

# Fondo MIVIVIENDA S.A.

## Fundamentos

Las clasificaciones de riesgo otorgadas al Fondo MIVIVIENDA S.A. se sustentan en:

- La capacidad del Estado para apoyar al FMV, dado el papel que éste cumple en la implementación de políticas de desarrollo económico e inclusión social, a través de la promoción y financiación de proyectos de vivienda (especialmente para los segmentos de ingresos bajos y medios). De esta manera, a pesar de que no exista una garantía explícita, la Clasificadora espera que el FMV reciba el respaldo correspondiente del Estado peruano en caso fuera necesario.
- La solidez del sistema financiero peruano, lo que determina que la calidad de las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) con las que se trabaja sea buena. A ello también se suma el proceso que se sigue en la selección y seguimiento de las mismas, así como en la determinación de las líneas y el monitoreo de éstas.
- El riesgo crediticio de los préstamos MIVIVIENDA es asumido por la IFI que los otorga. De esta manera, el FMV asume un riesgo acotado, el cual consiste en la porción correspondiente a la cobertura de riesgo que otorga. Para aplicar a la cobertura de riesgo crediticio, es requisito el perfeccionamiento de la garantía independizada a favor de la IFI.

De igual manera, el respaldo contingente de los recursos del FMV a través de la cesión de cada IFI de los derechos sobre los créditos que otorgan con dichos recursos, permite acotar el riesgo de la institución. Dicha cesión comprende la transmisión de los privilegios, garantías reales y personales, así como todos los accesorios de los derechos transmitidos. El fiduciario y/o el FMV podrán hacer uso de la cesión en circunstancias preventivas según lo establecido en el Convenio de Canalización de Recursos firmado entre el fiduciario y cada IFI, de manera individual.

- El fideicomiso para la canalización de los recursos del FMV y el cargo automático al que está autorizado a realizar el fiduciario, para cobrar de manera automática e irrevocable, el servicio de deuda mensual de la cuenta que cada IFI mantiene en el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) o en la institución que la IFI haya determinado con la aprobación del fiduciario.
- Una sólida base de capital, impulsada por la capitalización del 100% de las utilidades, la cual es automática, según lo establecido en la Ley 28579, Ley de Conversión del Fondo MIVIVIENDA S.A. y en sus estatutos. Así, el ratio de capital global fue 69.8% a diciembre 2024.

De otro lado, se debe señalar que FMV viene ejecutando una estrategia de sostenibilidad financiera, la cual busca identificar las diversas alternativas con las que cuenta para obtener los recursos para seguir financiando el crecimiento sostenido de las colocaciones para los próximos años. De esta manera, FMV se mantiene evaluando diferentes alternativas de financiamiento disponibles en el mercado local e internacional.

## ¿Qué podría modificar las clasificaciones asignadas?

Una mayor estabilidad y predictibilidad en la gobernanza y en los principios de Gobierno Corporativo podrían tener un impacto positivo en la clasificación del FMV. Por otro lado, cambios en la regulación que pudieran afectar de manera sostenida las operaciones y el desempeño de la Institución, así como una reducción de la clasificación soberana de Perú, podrían gatillar una acción negativa de *rating*.

Ratings	Actual	Anterior
Institución	A	A
Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA <sup>1</sup>	AAA(pe)	AAA(pe)
Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA <sup>2</sup>	AAA(pe)	AAA(pe)
Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA <sup>2</sup>	AAA(pe)	AAA(pe)
Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo de Fondo MIVIVIENDA S.A. <sup>3</sup>	CP-1+(pe)	CP-1+(pe)

Con información financiera auditada a diciembre 2024

<sup>1</sup> Clasificaciones otorgadas en Comités de fecha 18/03/2025 y 16/09/2024.

<sup>2</sup> Clasificaciones otorgadas en Comités de fecha 31/03/2025 y 27/09/2024.

<sup>3</sup> Clasificaciones otorgadas en Comités de fecha 31/03/2025 y 13/11/2024.

## Perspectiva

Estable

## Indicadores Financieros

	Dic-24	Dic-23	Dic-22
Total Activos	13,018	14,157	11,982
Patrimonio	3,561	3,500	3,478
Resultado	84	92	62
ROAA	0.6%	0.7%	0.5%
ROAE	2.4%	2.6%	1.8%
Capital Global	69.8%	68.2%	75.9%

\* Cifras en millones de soles

Fuente: Fondo MIVIVIENDA. Elaboración Propia

## Metodologías Aplicadas

Metodología de Clasificación de Instituciones Financieras (marzo 2022). Para Comités celebrados hasta el 30 de marzo 2022, se ha utilizado la Metodología aprobada en marzo 2017.

## Analistas

Gustavo Campos  
[gustavocampos@aai.com.pe](mailto:gustavocampos@aai.com.pe)

Julio Loc  
[julioloc@aai.com.pe](mailto:julioloc@aai.com.pe)

## Hechos de Importancia

En abril 2024, mediante Decreto Supremo N°005-2024-VIVIENDA, se actualizaron los montos máximos de Vivienda de Interés Social en la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva.

Asimismo, se realizaron los primeros desembolsos de los créditos MIVIVIENDA con el BBP Integrador en los proyectos Villa San Carlos, Acacias Villa Residencial y Urbanización Villa Verde.

En mayo 2024, El Fondo MIVIVIENDA y el Banco de Crédito del Perú suscribieron un convenio que permitirá a la entidad financiera contar con el servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (Servicio CRC) con subsidio. Adicionalmente, en diciembre 2024, Banbif también firmó el mismo convenio.

## Perfil

Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) es una empresa estatal de derecho privado que se rige por la Ley No. 28579 y se encuentra dentro del ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE), adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

FMV tiene por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas de las clases B, C y D, principalmente. Asimismo, puede realizar actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda.

Se debe señalar que FMV cuenta con una clasificación de riesgo internacional otorgada por Fitch Ratings (ratificada en nov.2024) de BBB con perspectiva estable y por Moody's (ratificada en set.2024) de Baa1 con perspectiva estable.

Actualmente, el Fondo mantiene activo el siguiente portafolio de productos: Nuevo Crédito MiVivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio, MiTerreno y Servicio Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC). Existen otros productos ofrecidos por el fondo que, si bien se encuentran activos, no se han realizado colocaciones aún, por lo que se encuentran en evaluación, tales como MisMateriales, MiProyecto y MiAlquiler Compra.

### Crédito MIVIVIENDA

Crédito que permite el financiamiento de viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción, la construcción en terreno propio o sobre aires independizados y el mejoramiento de vivienda, cuyo valor fluctúa entre S/ 67,400 y S/ 355,100. Este producto es otorgado en soles, a tasa fija, con un plazo de financiamiento de 5 a 25 años y una cuota inicial mínima de 7.5%.

Durante el 2024, el número de créditos que se otorgaron del producto Nuevo Crédito MIVIVIENDA fue de 8,925; lo que significó un monto desembolsado de S/ 1,679.5 MM (10,744 y S/ 2,089.0 MM, respectivamente, a diciembre 2023), lo cual representa una reducción en el desembolso de créditos del 16.9%.

Esta reducción se debió, principalmente, a la mayor incertidumbre para el acceso a créditos hipotecarios por los clientes, el comportamiento descendente de la tasa de referencia de BCRP (diciembre 2024: 5.00%), lo que ha permitido a la banca ofrecer créditos con tasas más competitivas que los productos del FMV.

### Financiamiento Complementario Techo Propio

Producto que se otorga como complemento al ahorro y al Bono Familiar Habitacional ("BFH") a fin de que las familias puedan acceder a la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de viviendas de interés social, en el marco del Programa Techo Propio. La tasa de fondeo asciende a 7.30% y su plazo máximo es de 25 años.

Durante el 2024, el ritmo de desembolsos de este tipo de créditos fue de 422 colocaciones, con un monto de S/ 17.6 MM (737 colocaciones y S/ 26.6 MM al cierre del 2023). Es importante destacar que, si bien se observa una desaceleración en los desembolsos, el crédito promedio por cliente se ha incrementado (S/ 41.7 MM en el 2024 vs S/ 36.1 MM en el 2023).

