios, principalmente a través del fondo MiVivienda (FMV); asimismo, otorga garantías (cartas fianzas) a favor de esta institución, como respaldo de las operaciones de empresas constructoras de viviendas bajo el programa Techo Propio.

Grupo Económico

Developing World Market (DWM) es un administrador de inversiones de mercados emergentes fundada en 1994, a fin de satisfacer necesidades sociales y económicas de países en desarrollo a través de la inversión en entidades financieras. Mantiene principalmente inversiones en Sudamérica, Asia Central, el Cáucaso, Europa del Este y Sur, Sudeste y Este de Asia con una cartera de más de US\$ 1 mil millones. Por otro lado, el accionista mayoritario, "Inversiones La Hipotecaria S.A.C.", es una institución conformada por aportes de capital de personas naturales de nacionalidad peruana y extranjera, encabezada por el Sr. Roberto Baba Yamamoto.

Responsabilidad Social y Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, consideramos que Edpyme MiCasita S.A. tiene un nivel de desempeño regular¹¹, respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Dentro de las actividades, la empresa no ha sido objeto de multas y/o sanciones en materia ambiental, durante el ejercicio evaluado; cuenta con programas y/o políticas formales que promueven la igualdad de oportunidades; y cuenta con un código de ética y/o conducta aprobado el 14 de noviembre del 2017.

Asimismo, consideramos que Edpyme MiCasita tiene un nivel de desempeño sobresaliente¹², respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. A detalle, cuenta con un Reglamento del Directorio aprobado el 14.11.2017, permite la delegación de voto a terceros para las Juntas, contando con un procedimiento formal, permite a los accionistas incorporar puntos a debatir en las Juntas, cuenta con un área encargada de la comunicación con los accionistas, el cual se encarga la Gerencia Legal y la Gerencia de Administración y Tesorería, los accionistas de la misma clase cuentan con los mismo derechos y los miembros del Directorio son de diferentes áreas de especialización y cuentan con una experiencia en promedio de 25 años. Además, cuenta con una definición para la selección de directores independientes y realiza el seguimiento y control de potenciales conflictos de interés al interior del Directorio; en adición, cuenta con políticas para la gestión de riesgos y una política de información aprobada formalmente y modificada el 25.04.2018.

¹⁰ <https://gestion.pe/economia/vivienda-social-bono-fondo-mivivienda-el-factor-clave-en-espera-que-impide-impulsar-proyectos-de-vivienda-social-noticia/?ref=gesr>

¹¹ Según la información proporcionada por el cliente en la encuesta.

¹² Según la información proporcionada por el cliente en la encuesta.

Accionariado, Plana gerencial y Directorio

A diciembre 2021, el capital social está representado por 20,813,427 acciones comunes y 5,400,000 acciones preferentes de un valor nominal de S/ 1.0 cada una, totalmente suscritas e íntegramente pagadas. Es importante mencionar que, el 23 de julio de 2019, la entidad adquirió acciones comunes de su principal accionista Inversiones La Hipotecaria por 222,800 a un Valor Nominal de S/ 1.2.

COMPOSICIÓN DEL ACCIONARIADO (A DICIEMBRE 2021)				
Empresa	Clase	Tipo de Acción	Número de acciones	% de participación
Inversiones La Hipotecaria	Clase A	Acciones comunes	12,477,211	47.60%
Roberto Baba Yamamoto	Clase A	Acciones comunes	1,389,839	5.30%
Lima Ingeniería y Construcción	Clase A	Acciones comunes	996,700	3.80%
Corporación Coril ¹³	Clase A	Acciones comunes	5,726,867	21.85%
Edpyme MiCasita- Acciones en tesorería	Clase A	Acciones comunes	222,800	0.85%
Total			20,813,427	79.4%
Corporación Coril ¹⁴	Clase B	Acciones preferentes	5,400,000	20.6%
Total			26,213,427	100.0%

Fuente: Edpyme MiCasita S.A. / Elaboración PCR

DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
José Mariano Castro Rabanal	Presidente del Directorio	Roberto Baba Yamamoto	Gerente General
José Luiz Zorrilla Yamamoto	Vicepresidente del Directorio	Julio Rodríguez Nakagawa	Gerente Dirección de Producción
Roberto Baba Yamamoto	Director	Carlos Pacheco Caycho	Gerente Dirección Adm. & Tesorería
Francisco Goytizolo Aramburu	Director	Karen Navarrete Proaño	Gerente Legal
Carlos Titto Almora Ayona	Director	Cesar Diaz Acevedo	Gerente de Riesgos
		Carmen Esquivel Álvarez	Gerente Comercial
		Miguel Ikehara Punk	Gerente de Innovación
		Sergio Tang	Gerente de Transformación Digital

Fuente: Edpyme MiCasita S.A. / Elaboración PCR

El Directorio está presidido por el Sr. José Castro, economista con amplia experiencia en desarrollo de negocios financieros y gestión de riesgos de productos retail, operaciones bancarias y de negocios. La Gerencia General se encuentra presidida por el Sr. Roberto Baba Yamamoto, con más de 10 años en la institución y más de 20 años de experiencia en liderar instituciones financieras y el mercado de valores, habiéndose desempeñado como Presidente Ejecutivo de Credibolsa SAB, como Director de Derivados de Créditos Internacionales en Merrill Lynch y VP de Mercados Emergentes, Derivados y Renta fija en la misma institución. La plana gerencial y directorio cuenta con amplia experiencia en el desarrollo de negocios financieros, gestión de riesgos, estrategia de negocios, entre otros.

Operaciones y Estrategia

Operaciones

Sus operaciones se dividen en dos líneas de producción: (i) Ventas Plataforma, para el financiamiento individual y directo de las operaciones de créditos hipotecarios y (ii) Ventas Constructoras, para el financiamiento de proyectos inmobiliarios y afianzamiento. Todo el proceso de producción está claramente segmentado en las etapas de promoción, originación y administración. Por el modelo de negocio, se procura una estricta identificación del perfil del cliente y sus garantías, alineándose siempre a los estándares y requisitos del FMV para el otorgamiento de créditos hipotecarios.

