

EDPYME MICASITA S.A.

Informe con EEFF¹ al 30 de junio de 2022
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 29 de septiembre de 2022
Sector Financiero – Edpyme, Perú

Equipo de Análisis

Jaime Santana Pinto
jsantana@ratingspcr.com

Michael Landauro Abanto
mlandauro@ratingspcr.com

(511) 208.2530

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-17*	dic-18*	dic-19*	dic-20*	dic-21	jun-22
Fecha de comité	22/03/2018	30/07/2019	29/05/2020	08/04/2021	04/03/2022	29/09/2022
Fortaleza Financiera	PEB-	PEB+	PEB+	PEB+	PEB+	B+
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 PEA y PED 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 jun-2022, 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 jun-2022, la Edpyme ha presentado adecuados niveles de liquidez y calce por plazos de vencimiento, presentando una brecha acumulada positiva en todas

¹ No Auditados.

las bandas. El ratio de liquidez² en moneda nacional y extranjera se situaron en 20.9% y 100.0% (jun-2021: 24.7% 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 0.45% y 8.2%, 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/ 1.3 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)⁴ y representó el 9.5% del patrimonio efectivo estando dentro del límite regulatorio.

• **Estrategia de provisiones y reducción de la cobertura de cartera atrasada:** A jun-2022, la Edpyme provisionó un total de S/ 6.8 MM, nivel inferior al registrado en jun-2021 (S/ 8.5 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 141.5% (jun-2021: 146.7%) y de 97.8% (jun-2021: 156.2%) de cartera deteriorada.

• **Disminución en el nivel de cartera:** A jun-2022 la Edpyme exhibió una contracción de 1.1% (-S/ 3.1 MM) en el saldo de sus colocaciones, tras un menor nivel de créditos indirectos en 0.5% (-S/ 1.0 MM) explicado por menores niveles de carta fianza. A detalle, los créditos directos representaron el 63.5% (jun-2021: 63.1%) del total de créditos colocados, mientras que los créditos indirectos el 36.5% (jun-2021: 36.9%) restante.

• **Reducción de morosidad empero por encima de los límites internos:** A jun-2022, la morosidad de la cartera cerró en 2.6% (jun-2021: 3.2%), 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 al nivel del mercado hipotecario (jun-2022: 2.64%).

• **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 64.5% de los fondos de la Edpyme.

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. Y no auditados a junio 2021 y junio 2022.
- **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.

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

- Durante el segundo trimestre de 2022 Edpyme MiCasita realizó las siguientes acciones: i) El Directorio aprobó designación como Oficial de Seguridad de Información a la señorita Marcia Cristina Chinchay Ynoñan, ii) se aprobó la designación de Auditores Externos, siendo seleccionado la Sociedad ALFONSO MUÑOZ Y ASOC, para el ejercicio 2022-2023, iii) El Fondo MIVIVIENDA aprobó una ampliación de la línea de Crédito hasta por S/ 300 millones como exposiciones máximas de crédito, iv) aprobó la propuesta de Programa de venta de cartera con el Banco de Comercio hasta por S/ 10 millones, ejecutable hasta el 31.12.2022, y con una comisión de 2.5%.
- 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.
- 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

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.

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.

Contexto Económico

Al primer semestre de 2022 la economía peruana tuvo un crecimiento interanual de 3.5%. Ello estuvo explicado por el paulatino nivel de recuperación de los diferentes sectores económicos, producto de la flexibilización de medidas sanitarias, a pesar de las expectativas negativas dada la incertidumbre a nivel político. Cabe indicar que los sectores que registraron recuperación fueron agropecuario, servicios (destacando el subsector restaurantes), construcción, manufactura, comercio, entre otros; por su lado, los que registraron contracción fueron pesca y minería e hidrocarburos (relacionado a las paralizaciones de grandes proyectos mineros).

Respecto a la Inversión, ésta creció levemente en 1.0% durante el segundo trimestre (0.8% en el primer trimestre), producto de los bajos niveles de confianza empresarial, además de la desaceleración de la autoconstrucción tras la normalización del gasto familiar. Se proyecta que la inversión privada tenga un crecimiento nulo al cierre de 2022, y un crecimiento menor de 2.0% para 2023. Respecto a la inversión minera, en el mismo periodo tuvo una expansión de 4%, impulsado principalmente por una mayor inversión de Anglo American Quellaveco, aunque contrasta con la reducción de inversiones en Antamina.

Analizando los sectores económicos con la mayor participación del PBI, el sector de Alojamientos y Restaurantes registró la mayor tasa de crecimiento interanual, el cual estuvo explicado principalmente por las menores restricciones de aforos y horarios en los establecimientos de comida. El segundo sector más representativo es manufactura, no obstante, tuvo un crecimiento menor, apalancado en la manufactura no primaria (+6.5%), ya que la manufactura de procesamientos de recursos primarios tuvo una contracción de -8.5%. Por el lado de minería e hidrocarburos, tuvo una contracción menor (-0.1%), impactado por la producción minera que retrocedió por una menor extracción de zinc, plata, hierro, cobre y oro, pese a una mayor producción en los hidrocarburos, relacionado a una mayor extracción de petróleo, gas natural y líquidos de gas natural.