### Cobertura de Riesgo Crediticio

En el 2007, Fondo MIVIVIENDA constituyó dos fideicomisos para asegurar los fondos que le permitan cumplir con el servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC) y el Premio al Buen Pagador (PBP) que se ofrecían de manera independiente a los productos del FMV (correspondiente a los préstamos MIVIVIENDA desembolsados con recursos de las IFI). Dichos fideicomisos se encuentran regulados por la Resolución SBS N° 980-2006 que aprueba el Reglamento del FMV.

CRC es un crédito MIVIVENDA otorgado con recursos de las entidades financieras para los cinco (05) rangos de valores de viviendas (desde S/ 67,400 hasta S/ 479,300).

Por su parte, en marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso, por el cual el fiduciario recibe los recursos del FMV y actúa como organismo ejecutor de éste, a fin de canalizarlos a través de las IFI para el financiamiento de los Créditos MIVIVIENDA.

Entre las principales obligaciones del fiduciario se encuentran el supervisar el uso de los recursos, de acuerdo con lo establecido en el reglamento del FMV y el convenio de canalización; así como efectuar la cobranza y procesamiento de varias operaciones (control del otorgamiento del PBP, prepagos, extornos, etc.) de los préstamos otorgados a las IFI.

**Gobierno Corporativo:** La Institución cuenta con un Código de Buen Gobierno Corporativo, el cual incorpora 34 políticas que tienen como objetivo que el FMV actúe con prácticas de gestión de excelencia, destacando la transparencia y una gestión integral del riesgo, entre otras políticas de importancia empresarial.

El FMV es dirigido por su Directorio y administrado por su Gerente General. El Directorio es la más alta autoridad y está conformado por cuatro integrantes, donde ninguno es independiente. FONAFE deberá designar miembros de directorio independientes según lo establece su Reglamento.

El Directorio se reúne por lo menos una vez al mes y ejerce su cargo por un plazo de tres años. La Clasificadora espera que la elección de miembros de directorio por FONAFE muestre estabilidad y a su vez, solidez y confianza, ya que en los últimos años se ha visto una alta rotación de miembros del Directorio.

A pesar de que el FMV tiene autonomía administrativa, no cuenta con autonomía presupuestal y, por lo tanto, su presupuesto debe ajustarse a la Ley de la Actividad Empresarial del Estado bajo el ámbito de FONAFE.

Dada esta naturaleza, toda compra de bienes y servicios debe seguir un proceso de selección de acuerdo con las normas de contratación con el Estado y las directrices OSCE (Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado).

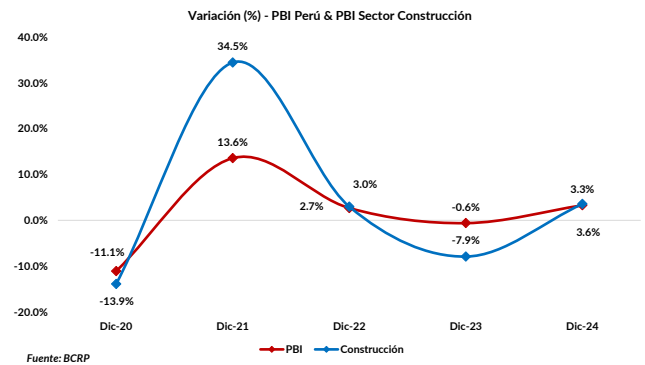
## Mercado Hipotecario

En el 2024, el PBI se incrementó en 3.3% explicado principalmente por el mayor consumo privado, impulsado por una mayor empleabilidad e ingresos de las familias y la mayor inversión, que se vio impactada positivamente por la mayor ejecución de obras residenciales y no residenciales; así como, mayor adquisición de maquinaria.

Recordemos que el 2023 fue un año con diversos eventos que afectaron la economía del país, como lo fueron los conflictos sociales, las lluvias ocurridas a inicios del año, fenómeno El Niño costero y una disminución en la inversión privada.

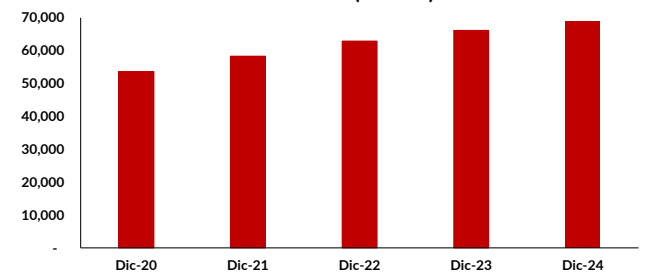
El PBI asociado al sector construcción suele explicar el ritmo de crecimiento de los créditos hipotecarios cada año. Durante el 2024, el PBI de dicho sector mostró un incremento de 3.6% en el 2024.

Este incremento se dio debido a la mayor ejecución de obras privadas relacionadas con la ampliación y remodelación de edificios no residenciales (centros comerciales, oficinas, almacenes, entre otros). Adicionalmente, el sector se vio impactado positivamente por la ejecución de obras de ingeniería civil (construcción de infraestructura agrícola, eléctrica, de agua, puertos, entre otros).



Por otro lado, al cierre del 2024, los créditos hipotecarios crecieron en 4.0% respecto al cierre del 2023. Así, el saldo de Créditos Hipotecarios en el Sistema Financiero pasó, de S/ 66,174 MM a diciembre 2023, a S/ 68,800 MM a diciembre 2024.

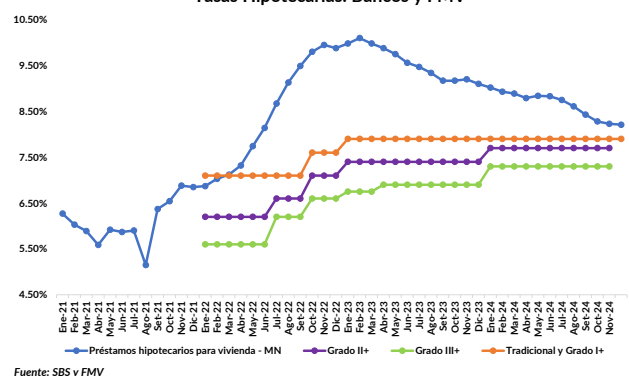
**Evolución de los Créditos Hipotecarios del Sistema Financiero (S/ MM)**



Por su parte, en un contexto de recortes de la tasa de referencia del BCRP durante los últimos meses (diciembre 2024: 5.00%) las tasas de interés asociadas a los créditos hipotecarios del Sistema Bancario mostraron la misma tendencia, luego de alcanzar un pico de 10.1% en febrero 2023.

Al cierre de diciembre 2024, la tasa hipotecaria promedio del Sistema Bancario, ascendió a 8.2%, mientras que las tasas de fondeo del FMV a las IFIS se encontraron entre 7.3%-7.9% en promedio.

**Tasas Hipotecarias: Bancos y FMV**



Asimismo, FMV ha reducido su participación de mercado pasando, de 33.5%, al cierre del 2023, a 24.9% al cierre del 2024, mostrando similar participación al del inicio de la pandemia (24.9%).

Sin embargo, es importante destacar que la función del negocio del FMV no consiste en competir directamente con el Sistema Financiero, sino en operar como una entidad de fomento destinada a facilitar el acceso a la vivienda social.

**Participación del FMV en el Sist. Hipotecario**

Año	FMV	Sist. Fin.	Part. (%)
Dic-13	13,164	40,538	32.5%
Dic-14	10,777	39,102	27.6%
Dic-15	9,090	36,794	24.7%
Dic-16	8,082	25,335	31.9%
Dic-17	7,101	37,158	19.1%
Dic-18	9,144	43,715	20.9%
Dic-19	12,224	43,616	28.0%
Dic-20	8,362	33,577	24.9%
Dic-21	12,871	49,135	26.2%
Dic-22	13,507	39,895	33.9%
Dic-23	11,481	34,229	33.5%
Dic-24	9,347	37,558	24.9%

Fuente: SBS y FMV

Cabe mencionar que la Cartera de Alto Riesgo (Cartera Atrasada + Refinanciada + Reestructurada) de los créditos hipotecarios del sistema financiero fue 4.6% al cierre del 2024, superior a la presentada a setiembre 2023 (4.4%).