PRODUCTOS HIPOTECARIOS

Producto Hipotecario	Requisitos	Plazo de crédito	Servicio ofrecido
Techo Propio	- Valor de la vivienda: Unifamiliar hasta S/ 85.7Mil y Multifamiliar hasta S/ 107Mil. - Cuota inicial mínima de S/ 125. - Edad mínima 21 años y máximo de 75 al finalizar el crédito, además el postulante debe calificar al Programa Techo Propio. - Bono familiar habitacional (BFH) hasta S/ 49.250.	5- 20 años	Servicio de evaluación y desembolso del crédito personalizado, ágil y de calidad.
Nuevo Crédito Mivivienda	- La cuota inicial mínima de 7%. - Edad de 21 a 75 al finalizar el crédito. - El cliente no debe contar con vivienda ni haber recibido apoyo previo del Estado. - Beneficio del Bono de Buen Pagador de acuerdo al valor de la vivienda. Beneficio del Bono Sostenible de acuerdo al nivel de certificación obtenida por el proyecto.	5-25 años	
MiCasita	- Cuota inicial mínima de 10% del valor de la vivienda. - Monto máximo a financiar: S/ 419.6Mil - Edad de 21 a 75 años al finalizar el crédito.	5-30 años	

Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

¹³ Hecho de importancia: 25 de noviembre de 2021.

¹⁴ Hecho de importancia: 25 de noviembre de 2021.

Productos

Edpyme MiCasita mantiene tres productos hipotecarios en su cartera: Techo Propio, Nuevo Crédito Mivivienda y MiCasita; en los cuales se ofrece el servicio de evaluación y desembolso del crédito personalizado, ágil y de calidad.

Los créditos hipotecarios otorgados registran como garantía una hipoteca; sin embargo, al otorgarse créditos bajo la modalidad de bien futuro, el constructor otorga de manera temporal diversos tipos de respaldo entre los que se tienen: certificados de participación en fideicomisos, fianza solidaria y efectivo o fondos retenidos. Los créditos hipotecarios que registran como colateral solidaria y carta fianza de bancos son denominados garantía y todos los demás casos se clasifican como sin garantía.

En detalle, de acuerdo con el Anexo 2 reportado a la SBS, a diciembre 2021 el 47.2% (dic-2020: 41.6%) de los créditos directos cuenta con garantía de primera hipoteca o con fideicomiso en garantía inscrito en Registros públicos sobre inmuebles, mientras que el 52.8% (dic-2020: 58.4%) de los créditos directos no cuentan con garantía.

Cartas Fianzas y Afianzamiento

Desde finales del 2016, Edpyme MiCasita viene desarrollando el servicio de cartas fianza y contratos de afianzamiento, a favor del Fondo MiVivienda, solicitadas por los promotores/constructores inmobiliarios (Entidades Técnicas) que participan del programa "Techo Propio". Mediante este servicio, el Fondo abona el íntegro del importe correspondiente a los bonos habitacionales familiares de las unidades respaldadas por la carta fianza a MiCasita quien administra dichos recursos para la construcción hasta la entrega de las unidades habitacionales.

Es así como acuerda con cada Entidad Técnica las condiciones de emisión de las cartas fianza y la administración de los flujos entregados por el Fondo. Es importante mencionar que la Edpyme se especializa en medianas y pequeñas empresas que no son atendidas por Instituciones Bancarias, o que sus exigencias no lo permiten. Para ellos, las condiciones del producto y flexibilidad de los requisitos, de plazos y montos facilitan su obtención y administración. A diciembre 2021, el saldo de cartas fianzas fue de S/ 76.2 MM (dic-2020: S/ 99.9 MM), exhibiendo una contracción en las operaciones de emisión de dicho producto.

Clientes

La Institución cuenta con dos segmentos de público objetivo: a) los clientes finales demandantes de vivienda, y b) los promotores que desarrollan proyectos inmobiliarios. Los perfiles de los clientes se ubican en los segmentos medio (NSE B-) y medio bajo (NSE C) de la población. Para la segmentación se consideran personas potencialmente candidatos a créditos Mivivienda, en su mayoría personas naturales y en menor medida microempresarios de excelente *track record*, alineados al perfil conservador de la Edpyme.

Asimismo, es importante mencionar que, MiCasita como parte de las actividades estratégicas clave y permanentes de la institución cuenta con un programa de Venta de Cartera (cuenta con relaciones comerciales de alrededor 3 años con Banco GNB y Banco de Comercio) que permite regular el uso de la Línea de Crédito y expandir las operaciones corrientes, alcanzando un 93.8% sobre la meta presupuestal. A diciembre 2021 se han transferido S/ 13.4 MM en créditos únicamente con el Banco GNB, obteniendo una utilidad por venta de cartera de S/ 337,3 M (dic-2020: S/ 444.3 M).

Proveedores

El principal proveedor de recursos financieros es el FMV, empresa estatal de derecho privado comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Actualmente la línea vigente otorgada a Edpyme MiCasita asciende a S/ 259 MM (dic-2020: S/ 267 MM). La calificación local para el programa de bonos corporativos del FMV es de AAA.

A diciembre 2021, la Edpyme presenta una utilización del 88.3% del total de línea del Fondo, lo cual dicha disminución cuenta como parte de las estrategias para transferir recursos a la línea de créditos hipotecarios. Asimismo, la ejecución del programa de ventas de cartera le permite administrar la disponibilidad de línea.