Cabe precisar que, a junio 2022 los sectores más representativos continúan siendo Servicios (50.7%) que incluye alojamiento, restaurantes, almacenaje, transporte, entre otros, seguido de Manufactura (12.8%), Minería (11.1%), Comercio (10.3%), mientras que los demás en conjunto representa el 15.2% restante.

En líneas generales la liberación de restricciones y movilidad y flexibilización de aforos y horarios de atención por la pandemia, tuvieron un impacto positivo en la mayoría de los sectores, principalmente no primarios. Ello también tuvo un impacto en la disminución del desempleo (2T-2022: 6.8%, 1T-2022: 9.4%).

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ

INDICADORES	2017	2018	2019	2020	2021	2022-1S ⁵	PROYECCIÓN***	
							2022	2023
PBI (var. % real)	2.5%	4.0%	2.2%	-11.0%	13.5%	3.5%	3.1%	3.2%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	3.4%	-1.5%	0.0%	-13.4%	7.5%	-0.1%	2.9% / 12.4%	8.4% / 4.7%
PBI Manufactura (var. %)	0.6%	5.7%	-1.7%	-12.5%	18.6%	2.7%	2.4%	4.6% - 3.3%****
PBI Electr & Agua (var. %)	1.1%	4.4%	3.9%	-6.1%	8.5%	3.0%	2.3%	5.0%
PBI Pesca (var. % real)	4.7%	39.8%	-17.2%	4.2%	2.8%	-21.5%	3.1%	4.4%
PBI Construcción (var. % real)	2.2%	5.4%	1.4%	-13.3%	34.5%	1.7%	0.5%	2.5%
Inflación (var. % IPC)*	1.4%	2.0%	1.9%	2.0%	6.4%	8.8%	6.4%	2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.25	3.36	3.36	3.60	3.97	3.75	3.80 – 3.85	3.80 – 3.90

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 junio 2022. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente.

El BCRP proyecta que para los años 2022 y 2023 se espera un crecimiento de 3.1% y 3.2%, respectivamente. Cabe indicar que el ritmo de crecimiento se ajusta a la baja, debido a una producción de los sectores primarios por debajo de

⁵ BCRP, Nota semestral N° 30 – agosto 2022.

lo esperado. La proyección se sostiene en la continuidad del proceso de vacunación, favoreciendo principalmente a los sectores comercio y servicios, así como mejores condiciones para el sector pesca y el inicio en producción del proyecto Quellaveco; mientras que para 2023, se prevé también que los sectores turismo y restaurantes alcancen niveles similares a los que registró previo a la pandemia. Con ello, se espera un crecimiento de la demanda interna guiada por el consumo privado y la inversión pública en 2022, y un repunte de la inversión privada para 2023.

Asimismo, el BCRP estima que la inflación interanual retorne al rango meta entre el segundo y tercer trimestre de 2023. Esta proyección asume la reversión del efecto de factores transitorios sobre la tasa de inflación (tipo de cambio, precios internacionales de combustibles y granos) en un contexto en que la brecha del producto se irá cerrando gradualmente, y donde continúa el retiro gradual del estímulo monetario y las expectativas de inflación retornan al centro del rango meta en los siguientes meses.

El BCRP ha elevado gradualmente su tasa de referencia de 0.25% en julio 2021 a 6.5% (agosto 2022), con el objetivo de controlar el aumento significativo de los precios internacionales de energía y alimentos, en adición al incremento de las expectativas de inflación. El BCRP está atento a la nueva información referida a la inflación, sus expectativas y a la evolución de la actividad económica para considerar, de ser necesario, modificaciones adicionales en la posición de la política monetaria que garanticen el retorno de la inflación al rango meta en el horizonte de proyección. Los mercados financieros han continuado mostrando volatilidad en un contexto de incertidumbre y las acciones del BCRP se orientaron a atenuar dichas volatilidades.

Finalmente, el BCRP menciona que, dado los recientes eventos de conflicto internacional, se ha elevado el sesgo al alza en la proyección de inflación. Los riesgos en la proyección consideran principalmente las siguientes contingencias: (i) incremento en los precios internacionales de los alimentos y combustibles debido a los problemas de producción y abastecimiento; (ii) persistencia de la inflación a nivel mundial y su posible impacto sobre las expectativas de inflación y sobre el crecimiento económico mundial; (iii) un menor nivel de actividad local de no recuperarse la confianza empresarial y del consumidor y (iv) presiones al alza del tipo de cambio y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de salidas de capitales en economías emergentes o aumento de la incertidumbre política.

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.

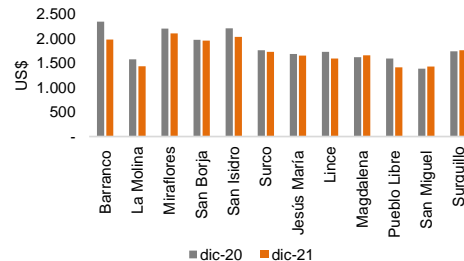
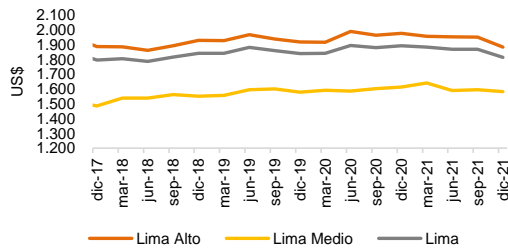
En relación con las expectativas en el nivel de ventas de las unidades de vivienda para el 2021, las promotoras inmobiliarias esperan una caída de -1.5% en términos interanuales; a detalle esto se debe al incremento en las expectativas de venta de los segmentos Mivivienda Verde en 3.3%, Techo Propio 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.