## Desempeño

**Tras los nuevos financiamientos tomados por FMV en el 2024, el margen financiero bruto pasó de 45.2%, en el 2023, a 41.3% en el 2024, principalmente por el mayor costo de fondeo.**

La ausencia de un FEN y la mayor estabilidad en los ámbitos sociales y políticos, han permitido que el país registre crecimientos durante siete meses consecutivos. En el 2024, el crecimiento fue de 3.3%, impulsado por sectores no primarios que se incrementaron, en conjunto, en 4.2%.

Lo anterior se encuentra asociado a la mayor producción de bienes orientados al consumo masivo, insumos e inversión. Este incremento ha permitido un aumento en la tasa de empleabilidad, menor pobreza y una mayor liquidez en las familias.

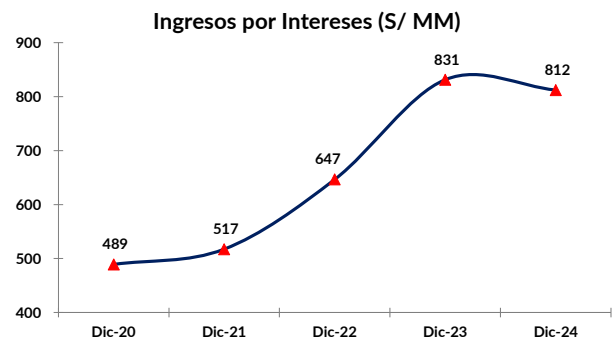
A pesar de este crecimiento económico y la reducción de la inflación (2.3%), los ingresos reales de las familias aún se encuentran por debajo de los niveles prepandemia, por lo que la capacidad de pago de las personas sigue afectada; sin embargo, con la libre disposición de CTS y el retiro extraordinario de las AFPs, y la reducción gradual de la tasa de referencia del BCRP, se apreció un mayor dinamismo de la economía del país durante el segundo semestre del 2024.

A pesar de la mejora económica, la morosidad sigue siendo alta, con un mayor riesgo de crédito, principalmente, en las

carteras de MYPE y Consumo. Como resultado, los bancos han incrementado sus gastos en provisiones y castigos.

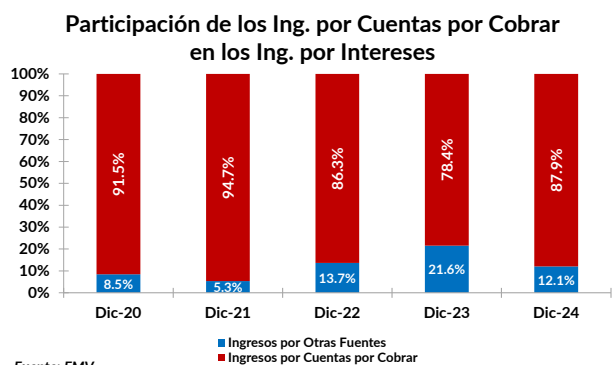
Se debe mencionar que el FMV ha mostrado flexibilidad para adaptar los productos crediticios a la coyuntura y demanda del mercado, a lo que se suma que éstos constituyen una herramienta clave para el desarrollo del país, y por lo tanto uno de los objetivos prioritarios del Gobierno.

Así, durante el 2024, los ingresos por intereses mostraron una leve reducción de 2.3% respecto del 2023 (S/ 812.1 MM y S/ 831.3 MM, respectivamente), lo cual se explica por un menor saldo promedio de disponible y una coyuntura de menores tasas.



Fuente: FMV

Por su parte, se generaron mayores ingresos derivados de las Cuentas por Cobrar del Fideicomiso COFIDE (+9.2% respecto a lo registrado en el 2023), producto de un mayor saldo promedio de estas Cuentas por Cobrar.



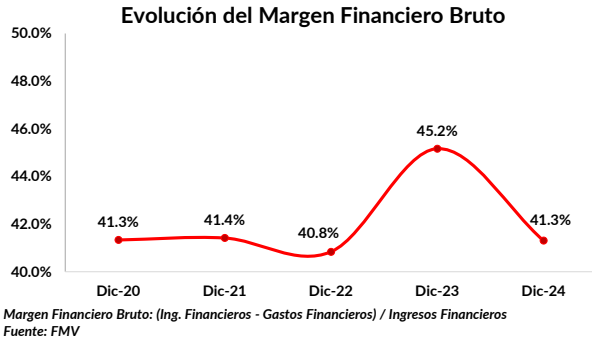
Fuente: FMV

Por otro lado, en el 2024, los gastos por intereses del FMV ascendieron a S/ 476.6 MM, superiores a los S/ 455.8 MM mostrados en el 2023, con una estructura de fondeo con tasas más elevadas.

Cabe señalar que, en el transcurso del 2024, se realizó la cancelación de la emisión de Bonos Corporativos GDN por S/ 1,552.5 MM, el préstamo con BBVA Perú por S/ 185.0 MM, la amortización del préstamo con BBVA

España por S/ 153.0 MM y la cancelación del préstamo con Scotiabank por S/ 200.0 MM.

Considerando lo anterior, FMV registró una utilidad financiera bruta de S/ 335.5 MM, menor en 10.7% a la generada en el 2023 (S/ 375.5 MM). De esta manera, el margen financiero bruto pasó de 45.2% a diciembre 2023, a 41.3% a diciembre 2024.



Por otro lado, el gasto por provisiones del Fideicomiso COFIDE, sumado a las provisiones relacionadas a los créditos directos del FMV, pasaron de S/ 62.1 MM, en el 2023, a S/ 35.1 MM, en el 2024, mostrando una importante reducción de 43.5%.

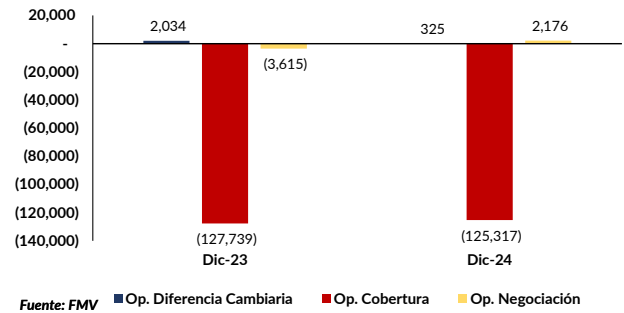
Esta reducción en el gasto por provisiones se debió a que, en el 2023, se dio la activación del CRCA para el BCP, BBVA y el Banbif, así como la activación de la cláusula 13 para COOPAC Pacifico, deterioro de cartera TFC y la implementación de una observación de la SBS, que resultaba en provisiones subestimadas por S/ 12.7 MM.

Es importante señalar que el FMV ya ha establecido el procedimiento para la evaluación del retiro de la CRC y CRCA en caso haya incumplimiento en los plazos de constitución de garantía o por el rechazo de la solicitud de CRC y CRCA. Estos procedimientos son responsabilidad de la Gerencia de Operaciones y la Gerencia Legal.

En cuanto a los ingresos por servicios financieros netos, estos se han reducido, pasando de S/ 4.0 MM, en el 2023, a S/ 2.9 MM, en el 2024, debido a menores ingresos por ejecución de cartas fianza constituidas por entidades técnicas - BFH y ahorro familiar.

Por su parte, los Resultados por Operaciones Financieras (ROF) mostraron un resultado negativo, en el 2024, (-S/ 121.1 MM) principalmente por los costos de cobertura de los *Cross Currency Swaps* pactados para cubrir el pasivo en moneda extranjera y que se ven reflejados en los resultados de las operaciones de cobertura, que incluyen S/ 125.3 MM correspondientes a *forwards* de moneda extranjera y *Cross Currency Swaps* de cobertura de flujos en dólares estadounidenses y euros (S/ 127.7 MM en el año 2023), utilizados para convertir los flujos en moneda extranjera (fondeo) a soles.