Estrategias Corporativas

Para el año 2022, la Gerencia tiene como principal objetivo impulsar sus colocaciones por lo cual se ha planteado: i) mantenimiento del saldo de la Cartera Hipotecaria, a través del mantenimiento de operaciones con clientes clave de las Operaciones en Lima y el desarrollo de sus operaciones Techo Propio – Adquisición de Vivienda Nueva en provincias, ii) incremento de comisiones de cartas fianza, iii) gestión de activos y portafolio de crédito, tomando como prioridad la Titulización de portafolio de crédito, iv) fortalecimiento patrimonial vía Deuda Subordinada, con el fin de fortalecer el Patrimonio Efectivo de la Edpyme y el v) proyecto de digitalización de negocios MiCasita, para el cual implementará un lanzamiento del canal virtual con el objetivo de desarrollar una nueva línea de negocio..

Posición Competitiva

A diciembre 2021, Edpyme MiCasita se mantiene como la única institución especializada en créditos hipotecarios. En su segmento aprovecha las ventajas de su especialización y experiencia para forjar cartera de buen perfil crediticio y buen valor de venta. Los competidores Microfinancieros más cercanos según el enfoque de la Edpyme son CMAC Arequipa, CMAC

Huancayo, CMAC Sullana, CMAC Ica, CMAC Maynas, CMAC Tacna y CMAC Cusco, mientras que en el sector bancario destacan Banco Pichincha, Banco Interamericano de Finanzas, Interbank, Banco GNB entre otros.

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito

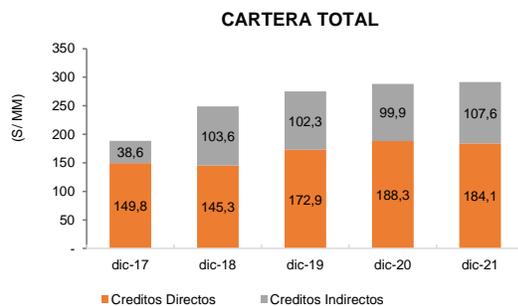
La administración de este tipo de riesgo se lleva a cabo a partir del análisis de la probabilidad de incumplimiento, asociada a las calificaciones crediticias y evaluación de garantías preferidas de cada uno de los portafolios crediticios que administra. Para la medición del riesgo crediticio la Edpyme se apoya con las herramientas de reportes de *Loan to Value* (L/V) que representa el porcentaje de financiamiento hipotecario utilizado para la adquisición de un inmueble sobre su valor de tasación. Con este indicador se mide, por una parte, la capacidad de solvencia del cliente (mediante la valoración de la cantidad aportada al inicio de la operación como ahorro previo) y, por otra parte, la calidad de la garantía que va a servir de cobertura a los títulos emitidos en el mercado de capitales.

Evolución y Calidad de la cartera

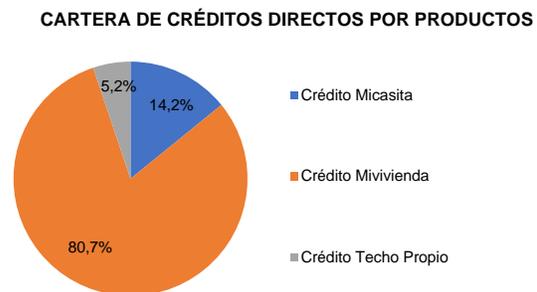
La Edpyme a través de su Unidad de Riesgo de Crédito, realiza seguimiento a la cartera administrada presentando trimestralmente ante el Comité de Riesgos de Crédito informes de Gestión de riesgo, Gestión de riesgo de Sobreendeudamiento y de seguimiento de morosos. Asimismo, para la línea de negocio de cartas fianza han tomado medidas como supervisión *in situ* de avance de obra, y requerimiento a las Entidades Técnicas (ET) entre 30% - 40% como aporte inicial en efectivo, entre otras medidas de afianzamiento para aminorar el riesgo. Como medidas de resguardo en la originación y seguimiento de créditos hipotecarios, se tiene que el indicador LTV se encuentre entre 60% y 70%, lo que calza con la cobertura del FMV de hasta el 30% del saldo del crédito, en caso el cliente caiga en situación de *default*.

Al corte de evaluación, el saldo de créditos total se estableció en S/ 261.0 MM, presentando una contracción interanual de 9.5% (-S/ 27.3 MM), tras un menor nivel de créditos indirectos en 23.2% (-S/ 23.7 MM) principalmente por menores niveles de carta fianza. A detalle, los créditos directos representaron el 70.8% (dic-2020: 62.8%) del total de créditos colocados, mientras que los créditos indirectos el 29.2% (dic-2020: 34.7%) restante.

La diversificación de cartera directa por sector económico se encuentra concentrada en el sector de administración pública (17.8%), seguida por el sector comercio (13.6%) y actividades empresariales (9.6%). Asimismo, los créditos hipotecarios presentan una alta participación del crédito MiVivienda y Techo Propio (85.8% conjuntamente), mientras que los créditos propios de la Edpyme, a través del crédito MiCasita¹⁵, representaron el 14.2% restante.



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

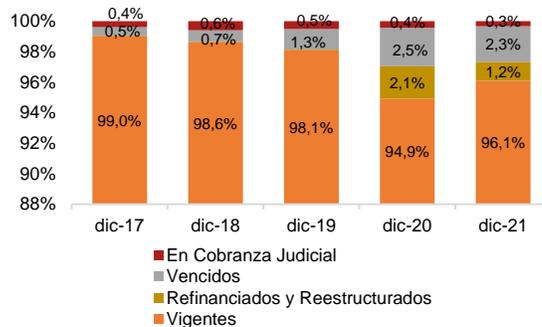


Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

Entre las variaciones más significativas, dado el menor nivel de los créditos hipotecarios para vivienda, los créditos vigentes registraron un decrecimiento interanual de 3.9% (-S/ 6.7 MM). Del mismo modo, los créditos atrasados disminuyeron en 11.3% (-S/ 0.6 MM) y el nivel de créditos refinanciados y reestructurados registraron una contracción de S/ 1.7 MM respecto a dic-2020, ambos efectos como resultado de las reprogramaciones realizadas por el contexto de la pandemia COVID-19.