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, presento 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.

PRECIO PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS* (US\$/m²)

PRECIO DE DEPARTAMENTOS SEGÚN DISTRITO (US\$/m²)



*/ 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:

•**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).

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-que-son-los-tipos-de-creditos-que-ofrece-este-programa-mivivienda-bono-del-buen-pagador-mvcs-sector-inmobiliario-peru-nda-nnlt-noticia/?ref=gesr>

•**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).

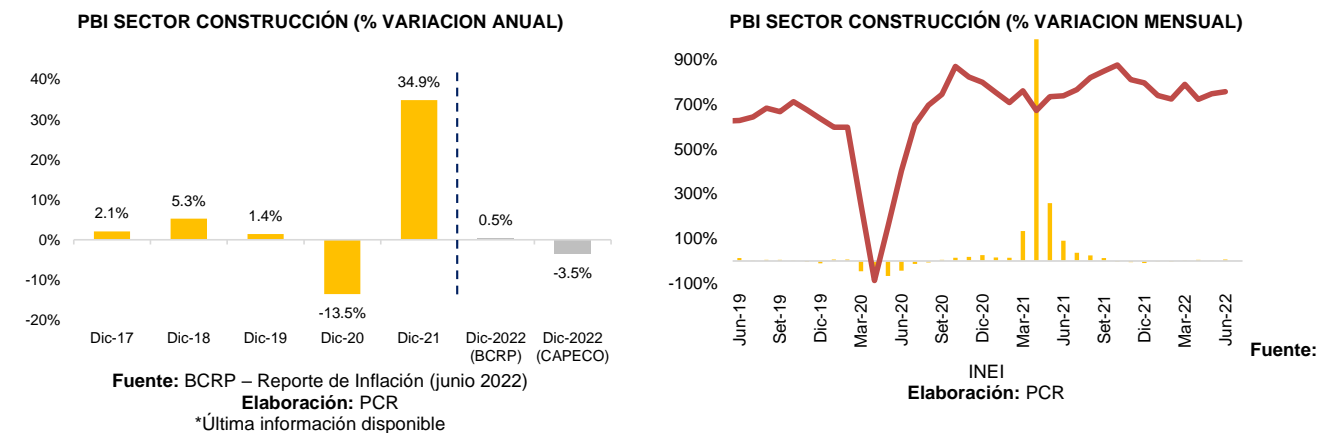
En línea con lo anterior, de acuerdo a las declaraciones¹⁰ de la Viceministra de Vivienda, Elizabeth Añaños, se está gestionando recibir una transferencia del MEF por S/ 376.1 MM para cubrir los bonos habitacionales en lo que resta del año (S/ 300 MM para Bono Familiar Habitacional y S/ 76.1 MM para 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.

Sector Construcción

A consecuencia de la pandemia COVID-19, el sector construcción fue uno de los más afectados durante el año 2020, registrando una reducción interanual de 13.9%¹¹. Durante el año 2021, el efecto “rebote” generó un incremento interanual de 34.9%, y se proyecta una ralentización del crecimiento a diciembre 2022, con un crecimiento interanual de 0.5%¹².

Durante el primer trimestre de 2022, el sector construcción redujo su actividad en 0.5% debido a menor inversión pública, la ejecución de obras públicas cayó en 9.9%. Derivado también de una contracción del PBI primario dada las contracciones de los sectores minería, manufactura primaria y pesca. En contraparte, la autoconstrucción y la continuación de obras privadas permitieron mitigar dichas reducciones y generar un incremento en el consumo interno de cemento de 1.3% respecto al primer trimestre de 2021. En el segundo trimestre, se refleja un crecimiento de 3.7%, debido a el incremento en el consumo interno de cemento por el mayor dinamismo en las obras públicas y privadas. En consecuencia, según el INEI, el sector construcción creció 1.7% respecto al primer semestre de 2021 (1S-2021: +104.1%), explicado por la mayor ejecución de obras públicas y privadas. De manera específica, las obras privadas incrementaron su actividad debido a ampliaciones y remodelaciones de viviendas, condominios y multifamiliares, sumado a tiendas comerciales, almacenes y obras de ingeniería civil. Por su parte, el incremento en las obras públicas estuvo vinculada a actividades de infraestructura vial y construcción de edificios no residenciales como instituciones educativas o centros de salud.

En el Reporte de Inflación de junio 2022, el BCRP mantuvo las expectativas de crecimiento del sector en 0.5% para el año 2022, respecto a las proyectadas en el reporte de marzo de 2022. Por otro lado, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) estimaba una reducción en las actividades del sector de 3.5%¹³ para el 2022, mayor caída respecto a las proyecciones de febrero de 2022 que proyectaban una disminución de 1.8% del sector¹⁴. Para 2023, el BCRP proyecta un crecimiento de 2.5% impulsado por mayor inversión pública y privada.