**Resultados de Cobertura y Diferencia de Cambio (S/ Miles)**



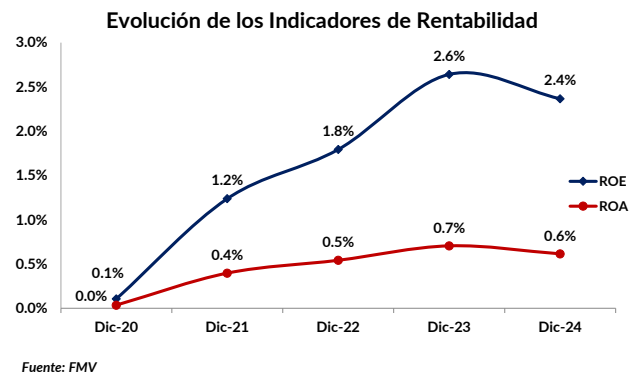
En lo referente a gastos administrativos, se registró un incremento de 5.6%, pasando de S/ 57.5 MM, en el 2023, a S/ 60.7 MM, en el 2024, principalmente por mayores gastos en servicios recibidos de terceros (aseguramiento de *software* y servicio operativo de fábrica de *software*).

De esta manera, el FMV obtuvo un Ratio de Eficiencia (gastos administrativos / margen operativo bruto) de 27.9% al cierre del 2024, en comparación al 22.9% del 2023, mostrando una menor eficiencia.

Asimismo, en términos relativos, los gastos administrativos representaron el 7.5% de los ingresos por intereses, aumentando respecto a lo registrado en el 2023 (6.9%).

En ese sentido, la utilidad neta del FMV ascendió a S/ 83.5 MM durante el 2024, 22.5% inferior a lo registrado en el mismo periodo del 2023 (S/ 92.2 MM). De esta manera, los indicadores de rentabilidad, ROE y ROA, registraron niveles de 2.4% y 0.6%, respectivamente (2.6% y 0.7% en el 2023, respectivamente).

No obstante, como se mencionó previamente, el objetivo principal de FMV es facilitar el acceso a vivienda de la población, por lo que no tiene como prioridad la rentabilidad.



**Administración de Riesgos**

Las actividades del FMV se relacionan principalmente con el financiamiento de viviendas a través de las IFIs del país, a las cuales evalúa y asigna líneas de crédito de largo plazo.

Asimismo, gestiona los recursos recibidos del Estado y los propios, invirtiendo estos fondos, principalmente, en inversiones de renta fija con la finalidad de rentabilizarlos y preservar su valor en el tiempo, y asegurar la liquidez necesaria para cumplir con sus obligaciones y actividades crediticias.

**Riesgo Crediticio:** El mayor riesgo que enfrenta el FMV es de naturaleza crediticia. En ese sentido y como se mencionó anteriormente, el FMV cuenta con un portafolio de tres productos activos, de los cuales solo dos registran desembolsos.

Respecto al Bono Familiar Habitacional, éste es un subsidio directo del Estado y, como tal, los fondos provienen del mismo, por lo que el FMV actúa, básicamente, como el promotor y administrador del BFH.

Situación diferente es la del Nuevo Crédito MiVivienda, Financiamiento Complementario Techo Propio y MiTerreno, donde los recursos que se emplean para el financiamiento de estos sí provienen en un 100% del FMV.

Por su parte, la IFI que emplea los recursos del FMV, asume el riesgo crediticio de la operación, salvo en la proporción que aplica el CRC, por lo tanto, el riesgo crediticio del FMV se limita a la capacidad crediticia de la institución financiera a la que se le otorga la línea y no al beneficiario final.

La exposición en cada institución financiera, que incluye colocaciones crediticias e inversiones que se mantengan en ésta, se acota mediante sublímites; a fin de tener debidamente controlada la exposición del riesgo crediticio que es monitoreada y revisada periódicamente.

De otro lado, cada IFI autoriza de manera irrevocable y automática el cargo automático del servicio de deuda en las cuentas que mantiene en el BCRP o en el banco operador que designe, previa satisfacción de COFIDE. Ello constituye una fortaleza de los créditos que otorga FMV y reduce el riesgo de transferencia de fondos (*commingling risk*).

Al cierre del 2024, el saldo de las Cuentas por Cobrar al Convenio Fideicomiso – COFIDE ascendieron a S/ 11,582.6 MM (S/ 11,087.2 MM al cierre del 2023) y están compuestas por los saldos de todos los productos, es decir, de los preexistentes y los actualmente ofrecidos. Cabe recalcar que actualmente los créditos desembolsados son exclusivamente en moneda nacional y a tasa fija.

**Stock de Colocaciones FMV (S/ MM)**

	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
Mivivienda Tradicional US\$ y S/. (*)	79	57	32	16	6
Mivivienda Estandarizado (*)	4	3	2	2	1
Mi Hogar (*)	44	34	26	19	15
Techo Propio US\$ y S/.	170	206	223	227	222
Nuevo Crédito Mivivienda	7,754	8,511	9,706	10,817	11,334
Mi Construcción (*)	10	6	4	2	1
Mi Casa Más (*)	6	5	4	4	3
MiTerreno	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>8,067</b>	<b>8,822</b>	<b>9,998</b>	<b>11,087</b>	<b>11,583</b>

\* Se dejaron de otorgar

Fuente: FMV

A diciembre 2024, el Nuevo Crédito MiVivienda representó el 97.9% del stock total de colocaciones (97.6% a diciembre 2023).

Asimismo, cabe señalar que FMV desembolsó 9,347 créditos por un monto total de S/ 1,697.1 MM, durante el 2024, inferior a lo desembolsado en el 2023, por las razones descritas anteriormente (11,481 créditos y un monto de S/ 2,115.6 MM, en el 2023).

Dado que el FMV opera como banca de segundo piso, al otorgar líneas de créditos a las IFIs, estas últimas son los clientes del FMV sobre las cuales se mide la morosidad. Sin embargo, también se monitorea el comportamiento de los prestatarios finales, dado que sobre la clasificación de estos últimos y de las IFIs es que se determinan las provisiones.

De acuerdo con la metodología de clasificación de la SBS, a diciembre 2024, el 90.2% de la cartera estaba clasificada como Normal, el 1.7% como cartera Con Problemas Potenciales (CPP) y el 8.1% como cartera Pesada (Deficiente, Dudoso y Pérdida).

Categoría de Riesgo	Dic-20		Dic-21		Dic-22		Dic-23		Dic-24	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Normal	7,214	89.4%	8,043	91.2%	9,198	92.0%	10,045	90.6%	10,449	90.2%
CPP	131	1.6%	84	0.9%	120	1.2%	194	1.7%	195	1.7%
Deficiente	156	1.9%	89	1.0%	110	1.1%	181	1.6%	156	1.3%
Dudoso	264	3.3%	235	2.7%	201	2.0%	272	2.4%	327	2.8%
Pérdida	303	3.7%	371	4.2%	369	3.7%	396	3.6%	457	3.9%
<b>Total</b>	<b>8,067</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,822</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,998</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,087</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,583</b>	<b>100.0%</b>
<b>Cartera Pesada</b>		<b>9.0%</b>		<b>7.9%</b>		<b>6.8%</b>		<b>7.7%</b>		<b>8.1%</b>

Fuente: FMV

Sin embargo, por el lado de las IFIs, sí existiría una concentración importante dada las características del sistema financiero nacional, donde se destaca la fuerte concentración en cuatro instituciones.

No obstante, en términos de la calificación de estas instituciones, se tiene que el 97.6% de las colocaciones se encuentran en instituciones calificadas como Normal.