¹⁵ Su oferta no es activa dada la disponibilidad de fondos (recursos propios) y es utilizado para brindar una alternativa a clientes que no puedan ser atendidos por MiVivienda.

COMPOSICIÓN DE CRÉDITOS DIRECTOS POR SITUACIÓN CONTABLE



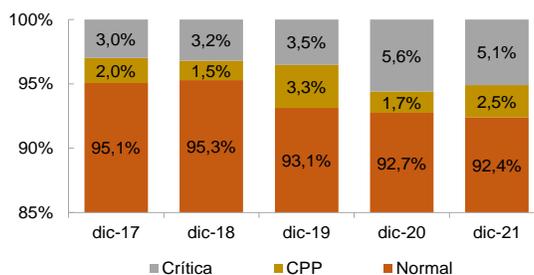
Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

Por su parte, la morosidad¹⁶ de la cartera cerró en 2.7%, indicador inferior al registrado en dic-2020 (3.0%) asociado a la reducción de créditos vencidos (-S/ 0.4 MM vs dic-2020) por parte de crédito hipotecario de vivienda. A detalle, esta reducción estuvo asociado principalmente al menor número de clientes con incumplimiento de pago mayores a 30 días que totalizaron 58 (dic-2020: 68). Con ello, el indicador de morosidad fue superior al límite de tolerancia de riesgo interno (2.1%) y del apetito al riesgo interno (2.05%); sin embargo, se ubicó por debajo del mercado hipotecario (3.3%). Cabe mencionar que no se presentaron operaciones castigadas a la fecha de corte.

A detalle, a diciembre 2021 la Edpyme reprogramó un total de 588 créditos con un saldo de S/ 44.5 MM equivalente al 24.1% del total de créditos directos. Asimismo, la Edpyme ha definido continuar cumpliendo sus políticas de cobranzas para evitar la presencia de clientes morosos y especialmente a los clientes con mayor de 90 días de morosidad, así como del refuerzo de sus medios de cobranza a través de cobranza preventiva y temprana por correo electrónico y celulares.

Con respecto a la estructura de créditos directos y contingentes por categoría de riesgo del deudor (SBS), el 92.4% corresponde a clientes con categoría normal (dic-2020: 92.7%), el 2.5% a clientes con problemas potenciales (dic-2021: 1.7%), el 1.8% corresponde a clientes deficientes (dic-2020: 1.6%), 1.0% a la categoría dudoso (dic-2020: 1.9%) y el 2.4% a clientes categorizados como pérdida (dic-2020: 2.1%). Por lo que, la cartera crítica cerró en 5.1%, porcentaje ligeramente inferior al reportado en dic-2020 (5.6%), en línea con el incremento de los créditos categorizados como pérdida (+S/ 1.2 MM), aunados al menor nivel de créditos dudosos (-S/ 1.9 MM).

CRÉDITOS DIRECTOS POR CATEGORÍA DE RIESGO



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

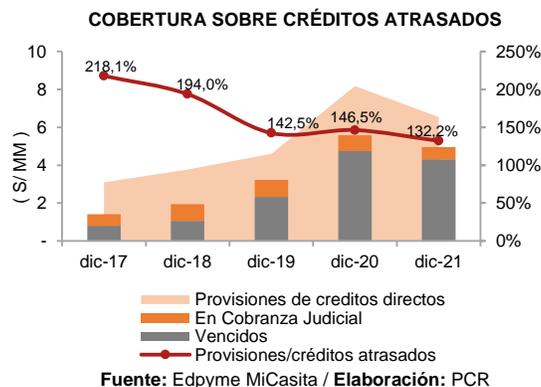
Por su parte, las provisiones sobre créditos directos totalizaron S/ 6.5 MM (dic-2020: S/ 8.2 MM), y estuvieron constituidos por provisiones genéricas (17.9%) y provisiones específicas (82.1%), mientras que la provisión para créditos indirectos totalizó S/ 482.1 M, correspondiente a provisiones genéricas. Es importante mencionar que, a 2020 la Edpyme efectuó provisiones de acuerdo con la Resolución SBS N.º 3155-2020, y por decisión del Directorio de la Edpyme mantuvo su política de constitución de provisiones voluntarias. A diciembre 2021, las provisiones voluntarias totalizaron S/ 830 M¹⁷.

En consecuencia, la Edpyme registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 132.2% y 90.2% de cartera deteriorada, este último, superior al registrado en dic-2020 (85.1%) por la reducción de la cartera atrasada, y la cartera refinanciada y reestructurada. Adicionalmente es de resaltar que las provisiones de créditos directos representaron el 3.5% del total de cartera directa (dic-2020: 4.3%) y el 49.1% de la cartera crítica (dic-2020: 61.5%).

Además, por información de la Edpyme, el objetivo de cobertura de provisiones voluntarias se irá incrementando hasta validar el comportamiento crediticio de la cartera reprogramada; además, la provisión de colocaciones se viene efectuando de acuerdo con la Resolución SBS N.º 11356- 2008.

¹⁶ Tasa de morosidad: cartera atrasada/ total de créditos directos.

¹⁷ Por información de la Edpyme, a marzo 2021 las provisiones todavía se mantienen constituidas.