¹⁰ <https://gestion.pe/economia/vivienda-social-bono-fondo-mivivienda-el-factor-clave-en-espera-que-impide-impulsar-proyectos-de-vivienda-social-noticial/?ref=gesr>
¹¹ Reporte de Inflación del BCRP a diciembre 2021.
¹² Reporte de Inflación del BCRP a marzo 2022.
¹³ De acuerdo con IEC N ° 54-54 publicado en junio-julio 2022.
¹⁴ De acuerdo con IEC N ° 50 publicado en febrero 2022.

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

El Grupo Coril cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero y de mercado de valores. Dentro del grupo cuenta con sociedad agente de bolsa (SAB), sociedad administradora de fondos, tituladora, fiduciaria, entre otros relacionados, y cuentan con más de S/ 11,929 MM en activos administrados.

Responsabilidad Social y Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, consideramos que Edpyme MiCasita S.A, respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial, 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, Edpyme MiCasita, respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo, 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.

Accionariado, Plana gerencial y Directorio

A junio 2022, el capital social está representado por 18,192,085 acciones comunes y 5,400,000 acciones preferentes de un valor nominal de S/ 1.0 cada una, totalmente suscritas e íntegramente pagadas.

COMPOSICIÓN DEL ACCIONARIADO (A JUNIO 2022)

Empresa	Clase	Tipo de Acción	Número de acciones	% de participación
Inversiones La Hipotecaria	Clase A	Acciones comunes	11,075,379	46.95%
Roberto Baba Yamamoto	Clase A	Acciones comunes	1,389,839	5.89%
Corporación Coril	Clase A	Acciones comunes	5,726,867	24.27%
Total			18.192.085	77.11%
Corporación Coril	Clase B	Acciones preferentes	5,400,000	22.89%
Total			23.592.085	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 presidido 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

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 junio 2022 el 51.04% (jun-2021: 38.3%) de los créditos directos cuenta con garantía de primera hipoteca o con fideicomiso en garantía inscrito en Registros públicos sobre inmuebles, mientras que el 48.96% (jun-2021: 61.7%) 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.

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 los siguientes años, la Gerencia tiene como objetivos estratégicos impulsar sus colocaciones por lo cual se ha planteado: i) mantenimiento del saldo de la Cartera Hipotecaria, a través de operaciones enfocadas a los proyectos vinculados y enfocado a créditos Techo Propio – Adquisición de Vivienda Nueva en provincias, ii) incremento de comisiones de cartas fianza, iii) gestión de activos y líneas MIVIVIENDA, 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 junio 2022, 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

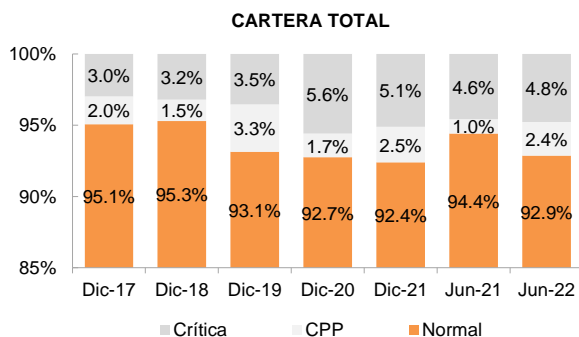
Riesgo de Crédito

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.

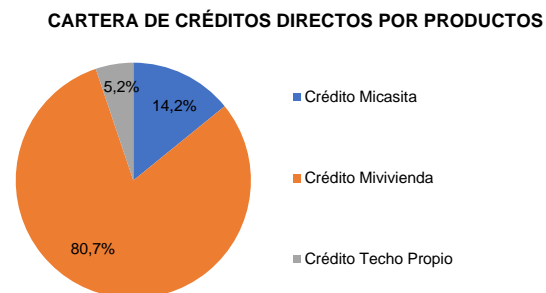
Evolución y Calidad de la cartera

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/ 288.6 MM, presentando una ligera contracción interanual de 1.1% (-S/ 3.1 MM), tras un menor nivel de créditos indirectos en 2% (-S/ 2.1 MM) principalmente por menores niveles de carta fianza. A detalle, los créditos directos representaron el 63.5% (jun-2021: 63.1%) del total de créditos colocados, mientras que los créditos indirectos el 36.5% (jun-2021: 36.9%) restante.



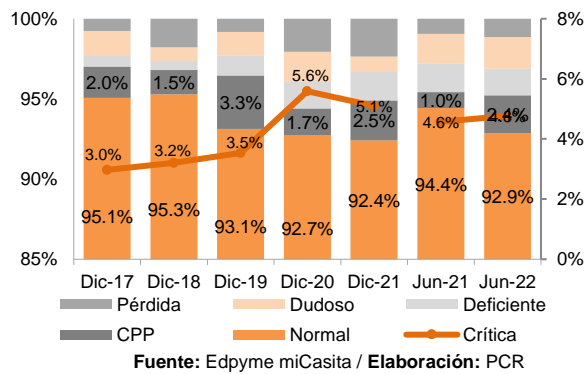
Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR



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 ligero aumento interanual de 0.4% (S/ 0.6 MM). Del mismo modo, los créditos atrasados disminuyeron en 17% (-S/ 0.9 MM) y el nivel de créditos refinanciados y reestructurados registraron una contracción de S/ 0.6 MM respecto a jun-2021, ambos efectos como resultado de las reprogramaciones realizadas por el contexto de la pandemia COVID-19.