Cabe mencionar que el 2.4% restante, correspondiente a los créditos de Financiera TFC, COOPAC AELU y CRAC Raíz en intervención; COOPAC Pacífico, CMAC Tacna, CRAC Prymera, COOPAC Quillabamba, COOPAC San Francisco, Financiera Credinka y COOPAC Santa María Magdalena (con Cláusula decimotercera del Convenio de Canalización de Recursos, activada) no cuentan con clasificación IFI, debido a que dichos créditos son provisionados por el riesgo del Subprestatario.

Categoría de Riesgo	Dic-20		Dic-21		Dic-22		Dic-23		Dic-24	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Normal	7,690	95.3%	8,535	96.7%	9,740	97.4%	10,792	97.3%	11,304	97.6%
CPP	7	0.1%	1	0.0%	29	0.3%	24	0.2%	0	0.0%
Deficiente	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Dudoso	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Pérdida	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Cartera Caja Metropolitana	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Cartera CRAC Luren	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
Cartera Financiera TFC	221	2.7%	221	2.5%	221	2.2%	221	2.0%	221	1.9%
CMAC Sullana	148	1.8%	56	0.6%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
CRAC Raíz	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	9	0.1%	9	0.1%
COOPAC Pacífico	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	35	0.3%	33	0.3%
COOPAC AELU	-	0.0%	2	0.0%	2	0.0%	2	0.0%	2	0.0%
CMAC Tacna	-	0.0%	4	0.0%	3	0.0%	3	0.0%	1	0.0%
COOPAC San Francisco	-	0.0%	3	0.0%	2	0.0%	2	0.0%	1	0.0%
COOPAC Quillabamba	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	1	0.0%	0	0.0%
CMAC Prymera	-	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
COOPAC Santa María Magdalena	-	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Financiera Credinka	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	12	0.1%
<b>Total</b>	<b>8,067</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,822</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,998</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,087</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,583</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: FMV

Respecto al *stock* de provisiones del Fideicomiso COFIDE, éste se incrementó pasando, de S/ 286.4 MM, a diciembre 2023, a S/ 322.7 MM a diciembre 2024. Sin embargo, el *stock* de provisiones de la cartera directa del FMV se redujo, pasando de S/ 83.6 MM a S/ 82.5 MM en similar periodo, respectivamente, debido a reversión de provisiones.

**Otros Activos:** Adicionalmente a las colocaciones mencionadas, el FMV cuenta con inversiones registradas como disponibles para la venta y a vencimiento; y, con dos fideicomisos en administración (Fideicomiso Fondo CRC y PBP MN y Fideicomiso Fondo CRC y PBP ME), donde el FMV es el administrador de estos.

En relación al portafolio de inversiones del FMV, se registró un saldo por S/ 352.9 MM al cierre del 2024, compuesto, principalmente, por S/ 137.9 MM de bonos corporativos; S/ 207.3 MM de bonos soberanos peruanos y, lo restante, por rendimientos devengados. Cabe señalar que este portafolio se ha incrementado con respecto al 2023 (S/ 52.9 MM); sin embargo, su participación sobre el total de los activos no es significativa.

A la fecha, para el portafolio en soles, FMV ha priorizado la rentabilización de sus excedentes (principalmente en el corto plazo) a través de subastas de cuenta corriente y depósitos a plazo.

En relación con los saldos de los Fideicomisos en Administración, el Fondo CRC y PBP en moneda nacional ascendió a S/ 8.8 MM y el Fondo CRC y PBP en moneda extranjera a S/ 11.3 MM (S/ 8.4 MM y S/ 10.5 MM, respectivamente, a diciembre 2023).

**Riesgo Operacional:** El riesgo operacional es gestionado por cada una de las gerencias y oficinas de la Entidad en coordinación con la Gerencia de Riesgos, quien los apoya en la aplicación de la metodología de riesgo operacional que se utiliza; determinando una valoración cualitativa y cuantitativa de sus riesgos y controles.

Asimismo, se tiene diseñada y en funcionamiento una base de datos de eventos de pérdida por riesgo operacional para el registro ordenado y análisis de las incidencias de la Institución.

Respecto a los requerimientos de capital por riesgo operacional y bajo el método básico, el FMV tuvo un requerimiento de S/ 31.0 MM al cierre del 2024 (S/ 26.7 MM al cierre del 2023).

Por otro lado, es importante mencionar que el FMV cuenta con una Oficialía de Cumplimiento, así como con manuales de procedimientos, códigos de ética y conducta, y programas de capacitación que se brindan al personal referente a este tema.

**Riesgos de Mercado:** Los riesgos de mercado surgen de las posiciones del balance afectos al riesgo en tasas de interés del portafolio de inversiones en renta fija y al riesgo

cambiario. A diciembre 2024, el requerimiento por riesgo de mercado ascendió a S/ 19.6 MM (S/ 15.4 MM a diciembre 2023).

Sobre el riesgo de tasa de interés, el indicador de riesgo de corto plazo (ganancias en riesgo / patrimonio efectivo) ascendió a 0.11% a diciembre 2024, menor al registrado a setiembre 2023 (0.32%) e inferior al límite regulatorio de 5.0%.

Asimismo, el indicador de riesgo de largo plazo (valor patrimonial en riesgo / patrimonio efectivo) ascendió a 19.24% a diciembre 2024, superior al registrado a diciembre 2023 (17.44%). Si bien el Valor Patrimonial en Riesgo (VPR) se encuentra por debajo del límite interno de 20.0%, se mantiene por encima del umbral regulatorio de 15.0%, el cual gatilla la activación del requerimiento de patrimonio efectivo adicional por riesgo de tasa de interés en el libro bancario. De esta manera, se ha incrementado el patrimonio efectivo por riesgo de mercado por S/ 154.9 MM.

Respecto a este último riesgo, cabe mencionar que, con las emisiones internacionales de bonos en moneda extranjera y los adeudados internacionales, la posición de cambio de balance pasó a ser de sobreventa. A diciembre 2024, se tenía sobreventa de US\$882.7 MM y de EUR 305.5 MM.

Asimismo, el objetivo del FMV es mantener una posición global alrededor de cero. Cabe mencionar que, al cierre del 2024, considerando que se tomaron operaciones netas en instrumentos derivados (compra y venta de *swaps* y *forwards*) por US\$884.8 MM y por EUR 307.3 MM, el FMV mantuvo posiciones de cambio global activas netas de US\$2.1 MM y EUR 1.8 MM.

De otro lado, se debe resaltar que el FMV aplica la metodología de "Valor en Riesgo - VaR" para calcular la pérdida máxima esperada que se podría generar en las posiciones afectas al riesgo de tasas de interés y al riesgo cambiario.

El Directorio del FMV establece los límites de valor en riesgo que son aceptables, los cuales se monitorean mensualmente. Adicionalmente, la Gerencia de Riesgos controla que se cumplan los indicadores de "stop loss" y "take profit" de los instrumentos de renta fija que se liquidan.

**Liquidez:** El Directorio del FMV establece límites sobre el monto mínimo de fondos disponibles para cubrir el pago de obligaciones.

El ratio de liquidez interno del FMV es un indicador operativo que considera como una de sus obligaciones la proyección de colocaciones crediticias que se canalizan a las entidades financieras del país a través de COFIDE.

El FMV controla el ratio de liquidez bajo las consideraciones de la capacidad de poder atender las demandas de colocaciones crediticias y atender sus

obligaciones financieras (adeudados y bonos corporativos emitidos), estableciendo como límite interno que el ratio de liquidez debe ser mayor o igual a 1.

**Calce:** Con relación al calce de monedas, a diciembre 2024, el FMV registraba un descalce, debido a que el 96.1% de sus activos se encontraba en moneda nacional; mientras que, por el lado del patrimonio, adeudados y obligaciones en circulación, solo el 57.6% se encontraba en moneda nacional (96.2% y 59.8%, respectivamente, al cierre del 2023). Sin embargo, como se mencionó anteriormente, la Institución viene realizando operaciones con instrumentos derivados para cubrir el riesgo asociado.