Producto financiero	Saldo Capital (en S/ M)	Cartera atrasada (en S/ M)	Cartera de alto riesgo (en S/ M)	Provisiones (en S/ M)	Prov/ CA	Prov/CAR
Crédito hipotecario	170,847.4	4,948.1	7,250.9	6,087.1	132.2%	90.2%
Crédito inmobiliario	13,633.4	-	-	451.5	0.0%	0.0%
Crédito a colaboradores	340.9	-	-	2.8	-	-
Total	184,821.7	4,948.1	7,250.9	6,541.4	132.2%	90.2%

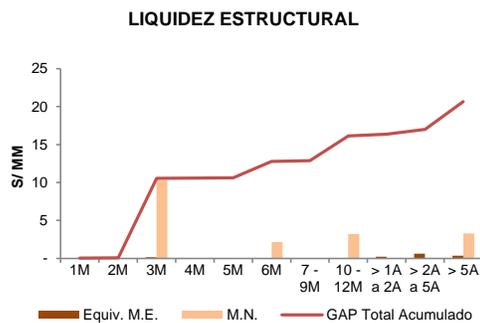
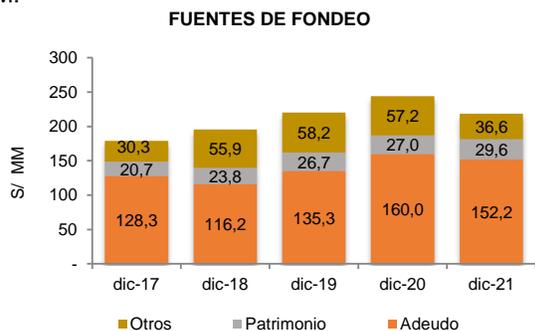
Fuente: Edpyme MiCasita / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Liquidez

Para el control del riesgo de liquidez se incorporan aspectos relacionados con el análisis por plazos de vencimiento y el calce entre los flujos de ingresos y pagos futuros. Al ser una Edpyme, el fondeo se realiza únicamente por medio de adeudos y patrimonio. La línea de crédito con el FMV se pacta bajo la modalidad de fideicomiso respaldado por la propia operación del crédito. Los adeudos de la compañía al cierre de diciembre 2021 totalizaron S/ 152.2 MM soportado en adeudos con instituciones del país, los mismos que representaron conjuntamente el 80.6% (dic-2020: 73.7%) del total de pasivo.

Por su parte, el total de activos fue S/ 218.4 MM (dic-2020: S/ 244.2 MM) y las cuentas con mayor representatividad sobre esta fueron los fondos disponibles y los créditos netos¹⁸, los mismos que representaron el 15.5% y 81.3% (dic-2020: 22.6% y 73.5%, respectivamente). Entre las variaciones más significativas respecto a dic-2020, se destaca la reducción del disponible (-S/ 21.2 MM), créditos netos (-S/ 2.0 MM) y otros activos (-S/ 1.1 MM).

Adicionalmente, es importante mencionar que los fondos que no son de libre disponibilidad permiten generar intereses por el periodo que se mantiene en los balances de la Compañía. Por su parte, la reducción de los créditos netos de provisiones e ingresos no devengados responde al mayor crédito hipotecario para vivienda, considerando también un menor nivel de provisiones de créditos directos, el cual presentó una reducción de 20.0% (-S/ 1.6 MM), totalizando S/ 6.5 MM.



Referente a la liquidez por plazo de vencimiento, la Edpyme cuenta con una brecha acumulada positiva en todas las bandas, mostrando un salto importante en la banda de tres meses de la brecha marginal en moneda nacional, debido a la disponibilidad de los fondos para cumplir con sus cuentas por pagar. Asimismo, se observa claramente un salto a partir de los cinco años por el plazo de los créditos hipotecarios. Considerando lo mencionado, la entidad se encuentra calzada

¹⁸ Netos de provisiones y de ingresos no devengados.

por plazo. En la misma línea, el ratio de liquidez¹⁹ en moneda nacional y extranjera registraron 18.2% y 100.0% (dic-2020: 26.1% y 100%, respectivamente), lejanamente superiores a los límites impuestos por el regulador²⁰.

Riesgo de Mercado

Riesgo Tasa de Interés

La Edpyme presenta una exposición al riesgo de tasa de interés baja, derivado del calce entre los plazos del crédito y los préstamos del FMV. Asimismo, de existir el caso se eleve la tasa del pasivo, la Edpyme elevaría en la misma línea la tasa del activo para los nuevos desembolsos permitiendo que el margen financiero no presente volatilidad. Más aún, se ha observado que la tasa de fondeo de los préstamos del FMV presenta una muy baja volatilidad.

A diciembre 2021, la brecha acumulada resulta en un Valor Patrimonial en Riesgo (VPR) de S/ 2.2 MM (dic-2020: S/ 1.9 MM) y un indicador de Ganancia en Riesgo (GER) de S/ 380 M (dic-2020: S/ 719 M). En consecuencia, el indicador GER y VPR sobre patrimonio efectivo se ubicó en 1.4% y 7.8%, respectivamente, ambos cumpliendo el límite regulatorio de “<5%” y “<15%”, respectivamente, exhibiendo así un riesgo bajo.

Riesgo Cambiario

Mediante la aplicación del VaR cambiario, la Edpyme estima la máxima pérdida que puede incurrir en sus operaciones en moneda extranjera ante variaciones del tipo de cambio, por lo que para este periodo estimó alcanzaría el monto de S/ 71 M a un nivel de confianza del 99% y a un plazo de 10 días, representando el 0.3% del patrimonio efectivo.

Respecto a la posición global en moneda extranjera, totalizó S/ 1.8 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)²¹ (dic-2020: S/ 2.4 MM) y representó el 6.3% del patrimonio efectivo (dic-2020: 8.6%), estando dentro del límite regulatorio. Asimismo, hay que mencionar que la institución no pretende colocar créditos en moneda extranjera, pues sus fuentes de fondeo son en soles y no acredita en el beneficio neto aumentar la exposición en dólares ante un mayor riesgo y costos por requerimiento patrimonial.

S/ MM	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
a. Activos en ME	3,116	4,863	2,006	3,640	1,838
b. Pasivos en ME	1,094	1,107	41	1,197	49
c. Posición Contable en ME (a-b)	2,022	3,756	1,964	2,443	1,788
d. Posición Neta en Derivados en ME	0	0	0	0	0
e. Valor Delta Neto en ME	0	0	0	0	0
f. Posición Global en ME (c+d+e)	2,022	3,756	1,964	2,443	1,788
Posición global / Patrimonio efectivo	13.0%	15.7%	6.9%	8.6%	6.3%

A diciembre 2021, MiCasita registró contablemente una ganancia por diferencia de cambio de S/ 274.5 M (dic-2020: ganancia por diferencia de cambio de S/ 148.7 M).