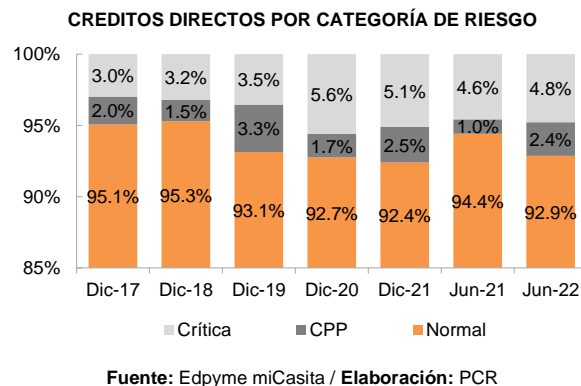
COMPOSICIÓN DE CRÉDITOS DIRECTOS POR SITUACIÓN CONTABLE



Por su parte, la morosidad¹⁵ de la cartera cerró en 2.6%, indicador inferior al registrado en jun-2021 (3.2%) asociado a la reducción de créditos vencidos (-S/ 0.9 MM vs jun-2021) por parte de crédito hipotecario de vivienda. 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 junio 2022 la Edpyme reprogramó un total de 35 créditos con un saldo de S/ 19.3 MM equivalente al 10.6% 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 92.9% corresponde a clientes con categoría normal (jun-2021: 94.4%), el 2.4% a clientes con problemas potenciales (jun-2021: 1.0%), el 1.7% corresponde a clientes deficientes (jun-2021: 1.8%), 2.0% a la categoría dudoso (jun-2021: 1.8%) y el 1.1% a clientes categorizados como pérdida (jun-2021: 0.9%). Por lo que, la cartera crítica cerró en 4.8%, porcentaje ligeramente mayor al reportado en jun-2021 (4.6%), en línea con el incremento de los créditos categorizados como pérdida (+S/ 0.5 MM), aunados al mayor nivel de créditos dudosos (+S/ 0.3 MM).



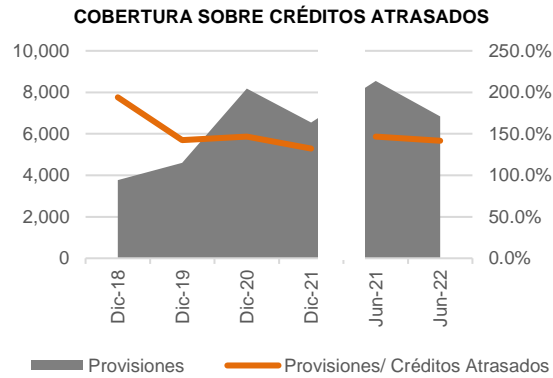
Por su parte, las provisiones sobre créditos directos totalizaron S/ 6.8 MM (jun-2021: S/ 8.5MM), y estuvieron constituidos por provisiones genéricas (36.5%) y provisiones específicas (63.5%), mientras que la provisión para créditos indirectos totalizó S/ 547 M, correspondiente a provisiones genéricas. Es importante mencionar que, a 2022 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 junio 2022, las provisiones voluntarias totalizaron S/ 830 M¹⁶.

En consecuencia, la Edpyme registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 141.5% y 97.8% de cartera deteriorada, ambos indicadores resultaron superiores a los registrados a junio 2021, consecuencia de la disminución en créditos vencidos y atrasados. Adicionalmente es de resaltar que las provisiones de créditos directos representaron el 3.7% del total de cartera directa (jun-2021: 4.4%).

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.

¹⁵ Tasa de morosidad: cartera atrasada/ total de créditos directos.

¹⁶ Por información de la Edpyme, a marzo 2021 las provisiones todavía se mantienen constituidas.

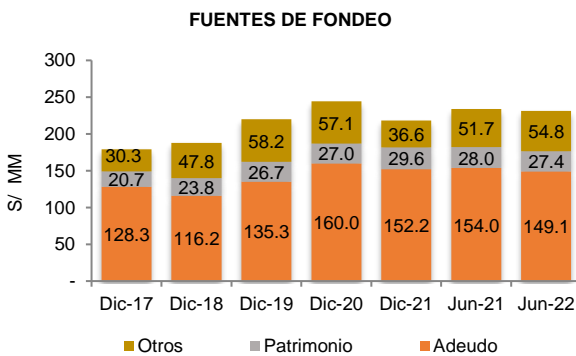


Fuente: Edpyme miCasita / Elaboración: PCR

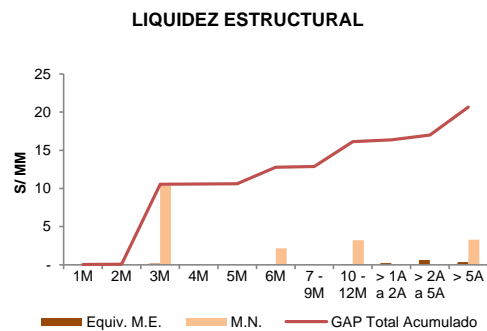
Riesgo de Liquidez

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 junio 2022 totalizaron S/ 149.1 MM soportado en adeudos con instituciones del país, los mismos que representaron conjuntamente el 73.1% (jun-2021: 74.8%) del total de pasivo.