Respecto al calce de plazos, a diciembre 2024, el FMV presenta una brecha negativa en los vencimientos de tres, seis, de siete a nueve meses y de diez a doce meses, así como en los vencimientos entre uno y dos años, y dos y cinco años. A pesar de ello, la brecha acumulada se mantiene positiva (S/ 3,480.0 MM), representando el 94.7% de su patrimonio efectivo.

Es importante mencionar que, a raíz de la mayor concentración de vencimientos en ciertos plazos, y con el fin de diluir dicho impacto en los indicadores de liquidez, el FMV se encuentra migrando hacia financiamientos que cuenten con un esquema amortizable y no *bullet*.

## Fuente y Fondos de Capital

**FMV captó nuevos préstamos y realizó emisiones en el mercado de valores, durante el 2024, para sustituir emisiones y préstamos que vencieron en el año.**

A diciembre 2024, FMV financió sus activos principalmente con fondeo de terceros y recursos propios, con participaciones de 63.8% y 27.4%, respectivamente. Por otro lado, las cuentas por pagar y provisiones representaron el 5.7% y 3.1% de los activos, respectivamente, a diciembre 2024.

Respecto a las obligaciones en circulación, al cierre del 2024, se mantenían vigentes:

- La Cuarta Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, colocada en el mercado local, en julio 2016, por un monto de S/ 310.0 MM a un plazo de 10 años y a una tasa de interés de 6.72%.
- La Quinta Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, por un monto de S/ 250.0 MM, con vencimiento *bullet* en julio 2026, a una tasa de interés de 5.03%.
- La Sexta Emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos, por un monto de S/ 240.2 MM, con vencimiento *bullet* en enero 2027, a una tasa de interés de 4.78%.
- La Segunda Emisión de Bonos Corporativos, en el mercado internacional, por US\$600.0 MM a un plazo de

cinco años, con vencimiento *bullet*, a una tasa de 4.625% y un precio de emisión de 99.652%.

- La Primera Emisión del Segundo Programa de Bonos Corporativos, colocada en el mercado local, en agosto 2024, por un monto de S/ 135.0 MM a un plazo de 7 años y a una tasa de interés de 7.375%.
- La Primera Emisión del Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo, por S/ 91.0 MM, a un plazo de un año, a una tasa de interés de 4.56%.

Cabe señalar que, en febrero 2017, el FMV había llevado a cabo la emisión de *Global Depositary Notes* (GDN) por un monto de S/ 1,500.0 MM. En ese sentido, el 14 de febrero del 2024, esta emisión fue cancelada por un monto de S/ 1,552.6 MM. De esta manera, al cierre del periodo en análisis, el saldo total de las emisiones ascendió a S/ 3,320.5 MM (S/ 4,597.0 MM a diciembre 2023).

Respecto de los adeudos del FMV, al cierre del 2024, estos comprenden lo siguiente:

- La Agencia Francesa de Desarrollo (AFD) por un saldo contable de S/ 689.6 MM. Las líneas de crédito pactadas a tasa fija oscilan entre 0.7695% y 4.23%. Por su parte, la línea 4 se pactó a una tasa variable, Euribor 6M + 183 pbs.
- El Banco de Desarrollo Alemán (KfW) por un saldo de S/ 515.4 MM con tasas de Euribor 6M + 110 pbs, Euribor 6M + 81 pbs y Euribor 6M + 22 pbs para sus tres líneas.
- El Banco de la Nación por un saldo de S/ 1,030.0 MM con una tasa promedio entre 2.50% y 7.15%.
- Un primer préstamo con JP Morgan por un saldo de S/ 998.9 MM a una tasa de Term SOFR a 6 meses + 60 pbs. El segundo préstamo se divide en dos tramos; el tramo en dólares por US\$150 MM a una tasa de Term SOFR 6M + 57pbs; y, un tramo en soles por S/ 551.6 MM a una tasa de 7.70%. La dos líneas cuentan con la garantía del *Multilateral Investment Guarantee Agency*.
- El Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) por un saldo de S/ 464.0 MM a una tasa de 6.65%.
- El Banco BBVA Perú por un saldo de S/ 185.9 MM a una tasa de 4.97%.

En lo referente al saldo de pasivos totales, éste registró una caída de 11.3% al cierre del 2024, debido a la amortización de los GDN. Así, el ratio de apalancamiento fue de 2.7x, inferior a lo mostrado a diciembre 2023 (3.0x).

**Capital:** El patrimonio contable del FMV ascendió a S/ 3,560.6 MM, superior a lo registrado a diciembre 2023 (S/ 3,500.3 MM). Este mayor monto se explicó por la capitalización de resultados del 2023 por S/ 92.2 MM (S/ 83.0 MM como Capital Social y S/ 9.2 MM como Reserva Legal), a pesar de un menor saldo en la cuenta de



Ajustes al Patrimonio por mayores pérdidas originadas por variaciones en el valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, de los Fideicomisos CRC y PBP, así como de los instrumentos financieros derivados.

Respecto a la capitalización de utilidades, se debe destacar que por estatuto el FMV está obligado a capitalizar, de manera automática, el 100% de sus utilidades (Ley N° 28579), lo cual constituye otra fortaleza para la Institución.

En lo referente al Patrimonio Efectivo, éste ascendió a S/ 3,682.2 MM, de los cuales casi el 100% correspondía a Patrimonio Efectivo de Nivel 1. Considerando lo anterior, el Ratio de Capital Global fue 69.8% a diciembre 2024 (68.2% a diciembre 2023).

En el caso que se tomen en cuenta los requerimientos de patrimonio efectivo adicionales por riesgo por concentración, concentración de mercado y de tasa de interés en el libro bancario (introducidos en el 2011 por la SBS y que eran antes cubiertos por cualquier tipo de patrimonio efectivo), el límite global del ratio de capital ajustado por perfil de riesgo ascendió a 17.8%, lo cual muestra la holgura con la que cuenta el FMV.

## Características de los Instrumentos

### Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.

Por Acuerdo del Directorio, adoptado el 24 de junio del 2013, se aprobó la emisión de bonos corporativos en el mercado nacional hasta por un monto máximo de S/ 1,000.0 MM o su equivalente en moneda extranjera, bajo la denominación del Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A., el mismo que tiene seis años de vigencia.

Los instrumentos podían ser emitidos por oferta pública y/o privada; en una o más emisiones; y, la tasa puede ser fija, variable, sujeta a la evolución de un indicador, o cupón cero.

Cabe mencionar que la forma de amortización, plazo y monto de cada emisión, así como el rendimiento, fue definido en cada complemento del Prospecto Marco y contrato complementario, respectivo.

Los recursos se destinaron a la realización de operaciones crediticias de financiamiento propias del giro del FMV y otros usos corporativos.

Al cierre de diciembre 2024, se mantenían vigentes las siguientes emisiones:

Emisión	Monto Emitido (S/ 000)	Fecha de Emisión	Tasa	Amort.	Demanda
Cuarta Emisión (Serie A)	310,000	Jul-16	6.72%	Bullet	1.6x
Quinta Emisión (Serie A)	250,000	Jul-19	5.31%	Bullet	1.4x
Sexta Emisión (Serie A)	240,210	Ene-20	4.77%	Bullet	1.3x

Fuente: FMV

### Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.

En Sesión de Directorio, del 9 de noviembre del 2016, se aprobó la Emisión de Bonos Corporativos, hasta por un monto máximo de S/ 2,000.0 MM o su equivalente en dólares. La Emisión de Bonos Corporativos podía realizar en el mercado local y/o mercados internacionales, y se incluye a los instrumentos financieros denominados *Global Depository Notes* dentro de las alternativas a considerar.

De esta manera, los Bonos podían ser ofrecidos a través de cualquier de los siguientes tipos de oferta: i) oferta pública primaria en el Perú dirigida exclusivamente a inversionistas institucionales; ii) oferta privada primaria en el Perú; y, iii) oferta privada primaria en el extranjero.