Riesgo Operativo

Los riesgos se identifican a través de entrevistas con la participación del personal de las diferentes áreas y se califican a través de la “Matriz de Análisis Cualitativo de Probabilidad e Impacto”. La Edpyme ha estructurado una organización efectiva encargada de gestionar el riesgo operacional, compuesta entre otros por los directores, la alta gerencia, unidades independientes de cumplimiento y control; así como auditores y una variedad de programas para la administración del riesgo; incluyendo el programa de auto evaluación de riesgo operacional a cargo de cada gerencia e informada en los comités de riesgo a la alta dirección. El procedimiento para la evaluación y gestión de los controles está organizado según las características del proceso, la efectividad del control y una ponderación de acuerdo con su importancia. De esta manera se hace seguimiento continuo a los procesos de la compañía identificando los niveles de severidad y probabilidad de ocurrencia de procesos actuales.

Los hallazgos de las evaluaciones son presentados en el comité de riesgo según periodicidad semestral, monitoreados por un área de auditoría interna independiente. A diciembre 2021, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional fue S/ 2.2 MM, incrementándose en 4.8% respecto al mismo periodo del año anterior y representando el 17.0% del total del requerimiento efectivo (dic-2020: 11.5%).

Prevención de Lavado de Activos

MiCasita establece mecanismos de prevención con el fin de minimizar este riesgo, los cuales abarcan: i) conocimiento del cliente, detallando los puntos relevantes a verificar (cuentan con una metodología para la verificación, dentro del Manual de Lavado de Activos), así como la segmentación, vigilancia de las operaciones. Asimismo, incluye una descripción de señales de alerta temprana, ii) conocimiento del producto y del mercado, para lo cual se deberá llevar a cabo segmentaciones por riesgo, producto y actividades económicas, y iii) conocimiento del personal.

¹⁹ La Edpyme menciona que no se consideran las cobranzas de los créditos, pero si los adeudados del Fondo MiVivienda, calculo diseñado por el ente regulador. El ratio relaciona los activos líquidos sobre los pasivos de corto plazo.

²⁰ Mínimo en MN=>8% y en ME =>20%.

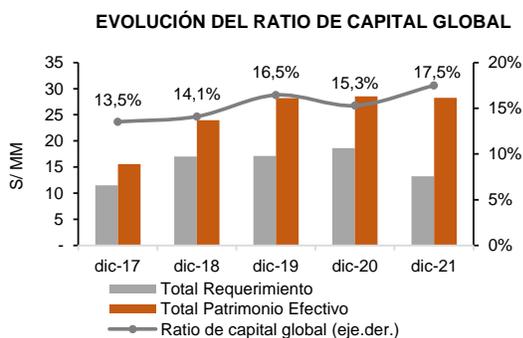
²¹ Mediante Resolución N° 1882-2020, publicada en el Diario Oficial El Peruano, alta la volatilidad que presentan los indicadores de riesgo de mercado por la pandemia COVID-19, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), definió que la posición global de sobrecompra en moneda extranjera no podrá ser superior al 10% del patrimonio efectivo de la empresa; o al promedio de las posiciones globales como porcentaje del patrimonio efectivo que haya registrado la empresa durante el periodo comprendido entre diciembre 2019 y mayo 2020, el que resulte mayor.

Riesgo de Solvencia

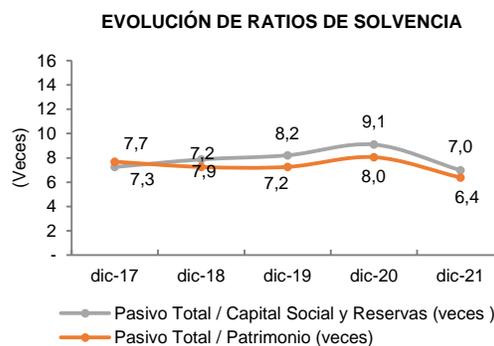
A diciembre 2021, la Edpyme registró un patrimonio de S/ 29.6 MM, mostrando un avance interanual de 9.8% (+S/ 2.6 MM), explicado principalmente por el incremento del nivel del capital social (+S/ 2.8 MM), mayor resultado neto del ejercicio (+S/ 2.4 MM) y reservas (+S/ 0.3 MM), que contrarrestó la reducción del capital adicional (-S/ 2.8 MM). La variación presentada en el capital social de la empresa, la cual representa el 87.7% del total del patrimonio, responde a la capitalización de utilidades del año 2019, aprobado en la Junta Obligatoria Anual en el 2020 que significó S/ 1.5 MM adicionales.

El patrimonio efectivo de la Edpyme no presentó cambios significativos y se ubicó en S/ 28.2 MM (dic-2020: S/ 28.5 MM), mientras que el requerimiento de patrimonio efectivo se ubicó en S/ 13.2 MM (dic-2020: S/ 18.7 MM). Es por ello por lo que el ratio de capital global ascendió a 17.5% (dic-2020: 15.3%), superando de esta manera el límite regulatorio establecido por la SBS (mínimo 8%) y el ratio interno de apetito al riesgo (15.8%) y de tolerancia al riesgo (13.9%) establecidos por la Edpyme.

Por otro lado, el pasivo total se ubicó en S/ 188.8 MM (dic-2020: S/ 217.2 MM), luego de la reducción del nivel de cuentas por pagar (-S/ 16.0 MM) por menores fondos retenidos, de adeudos y obligaciones financieras (-S/ 7.9 MM), y el menor nivel de otros pasivos (-S/ 4.5 MM). Este resultado derivó en un ratio de endeudamiento de 6.4x (dic-2020: 8.0x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 7.0x (dic-2020: 9.1x).