Por su parte, el total de activos fue S/ 231.3 MM (jun-2021: S/ 233.7 MM) y las cuentas con mayor representatividad sobre esta fueron los fondos disponibles y los créditos netos, los mismos que representaron el 18.2% y 75.9% (jun-2021: 21.5% y 74.8%, respectivamente). Entre las variaciones más significativas respecto a jun-2021, se destaca la reducción del disponible (-S/ 8.2 MM) y otros activos (-S/ 2.4 MM).



Fuente: Edpyme miCasita / Elaboración: PCR



Fuente: Edpyme miCasita / Elaboración: PCR

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 por plazo. En la misma línea, el ratio de liquidez¹⁷ en moneda nacional y extranjera registraron 20.9% y 100.0% (jun-2021: 24.7% y 100%, respectivamente), significativamente superiores a los límites impuestos por el regulador¹⁸.

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 junio 2022, la brecha acumulada resulta en un Valor Patrimonial en Riesgo (VPR) de S/ 2.3 MM (jun-2021: S/ 1.8 MM) y un indicador de Ganancia en Riesgo (GER) de S/ 128 M (jun-2021: S/ 346 M). En consecuencia, el indicador GER y

¹⁷ 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.

¹⁸ Mínimo en MN=>8%y en ME =>20%.

VPR sobre patrimonio efectivo se ubicó en 0.45% y 8.2%, 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/ 106 M a un nivel de confianza del 99% y a un plazo de 10 días, representando el 9.5% del patrimonio efectivo.

Respecto a la posición global en moneda extranjera, totalizó S/ 1.3 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)¹⁹ (jun-2020: S/ 2.9 MM) y representó el 9.5% del patrimonio efectivo (jun-2021: 10.1%), 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.

En S/ MM	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
a. Activos en ME	4,863	2,006	3,640	1,838	2,990	1,436
b. Pasivos en ME	1,107	41	1,197	49	111	107
c. Posición Contable en ME (a-b)	3,756	1,964	2,443	1,788	2,879	1,329
d. Posición Neta en Derivados en ME	0	0	0	0	0	0
e. Valor Delta Neto en ME	0	0	0	0	0	0
f. Posición Global en ME (c+d+e)	3,756	1,964	2,443	1,788	2,879	1,329
Posición global / Patrimonio efectivo	15.70%	6.90%	8.60%	6.30%	10.10%	9.53%

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 junio 2022, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional fue S/ 2.2 MM, disminuyendo en 1.7% respecto al mismo periodo del año anterior y representando el 16.0% del total del requerimiento efectivo (jun-2021: 16%).

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.

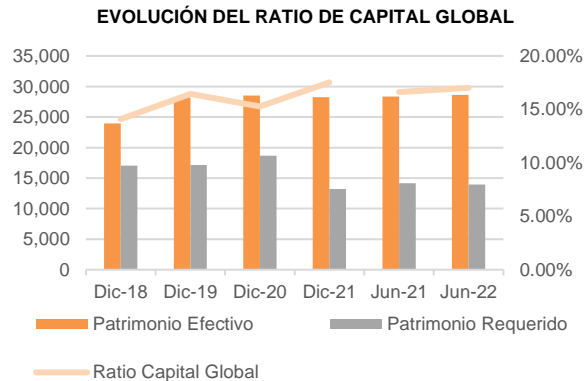
Riesgo de Solvencia

A junio 2022, la Edpyme registró un patrimonio de S/ 27.4 MM, mostrando una reducción interanual de 2.1% (-S/ 0.6 MM), explicado principalmente por el decremento del nivel del capital adicional (-S/ 2.8 MM), menor resultado neto del ejercicio (-S/ 0.9 MM), que contrarrestó el incremento del resultado acumulado (+S/ 2.4 MM) y del capital social (+S/ 0.4MM). La variación presentada en el capital social de la empresa, el cual representa el 86.0% del total del patrimonio, responde al cómputo del capital en trámite en patrimonio efectivo.

El patrimonio efectivo de la Edpyme no presentó cambios significativos y se ubicó en S/ 28.6 MM (jun-2021: S/ 28.4 MM), mientras que el requerimiento de patrimonio efectivo se ubicó en S/ 13.9 MM (jun-2021: S/ 14.2 MM). Es por ello por lo que el ratio de capital global ascendió a 20.5% (jun-2021: 20.1%), 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.

¹⁹ 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.

Por otro lado, el pasivo total se ubicó en S/ 203.9 MM (jun-2021: S/ 205.7 MM), luego de la reducción de los adeudos y obligaciones financieras (-S/ 4.8 MM), a pesar del incremento en cuentas por pagar (+2.5MM). Este resultado derivó en un ratio de endeudamiento de 7.4x (jun-2021: 7.3x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 7.4x (jun-2021: 11.1x).