Por su parte, la Emisión de Bonos es en soles y solo se podía realizar en una única emisión. El principal de los Bonos se amortizará en su totalidad a través de un único pago en la fecha de redención. Además, el pago de los Bonos se encuentra respaldado de manera genérica por el patrimonio del FMV.

El Emisor puede reabrir la Emisión a fin de ampliar el monto de la Emisión aun cuando ésta ya haya sido colocada, siempre que: i) bajo la Emisión se emitieron Bonos con un plazo de vigencia igual o mayor a siete años; ii) no haya transcurrido más de la mitad del tiempo de vigencia de los referidos Bonos; y, iii) la reapertura de la Emisión se realice dentro de los plazos de colocación establecidos en el numeral 11.1 del artículo 11 del Reglamento del Mercado de Inversionistas Institucionales.

Los recursos captados por la colocación de los Bonos son destinados a la realización de operaciones crediticias de financiamiento propias del giro de FMV, otros usos corporativos generales u otros fines que se establezcan en el prospecto informativo.

Adicionalmente, los Bonos cuentan con una opción de rescate, el cual es excepcional por cambios en las normas tributarias.

### Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.

FMV aprobó la emisión de Bonos Corporativos en el mercado nacional hasta por un monto máximo de S/ 1,000.0 MM o su equivalente en moneda extranjera, bajo la denominación del Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A., el mismo que tendrá seis años de vigencia.

Las Emisiones que forman parte del Programa pueden ser colocadas a través de oferta pública dirigida exclusivamente a Inversionistas Institucionales, al amparo de lo previsto en el Reglamento u ofertas privadas. A su vez, los Bonos se emitirán en una o más emisiones, públicas y/o privadas, según sea determinado por el Emisor.

Por su parte, los recursos captados por la colocación de los Bonos en el marco del presente Programa son destinados a la realización de operaciones crediticias de financiamiento, propias del giro del Emisor y otros usos corporativos del Emisor. Asimismo, las emisiones contarán con la garantía genérica sobre el patrimonio del FMV.

Finalmente, en agosto 2024, se llevó a cabo la Primera Emisión asociada a este Programa. De esta manera, a la fecha de elaboración de este informe, se mantenían vigentes las siguientes emisiones:

Emisión	Monto Emitido (S/ 000)	Fecha de Emisión	Tasa	Amort.	Demanda
Primera Emisión (Serie Única)	135,000	Ago-24	7.38%	Bullet	1.4x

Fuente: FMV

### Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo de Fondo MIVIVIENDA S.A.

FMV aprobó la emisión de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo en el mercado nacional hasta por un monto máximo de S/ 1,000.0 MM, bajo la denominación de Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo de Fondo MIVIVIENDA S.A. Cabe resaltar que, posteriormente, se acordó que el Programa sólo podrá tener un monto máximo en circulación de S/ 200.0 MM. En línea a ello, la primera emisión fue por S/ 91.0 MM, manteniendo un margen de emisión hasta por S/ 109.0 MM.

Los Instrumentos de Corto Plazo (ICP) no cuentan con una garantía específica del Emisor ni de terceros que respalde el pago de los mismos. En ese sentido, los ICP se encontrarán respaldados única y exclusivamente por el patrimonio del Emisor. Además, el Programa incluye colocaciones por Oferta Pública dirigida exclusivamente a Inversionistas Institucionales y Oferta Privada.

Los recursos captados por la colocación de los ICP en el marco del presente Programa serán destinados al financiamiento de gastos operativos, servicios y operaciones crediticias del Emisor.

Asimismo, se establece que las Emisiones bajo el Programa y las Series de cada una de las Emisiones bajo el Programa tendrán, entre sí, el mismo orden de prelación (*pari passu*); y, el mismo orden de prelación (*pari passu*) con todas las demás obligaciones, presentes o futuras, no garantizadas y no subordinadas del Emisor, salvo por aquellas que conforme a las Leyes Aplicables y/o a los términos que regulan dichas obligaciones, tengan un rango de prelación

distinto, de conformidad con lo establecido en el artículo No. 117° de la Ley de Bancos.

Finalmente, cabe señalar que, en agosto 2024, la SBS emitió su opinión favorable para que se realice la emisión de estos instrumentos en el marco del Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo.

**Fondo MIVIVIENDA**

(Miles de S./)

	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24
<b>Resumen de Balance</b>					
Activos	10,100,605	11,022,352	11,982,113	14,156,905	13,017,909
Disponible	1,273,223	1,181,754	1,673,096	3,069,470	1,157,058
Cartera (inc. Cuentas por Cobrar Fid. COFIDE y Créditos Directos)	8,132,822	8,945,645	10,111,572	11,191,751	11,681,605
Inversiones Financieras	285,002	258,068	263,489	52,919	352,865
Activos Rentables (1)	9,691,047	10,385,467	12,048,157	14,314,140	13,191,528
Provisiones	234,953	300,262	307,939	370,053	405,136
Pasivo Total	6,798,376	7,550,839	8,504,078	10,656,581	9,457,340
Adeudados	944,611	1,430,935	2,052,946	4,286,128	4,986,715
Valores y Títulos	4,736,106	4,982,183	5,325,406	4,597,002	3,320,532
Pasivos Costeables (2)	5,680,922	6,413,335	7,378,554	8,883,364	8,307,490
Cuentas por Pagar	1,060,719	1,076,050	910,476	1,365,276	745,803
Patrimonio Neto	3,302,229	3,471,513	3,478,035	3,500,324	3,560,569
<b>Resumen de Resultados</b>					
Ingresos por Cuentas por Cobrar Fid. COFIDE y Créditos Directos	452,079	497,499	564,990	658,047	718,746
Ingresos por Intereses	489,071	517,330	646,511	831,304	812,089
Gastos por Intereses	286,906	303,056	382,469	455,819	476,611
Margen Financiero Bruto	202,165	214,274	264,042	375,485	335,478
Provisiones por Cuentas por Cobrar Fideicomiso COFIDE (3)	40,750	65,083	7,761	62,143	35,089
Margen Financiero Neto	161,415	149,191	256,281	313,342	300,389
Ingresos por Servicios Financieros Neto	3,034	1,759	1,979	3,978	2,944
ROF	(82,501)	(86,018)	(114,329)	(128,646)	(121,139)
Margen Operativo Bruto	81,947	64,932	143,931	188,674	182,194
Gastos Administrativos	40,497	51,337	54,073	57,477	60,676
Margen Operativo Neto	41,450	13,594	89,857	131,197	121,518
Otros Ingresos y Egresos Neto	4,639	(2,432)	1,635	1,904	3,116
Otras Provisiones	29,238	(67,228)	1,167	347	1,580
Depreciación y Amortización	1,622	1,622	1,878	1,994	3,060
Impuesto a la Renta	11,701	34,832	26,112	38,591	36,467
Utilidad Neta	3,528	41,936	62,336	92,169	83,527
<b>Resultado</b>					
ROE (4)	0.1%	1.2%	1.8%	2.6%	2.4%
ROA (4)	0.0%	0.4%	0.5%	0.7%	0.6%
Margen Financiero Bruto	41.3%	41.4%	40.8%	45.2%	41.3%
Margen Financiero Neto	0.7%	8.1%	9.6%	11.1%	10.3%
Ingresos por Intereses / Activos Rentables (1)	5.1%	5.2%	5.8%	6.3%	5.9%
Gastos Financieros / Pasivos Costeables (2)	5.4%	5.0%	5.5%	5.6%	5.5%
Ratio de Eficiencia (5)	33.0%	39.5%	35.6%	22.9%	27.9%
Resultado Operacional Neto / Activos Rentables (1)	0.1%	0.8%	0.8%	1.0%	0.8%
<b>Activos</b>					
Colocaciones Brutas / Activos Totales	80.5%	81.2%	84.4%	79.1%	89.7%
Cartera Pesada (6)	9.0%	7.9%	6.8%	7.7%	8.1%
Cartera Pesada Ajustada (7)	9.2%	8.2%	7.2%	8.0%	8.3%
Provisiones / Cartera Pesada	32.5%	43.2%	45.2%	43.6%	43.1%
(CP - Provisiones) / Patrimonio	14.8%	11.4%	10.7%	13.7%	15.0%
Activos Improductivos (8) / Total de Activos	3.9%	5.6%	-0.7%	-1.2%	-1.5%
<b>Pasivo y Patrimonio</b>					
Pasivo / Patrimonio (x)	2.1x	2.2x	2.4x	3.0x	2.7x
Ratio de Capital Global	89.2%	81.4%	75.9%	68.2%	69.8%
<b>Calificación de Cartera</b>					
Normal	89.4%	91.2%	92.0%	90.6%	90.2%
CPP	1.6%	0.9%	1.2%	1.7%	1.7%
Deficiente	1.9%	1.0%	1.1%	1.6%	1.3%
Dudoso	3.3%	2.7%	2.0%	2.4%	2.8%
Pérdida	3.7%	4.2%	3.7%	3.6%	3.9%