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

Edpyme MiCasita tiene un modelo de negocio de riesgo adecuado derivado de las garantías del propio bien que financia, sus políticas y gestión de riesgo, y los beneficios de cobertura que le ofrece el FMV. Debido a ello, y dado sus niveles de segmentación de clientes, maneja tasas de intermediación relativamente bajas, lo que resulta en niveles de margen bruto moderados.

A diciembre 2021, los ingresos financieros se ubicaron en S/ 17.0 MM, presentando un crecimiento interanual de 6.7% (+S/ 1.1 MM) asociado a mayores ingresos financieros por créditos directos. Por su parte, los gastos financieros se incrementaron en 15.1%, totalizando S/ 9.6 MM, explicado principalmente por concepto de interés financiero de adeudos y obligaciones financieras de las instituciones locales al corte evaluado. En consecuencia, el margen financiero bruto presentó una contracción interanual de 2.4% (-S/ 0.2 MM), ubicándose en S/ 7.4 MM.

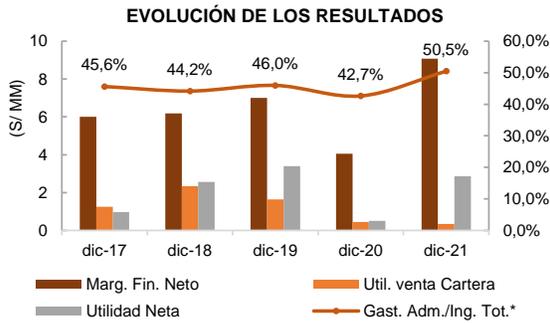
El gasto de provisiones para créditos directos presentó una notable reducción al pasar de S/ 0.8 MM en dic-2019 a -S/ 1.6 MM a dic-2021, en línea con el menor nivel de provisión voluntaria efectuadas al cierre del 2021. Este comportamiento derivó en un margen financiero neto de S/ 7.3 MM (dic-2020: S/ 6.0 MM).

Este resultado, aunado a mayor nivel de ingresos por servicio financiero de créditos indirectos (+S/ 1.3 MM); incremento en los gastos financieros derivados de gastos diversos (+21.5%) y una menor utilidad por venta de cartera crediticia (dic-2021: S/ 337 M vs dic-2020: S/ 444 M), permitió que el margen operacional de Micasita totalizara S/ 16.5 MM (dic-2020: S/ 10.3 MM) y represente el 67.9% del total de ingresos (dic-2020: 47.2%).

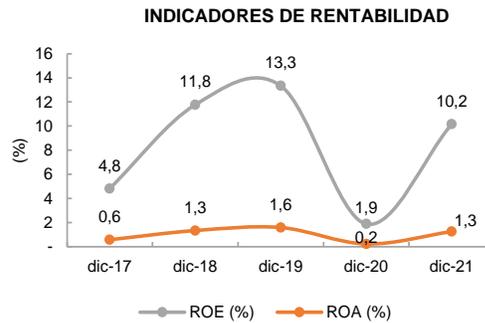
Por su parte, los gastos administrativos reportaron un incremento de 31.2% (+S/ 2.9 MM), debido al mayor nivel de gasto de personal (+S/ 0.9 MM) y de los servicios recibidos de terceros (+S/ 1.9 MM). Este incremento se debe por tres razones: i) un aumento de los gastos de personal por la contratación del Equipo desarrollador del Proyecto de Digitalización; ii) mayor nivel de gasto por concepto de alquiler; iii) incremento en el gasto por consultoría legal de ordenamiento societario. De esta manera el ratio que relaciona los gastos administrativos sobre el total de los ingresos registrados por la Edpyme se ubique en 50.5%, superior el valor registrado en dic-2020 y un margen operacional neto de S/ 4.2 MM (dic-2020: S/ 1.0 MM).

Adicionalmente, en la cuenta de provisiones, depreciación y amortización, se observó un aumento de 3.3% respecto de diciembre de 2020, debido al incremento de las provisiones por créditos indirectos (+S/ 58 M), así como el incremento de la depreciación en 15.2% (+S/ 42 M vs dic-2020). En consecuencia, aunado al impuesto a la renta del ejercicio de S/ 16 MM (dic-

2020: S/ 0.8 MM), derivó en un resultado neto del ejercicio de S/ 2.9 MM (dic-2020: S/ 0.5 MM) y mayores indicadores de rentabilidad. El ROE se situó en 10.2%, mientras que el ROA en 1.3%, ambos superiores en +8.3 p.p. y +1.1 p.p. respecto a dic-2020, y por encima de los límites internos definidos por la Edpyme (8.0% y 1.1%, respectivamente).



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR
 * Involucra ing. (gastos) por servicio financiero, gastos admin, otros e IR.