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 junio 2022, los ingresos financieros se ubicaron en S/ 8.6 MM, presentando una contracción interanual de -0.6% (-S/ 50 M) asociado a la reducción de ingresos financieros por créditos directos. Por su parte, los gastos financieros se redujeron en 3.1%, totalizando S/ 4.7 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 un incremento interanual de 2.6% (+S/ 0.1 MM), ubicándose en S/ 3.9 MM.

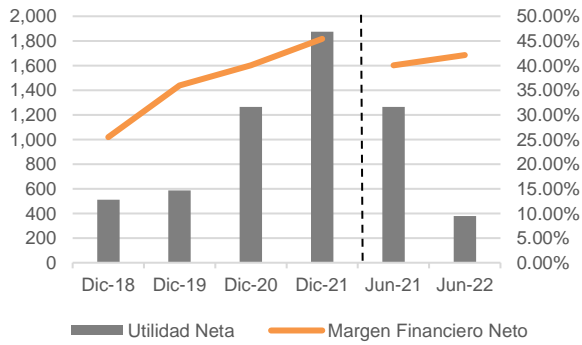
El gasto de provisiones para créditos directos se redujo al pasar de S/ 0.4 MM en jun-2021 a S/ 0.3 MM a jun-2022, en línea con el menor nivel de provisión voluntaria efectuadas al cierre del 2021. Este comportamiento derivó en un margen financiero neto de S/ 3.6 MM (jun-2021: S/ 3.5 MM). Este resultado, junto con un menor nivel de ingresos por servicio financiero de créditos indirectos (-S/ 0.9 MM); incremento en los gastos por servicios financieros (+46.1%), permitió que el margen operacional de Micasita totalizara S/ 6.8 MM (jun-2021: S/ 7.9 MM) y represente el 57.0% del total de ingresos (jun-2021: 61.2%).

Por su parte, los gastos administrativos reportaron un incremento de 5.3% (+S/ 0.3 MM), debido al mayor nivel de gasto de personal (+S/ 0.4 MM). De esta manera el ratio que relaciona los gastos administrativos sobre el total de los ingresos registrados por la Edpyme se ubica en 52.3%, superior al valor registrado en jun-2021 y un margen operacional neto de S/ 0.6 MM (jun-2021: S/ 2.0 MM).

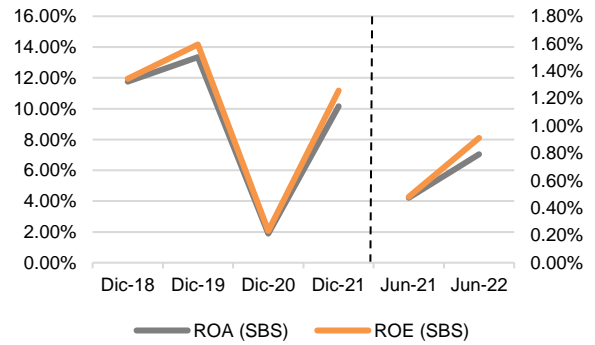
Adicionalmente, en la cuenta de provisiones, depreciación y amortización, se observó una reducción de 3.3% respecto de junio de 2021, debido al decremento de las provisiones por créditos indirectos (-S/ 29 M), así como el decremento de las provisiones para bienes realizados en -20.3% (-S/ 10 M vs jun-2021). En consecuencia, aunado al impuesto a la renta del ejercicio de S/ 0.2 MM (jun-2021: S/ 0.8 MM), derivó en un resultado neto del ejercicio de S/ 0.4 MM (jun-2021: S/ 1.3 MM) y menores indicadores de rentabilidad. El ROE se situó en 7.0%, mientras que el ROA en 0.9%, ambos superiores en +2.8 p.p. y +0.4 p.p. respecto a jun-2021.

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS

INDICADORES DE RENTABILIDAD



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



Fuente: Edpyme MiCasita / Elaboración: PCR

Anexo

Edpyme miCasa (MILES DE SOLES)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Activos						
Disponible	43,405	44,508	55,114	33,930	50,240	42,028
Créditos Netos	141,393	168,059	179,574	177,586	174,882	175,662
Vigentes	143,323	169,575	178,737	177,571	175,498	176,122
Refinanciados y Reestructurados	63	59	4,022	2,303	2,794	2,161
Atrasados	1,946	3,231	5,579	4,948	5,827	4,836
Provisiones	3,775	4,605	8,172	6,541	8,548	6,843
Intereses y Comisiones no Devengados	165	201	591	694	690	615
Cuentas por Cobrar Netas de Provisiones	5,733	3,799	2,868	1,740	2,113	7,782
Rendimientos por Cobrar	779	1,179	2,034	1,669	1,949	2,031
Bienes Realizables	52	177	187	96	137	56
Inmuebles, Mobiliario y Equipo Neto	1,018	1,011	1,087	1,104	1,104	1,458
Otros Activos	3,408	1,437	3,321	2,258	3,307	888
Activo	195,788	220,170	244,185	218,383	233,732	231,335
Activos Productivos	178,068	209,362	192,802	180,124	177,872	176,988
Activos Improductivos	17,720	10,808	51,383	38,259	55,860	231,335
Pasivos						
Fondos Interbancarios	8,037.02	-	-	-	-	-
Adeudos y Obligaciones Financieras	116,181	135,311	160,029	152,168	153,961	149,129
Cuentas por Pagar	35,397	43,882	50,831	34,795	49,805	52,269
Otros Pasivos	11,843	13,775	5,751	1,228	1,291	1,872
Provisiones	523	512	546	560	639	625
Pasivos	172,033	193,479	217,199	188,751	205,697	203,894
Patrimonio						
Capital Social	21,869	23,146	23,146	25,991	23,146	23,592
Resultados Acumulados	-677	-	-	-	-	2,360
Resultado Neto del Ejercicio	2,562	3,401	511	2,863	1,266	379
Pasivo + Patrimonio	195,788	220,170	244,185	218,383	233,732	231,335