(1) Activos Rentables = Disponible + Inversiones + Fondos Interbancarios + Cartera de Créditos + Ctas. por Cobrar Fideicomiso COFIDE

(2) Pasivos Costeables = Depósitos del Público + Fondos Interbancarios + Depósitos del Sistema Financiero + Adeudos + Valores en Circulación

(3) Las provisiones del 2021 incluyen una reclasificación por la cuenta de COOPAC Prestaperú por S/ 52.6 MM, que pasó de "Otras cuentas por cobrar" a "Cartera de créditos directos" por lo que el monto no constituye un gasto del 2021 sino una reclasificación de un gasto ya existente

(4) ROE y ROA = Utilidad anualizada entre Patrimonio y Activo Prom. con respecto a Diciembre del ejercicio anterior

(5) Ratio de Eficiencia = G. Adm / Margen Financiero Bruto + Ingresos por Servicios Financieros Netos + ROF

(6) Cartera Pesada (CP) = Cartera Deficiente + Dudoso + Pérdida

(7) Cartera Pesada Ajustada = (CP + Castigos LTM + Venta de Cartera LTM) / (Prom. Colocaciones + Castigos LTM + Venta de Cartera LTM)

(8) Activos Improductivos = Cartera Deteriorada neto de Provisiones + Cuentas por Cobrar + Activo Fijo + Otros Activos + Bienes Adjudicados

### Antecedentes

Emisor:	Fondo MIVIVIENDA S.A.
Domicilio legal:	Calle Amador Merino Reyna N° 285 San Isidro - Lima
RUC:	20414671773
Teléfono:	(511) - 211 7373

### Relación de directores\*

Alfredo Martin Luna Briceño	Presidente del Directorio
David Alfonso Ramos López	Director
Adriana Milagros Mindreau Zelasco	Director
José Ricardo Stok Capella	Director

### Relación de ejecutivos\*

Carlos Enrique Falla Avellaneda	Gerente General
Diego Alonso Cavero Cárdenas	Gerente de Finanzas
Héctor Andrés López Ruiz	Gerente Comercial
Joan Carbajal Villanueva	Gerente de Operaciones
Jonathan Coaguila Villanueva	Gerente de Riesgos
Ricardo Eugenio Díaz Urteaga	Gerente de Proyectos Inmobiliarios y Sociales
Rodrigo Octavio Zapata Soto	Gerente Legal

### Relación de accionistas

El Estado, a través del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado	100.0%
---	--------

(\*) Nota: Información a diciembre 2024

## CLASIFICACIÓN DE RIESGO

**APOYO & ASOCIADOS INTERNACIONALES S.A.C. CLASIFICADORA DE RIESGO**, de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Empresas Clasificadoras de Riesgo, aprobado por Resolución SMV N°032-2015-SMV/01 y sus modificatorias, así como en el Reglamento para la clasificación de Empresas del Sistema Financiero y de Empresas del Sistema de Seguros, Resolución SBS N° 18400-2010, acordó las siguientes clasificaciones de riesgo para **Fondo MIVIVIENDA S.A.**:

<b>Rating de la Institución</b>	<b>Clasificación*</b>
<b>Instrumento</b>	Categoría A
Primer Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA(pe)
Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA(pe)
Segundo Programa de Bonos Corporativos de Fondo MIVIVIENDA S.A.	AAA(pe)
Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda de Corto Plazo de Fondo MIVIVIENDA S.A.	CP-1+(pe)
Perspectiva	Estable

## Definiciones

### Instituciones Financieras y de Seguros

**CATEGORÍA A(pe):** Muy buena fortaleza financiera. Corresponde a aquellas instituciones que cuentan con una muy buena capacidad de cumplir con sus obligaciones, en los términos y condiciones pactados, y de administrar los riesgos que enfrentan. Se espera que el impacto de entornos económicos adversos no sea significativo.

### Instrumentos Financieros

**CATEGORÍA AAA(pe):** Corresponde a la más alta capacidad de pago de sus obligaciones financieras en los plazos y condiciones pactados. Esta capacidad no es significativamente vulnerable ante cambios adversos en circunstancias o el entorno económico.

**CATEGORÍA CP-1(pe):** Corresponde a la más alta capacidad de pago oportuno de sus obligaciones financieras reflejando el más bajo riesgo crediticio.

( + ) Corresponde a instituciones con un menor riesgo relativo dentro de la categoría.

( - ) Corresponde a instituciones con un mayor riesgo relativo dentro de la categoría.

**Perspectiva:** Indica la dirección en que se podría modificar una clasificación en un período de uno a dos años. La perspectiva puede ser positiva, estable o negativa. Una perspectiva positiva o negativa no implica necesariamente un cambio en la clasificación. Del mismo modo, una clasificación con perspectiva estable puede ser cambiada sin que la perspectiva se haya modificado previamente a positiva o negativa, si existen elementos que lo justifiquen.



(\*) La clasificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La clasificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.aai.com.pe>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes.

Las clasificaciones de riesgo crediticio de Apoyo & Asociados Internacionales Clasificadora de Riesgo (A&A) no constituyen garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado. Las clasificaciones se basan sobre la información que se obtiene directamente de los emisores, los estructuradores y otras fuentes que A&A considera confiables. A&A no audita ni verifica la veracidad de dicha información, y no se encuentra bajo la obligación de auditarla ni verificarla, como tampoco de llevar a cabo ningún tipo de investigación para determinar la veracidad o exactitud de dicha información. Si dicha información resultara contener errores o conducir de alguna manera a error, la clasificación asociada a dicha información podría no ser apropiada, y A&A no asume responsabilidad por este riesgo. No obstante, las leyes que regulan la actividad de la Clasificación de Riesgo señalan los supuestos de responsabilidad que atañen a las clasificadoras.

La calidad de la información utilizada en el presente análisis es considerada por A&A suficiente para la evaluación y emisión de una opinión de la clasificación de riesgo.

La opinión contenida en el presente informe ha sido obtenida como resultado de la aplicación rigurosa de la metodología vigente correspondiente indicada al inicio de este. Los informes de clasificación se actualizan periódicamente de acuerdo con lo establecido en la regulación vigente, y además cuando A&A lo considere oportuno.

Asimismo, A&A informa que los ingresos provenientes de la entidad clasificada por actividades complementarias representaron el 0.2% de sus ingresos totales del último año.

Limitaciones - En su análisis crediticio, A&A se basa en opiniones legales y/o impositivas provistas por los asesores de la transacción. Como siempre ha dejado en claro, A&A no provee asesoramiento legal y/o impositivo ni confirma que las opiniones legales y/o impositivas o cualquier otro documento de la transacción o cualquier estructura de la transacción sean suficientes para cualquier propósito. La limitación de responsabilidad al final de este informe deja en claro que este informe no constituye una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A, y no debe ser usado ni interpretado como una recomendación legal, impositiva y/o de estructuración de A&A. Si los lectores de este informe necesitan consejo legal, impositivo y/o de estructuración, se les insta a contactar asesores competentes en las jurisdicciones pertinentes.