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

Anexo

EDPYME MICASITA S.A	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Balance General (Miles de soles)					
Activos					
Disponible	27,879	43,405	44,508	55,114	33,930
Créditos Netos	146,495	141,393	168,059	179,574	177,586
Vigentes	148,283	143,323	169,575	178,737	177,571
Refinanciados y Reestructurados	67	63	59	4,022	2,303
Atrasados	1,418	1,946	3,231	5,579	4,948
Vencidos	797	1,059	2,325	4,752	4,316
En Cobranza Judicial	621	887	906	827	632
Provisiones	3,092	3,775	4,605	8,172	6,541
Intereses y Comisiones no Devengados	180	165	201	591	694
Cuentas por Cobrar Netas de Provisiones	2,011	5,733	3,799	2,868	1,740
Rendimientos por Cobrar	582	779	1,179	2,034	1669
Bienes Realizables	203	52	177	187	96
Inmuebles, Mobiliario y Equipo Neto	884	1,018	1,011	1,087	1,104
Otros Activos	1,182	3,408	1,437	3,321	2,258
Total de Activo	179,235	195,788	220,170	244,185	218,383
Activos Productivos	174,238	178,068	209,362	192,802	180,124
Activos Improductivos	4,997	17,720	10,808	51,383	38,259
Pasivos					
Fondos Interbancarios	-	8,037	-	-	-
Adeudos y Obligaciones Financieras	128,263	116,181	135,311	160,029	152,168
Cuentas por Pagar	25,638	35,397	43,882	50,831	34,795
Intereses y Otros Gastos por Pagar	48	51	-	41	-
Otros Pasivos	4,423	11,843	13,775	5,751	1,228
Provisiones	205	523	512	546	560
Pasivos	158,577	172,033	193,479	217,199	188,751
Patrimonio					
Capital Social	21,869	21,869	23,146	23,146	25,991
Capital adicional	-	-	-45	2,800	-45
Reservas	-	-	189	529	824
Resultados Acumulados	-2,178	-677	-	-	-
Resultado Neto del Ejercicio	966	2,562	3,401	511	2,863
Total (Pasivo + Patrimonio)	179,235	195,788	220,170	244,185	218,383
Contingentes	38,630	104,548	102,425	100,032	76,286
Avales, cartas fianzas, cartas de crédito y Acep	38,630	103,639	102,335	99,942	76,196
Líneas de crédito no utilizadas y concedidos no desembolsados	-	909	90	90	90
Otras cuentas contingentes	-	-	-	-	-
Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de soles)					
Ingresos Financieros	15,020	16,197	15,903	15,913	16,985
Gastos Financieros	9,031	9,334	8,068	8,302	9,557
Margen Financiero Bruto	5,989	6,863	7,835	7,611	7,428
Provisiones para Créditos Directos	-22	680	832	3,557	-1,645
Margen Financiero Neto	6,011	6,183	7,003	4,054	9,073
Ingresos por Servicios Financieros	1,130	3,885	6,906	5,984	7,269
Gastos por Servicios Financieros	110	143	191	147	214
Utilidad (Pérdida) por venta de cartera	1,254	2,341	1,631	444	337
Margen Operacional	8,285	12,266	15,348	10,334	16,465
Gastos Administrativos	7,372	8,877	10,492	9,339	12,251
Margen Operacional Neto	914	3,390	4,856	995	4,214
Provisiones, Depreciación y Amortización	391	582	398	437	452
Otros Ingresos y Gastos	1,048	708	802	767	676
Resultado antes de Impuesto a la Renta	1,570	3,516	5,260	1,325	4,438
Impuesto a la Renta	604	953	1,859	814	1,575
Resultado Neto del Ejercicio	966	2,562	3,401	511	2,863

Fuente: SBS, EDPYME MICASITA / Elaboración: PCR

Indicadores	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Créditos directos e indirectos por categoría de riesgo					
Cartera Directa Bruta (S/ M)	149,768	145,333	172,865	188,337	184,822
Cartera Indirecta (S/ M)	38,630	103,639	102,335	99,942	76,196
Normal (%)	95.1%	95.3%	93.1%	92.7%	92.4%
Con Problemas Potenciales (%)	2.0%	1.5%	3.3%	1.7%	2.5%
Deficiente (%)	0.6%	0.6%	1.3%	1.6%	1.8%
Dudoso (%)	1.6%	0.8%	1.5%	1.9%	1.0%
Pérdida (%)	0.8%	1.8%	0.8%	2.1%	2.4%
Cartera Total	188,397	248,971	275,200	288,279	260,788
Calidad de activos					
Cartera Atrasada / Créditos Directos	1.0%	1.3%	1.9%	3.0%	2.7%
Cartera Crítica / Créditos Directos	3.4%	4.3%	4.6%	7.1%	7.2%
Cartera Refinanciada / Créditos Directos	0.0%	0.0%	0.0%	2.1%	1.2%
Cartera Deteriorada / Créditos Directos	1.0%	1.4%	1.9%	5.1%	3.9%
Provisiones / Cartera Atrasada (%)	218.1%	194.0%	142.5%	146.5%	132.2%
Provisiones /Cartera Deteriorada (%)	208.3%	187.9%	140.0%	85.1%	90.2%
Provisiones / Cartera Crítica (%)	61.6%	59.8%	58.2%	61.1%	49.2%
Liquidez					
Activos Corrientes / Pasivo Corrientes	18.2%	28.6%	24.9%	26.1%	18.2%
Créditos Directos / Adeudos y Obligaciones en circulación (veces)	1.2	1.3	1.3	1.2	1.2
Adeudos / Pasivo Total	80.9%	67.5%	69.9%	73.7%	80.6%
Solvencia					
Ratio de Capital Global (%)	13.5%	14.1%	16.5%	15.3%	17.5%
Ratio de Capital Nivel 1	12.4%	11.8%	15.5%	14.2%	20.1%
Pasivo Total / Capital + Reservas (veces)	7.3	7.9	8.2	9.1	7.0
Endeudamiento Patrimonial (veces)	7.7	7.2	7.2	8.0	6.4
Rentabilidad					
ROE (SBS)	4.8%	11.8%	13.3%	1.9%	10.2%
ROA (SBS)	0.6%	1.3%	1.6%	0.2%	1.3%
Margen Financiero Neto / Ingresos Financieros	40.0%	38.2%	44.0%	25.5%	53.4%
Margen Operativo Neto / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	5.7%	16.9%	21.3%	4.5%	17.4%
Utilidad Neta / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	6.0%	12.8%	14.9%	2.3%	11.8%
Eficiencia					
Gastos de Operación anualizado / Margen Financiero Total anualizado (%)	107.2	86.3	74.0	71.7	87.0
Gastos de Administración anualizados / Activo Productivo Promedio	4.3%	5.0%	5.4%	4.6%	6.6%

Fuente: SBS, EDPYME MICASITA / Elaboración: PCR