Fuente: SBS, EDPYME MICASITA / Elaboración: PCR

Edpyme miCasita (MILES DE SOLES)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Estado de Ganancias y Pérdidas						
Ingresos Financieros	16,197	15,903	15,913	16,985	8,635	8,585
Gastos Financieros	9,334	8,068	8,302	9,557	4,812	4,664
Margen Financiero Bruto	6,863	7,835	7,611	7,428	3,824	3,922
Provisiones para Créditos Directos	680	832	3,557	-1,645	366	307
Margen Financiero Neto	6,183	7,003	4,054	9,073	3,458	3,615
Ingresos por Servicios Financieros	3,885	6,906	5,984	7,269	4,277	3,332
Gastos por Servicios Financieros	143	191	147	214	107	156
Utilidad (Pérdida) por venta de cartera	2,341	1,631	444	337	278	0
Margen Operacional	12,266	15,348	10,334	16,465	7,907	6,791
Gastos Administrativos	8,877	10,492	9,339	12,251	5,913	6,229
Margen Operacional Neto	3,390	4,856	995	4,214	1,993	563
Provisiones, Depreciación y Amortización	582	398	437	452	316	306
Otros Ingresos y Gastos	708	802	767	676	358	346
Resultado antes de Impuesto a la Renta	3,516	5,260	1,325	4,438	2,036	602
Impuesto a la Renta	953	1,859	814	1,575	770	224
Resultado Neto del Ejercicio	2,562	3,401	511	2,863	1,266	379

Fuente: SBS, EDPYME MICASITA / Elaboración: PCR

Créditos directos e indirectos por categoría de riesgo	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Cartera Directa Bruta (S/ M)	145,333	172,865	188,337	184,822	184,120	183,119
Cartera Indirecta	103,639	102,335	99,942	76,196	107,608	105,476
Normal (%)	95.3%	93.1%	92.7%	92.4%	94.4%	92.9%
Con Problemas Potenciales (%)	1.5%	3.3%	1.7%	2.5%	1.0%	2.4%
Deficiente (%)	0.6%	1.3%	1.6%	1.8%	1.8%	1.7%
Dudoso (%)	0.8%	1.5%	1.9%	1.0%	1.8%	2.0%
Pérdida (%)	1.8%	0.8%	2.1%	2.4%	0.9%	1.1%
Calidad de activos						
Cartera Atrasada / Créditos Directos	1.3%	1.9%	3.0%	2.4%	3.2%	1.1%
Cartera Crítica / Créditos Directos	3.2%	3.5%	5.6%	7.0%	4.6%	7.7%
Cartera Refinanciada / Créditos Directos	0.0%	0.0%	2.1%	8.2%	1.5%	8.8%
Cartera Deteriorada / Créditos Directos	1.4%	1.9%	5.1%	6.5%	4.7%	7.2%
Provisiones / Cartera Atrasada (%)	194.0%	142.5%	146.5%	132.2%	146.7%	141.5%
Provisiones / Cartera Deteriorada (%)	187.9%	140.0%	85.1%	90.2%	156.2%	97.8%
Provisiones / Cartera Crítica (%)	59.8%	58.2%	61.5%	49.2%	52.7%	49.8%
Liquidez						
Activos Líquidos / Total Pasivo (veces)	0.2020	0.2056	0.0648	-	-	0.0042
Creditos Directos / Adeudos y Obligaciones en circulación (veces)	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2
Adeudos / Pasivo Total	67.5%	69.9%	73.7%	80.6%	74.8%	73.1%
Solvencia						
0						
Ratio de Capital Global (%)	14.1	16.5	15.3	17.5	16.6	17.0
Ratio de Capital Nivel 1	11.8%	15.5%	14.2%	13.6%	0.0%	15.4%
Pasivo Total / Capital + Reservas (veces)	7.9	8.2	9.1	7.0	8.5	8.3
Endeudamiento Patrimonial (veces)	7.2	7.2	8.0	6.4	7.3	7.4
Rentabilidad						
0						
ROE (SBS)	11.77	13.35	1.89	10.17	4.22	2.8
ROA (SBS)	1.34	1.59	0.23	1.26	0.48	0.4
Margen Financiero Neto / Ingresos Financieros	38.2%	44.0%	25.5%	53.4%	40.0%	42.1%
Margen Operativo Neto / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	16.9%	21.3%	4.5%	17.4%	15.4%	4.7%
Utilidad Neta / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	12.8%	14.9%	2.3%	11.8%	9.8%	3.2%
Eficiencia						
0						
Gastos de Operación / Margen Financiero Total	86.3	74.0	71.7	-00	76.5	18.8

Fuente: SBS, EDPYME MICASITA / Elaboración: PCR