



Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

(Con el Dictamen de los Auditores Independientes)



KPMG en Perú
Torre KPMG. Av. Javier Prado Este 444, Piso 27
San Isidro. Lima 27, Perú

Teléfono 51 (1) 611 3000
Fax 51 (1) 421 6943
Internet www.kpmg.com/pe

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y los Directores de Fondo MIVIVIENDA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante el "Fondo"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, y los estados de resultados, de otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros que comprenden las políticas contables significativas y otras información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones para entidades financieras en Perú, y del control interno que la Gerencia determina que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para tener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que existan errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Fondo para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.



Opinión


En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Fondo MIVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones para entidades financieras en Perú.

Lima, Perú

28 de febrero de 2022

Refrendado por:

Caipo y Asociados


Eduardo Atajos P. (Socio)
C.P.C. Matrícula N° 29180

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Contenido	Página
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Otro Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 - 80

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Activos			
Disponible	5	1,181,754	1,273,223
Inversiones	6	258,068	285,002
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto	7	8,624,534	7,883,453
Cartera de créditos, neto	8	34,611	28,478
Otras cuentas por cobrar, neto	9	33,744	110,566
Derivados de cobertura	10	824,861	394,937
Inmuebles, mobiliario y equipo, neto	11	620	775
Activo por impuesto a la renta diferido	24	11,186	71,636
Otros activos, neto	12	52,974	52,535
Total activos		11,022,352	10,100,605
Riesgos y compromisos contingentes		21,090	30,887

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Pasivos			
Obligaciones con el público		217	205
Adeudos y obligaciones financieras	13	1,430,935	944,611
Valores y títulos en circulación	14	4,982,183	4,736,106
Derivados de cobertura	10	30,213	34,347
Cuentas por pagar	15	1,076,050	1,060,719
Provisiones y otros pasivos	15	31,241	22,388
Total pasivos		7,550,839	6,798,376
Patrimonio			
Capital social	16	3,385,762	3,382,587
Reservas		30,440	30,087
Resultados no realizados		13,374	(113,973)
Resultados acumulados		41,937	3,528
Total patrimonio		3,471,513	3,302,229
Total pasivos y patrimonio		11,022,352	10,100,605
Riesgos y compromisos contingentes		21,090	30,887

Las notas adjuntas en las páginas 6 a la 80 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Ingresos por intereses	18	517,330	489,071
Gastos por intereses	18	(303,056)	(286,906)
Margen financiero bruto		214,274	202,165
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos	7	(13,889)	(38,405)
Provisión para créditos directos, neto de recuperos	8	1,388	(2,345)
Margen financiero neto		201,773	161,415
Ingresos por servicios financieros	19	4,466	5,314
Gastos por servicios financieros	19	(2,707)	(2,280)
Margen financiero neto de ingresos y gastos por servicios financieros		203,532	164,449
Resultado por operaciones financieras	20	(86,018)	(82,501)
Margen operacional		117,514	81,948
Gastos de administración	21	(51,337)	(40,497)
Depreciación de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(160)	(210)
Amortización de activos intangibles	12 (b)	(1,462)	(1,412)
Margen operacional neto		64,555	39,829
Valuación de activos y provisiones			
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas por cobrar	9 (g)	14,619	(28,930)
Reversión de provisión por cobertura de riesgo crediticio - cartera vendida, neto		464	474
Provisión para litigios y demandas		(362)	(643)
Otras provisiones		(75)	(140)
Utilidad de operación		79,201	10,590
Otros ingresos y gastos, neto	22	(2,432)	4,639
Utilidad antes del impuesto a la renta		76,769	15,229
Impuesto a la renta	23	(34,832)	(11,701)
Utilidad neta		41,937	3,528

Las notas adjuntas en las páginas 6 a la 80 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Otro Resultado Integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Utilidad neta		41,937	3,528
Otra ganancia (pérdida) integral			
Ganancia neta en inversiones disponibles para la venta	16.C	694	1,016
Ganancia (pérdida) neta en coberturas de flujo de efectivo	16.C	180,623	(16,164)
Ganancia (pérdida) neta en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	16.C	(959)	288
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	16.C	(53,011)	4,573
Otra ganancia (pérdida) integral del año, neto de impuestos		127,347	(10,287)
Total otra ganancia (pérdida) integral		169,284	(6,759)

Las notas adjuntas en las páginas 6 a la 80 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

<i>En miles de soles</i>	Número de acciones	Capital social (nota 16.A)	Reservas (nota 16.B)	Resultados no realizados (nota 16.C)	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2020	3,355,584	3,355,584	27,087	(103,686)	30,003	3,308,988
Utilidad neta	-	-	-	-	3,528	3,528
Otra pérdida integral:						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	1,016	-	1,016
Pérdida no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	(16,164)	-	(16,164)
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	-	-	-	288	-	288
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	-	-	-	4,573	-	4,573
Total pérdida integral del año	-	-	-	(10,287)	3,528	(6,759)
Cambios en el patrimonio (no incluidos en la pérdida integral):						
Transferencia a reservas	-	-	3,000	-	(3,000)	-
Capitalización de resultados acumulados	27,003	27,003	-	-	(27,003)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	3,382,587	3,382,587	30,087	(113,973)	3,528	3,302,229
Saldos al 1 de enero de 2021	3,382,587	3,382,587	30,087	(113,973)	3,528	3,302,229
Utilidad neta	-	-	-	-	41,937	41,937
Otra ganancia integral:						
Ganancia no realizada en inversiones disponibles para la venta	-	-	-	694	-	694
Ganancia no realizada en coberturas de flujo de efectivo	-	-	-	180,623	-	180,623
Pérdida no realizada en inversiones disponibles para la venta de Fideicomisos CRC – PBP	-	-	-	(959)	-	(959)
Impuesto a la renta relacionado con los componentes de otro resultado integral	-	-	-	(53,011)	-	(53,011)
Total ganancia integral del año	-	-	-	127,347	41,937	169,284
Cambios en el patrimonio (no incluidos en la ganancia integral):						
Transferencia a reservas	-	-	353	-	(353)	-
Capitalización de resultados acumulados	3,175	3,175	-	-	(3,175)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	3,385,762	3,385,762	30,440	13,374	41,937	3,471,513

Las notas adjuntas de la página 6 a la 80 forman parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y de 2020

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de las actividades de operación			
Utilidad neta		41,937	3,528
Ajustes			
Nivelación por tipo de cambio e intereses de derivados		(253,426)	(304,021)
Intereses devengados no pagados de adeudados y obligaciones financieras		107,348	125,952
Depreciación y amortización		1,622	1,622
Provisión para incobrabilidad cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE), neto de recuperos		13,889	38,405
Inversiones a vencimiento		(9,801)	
Provisión para créditos directos, neto de recuperos		(1,388)	2,345
Provisión para incobrabilidad de otras cuentas, neto de recuperos		(14,619)	28,930
Impuesto a la renta		34,832	11,701
Provisiones para litigios y demandas, y otros		40,140	41,746
Otros ajustes		(18,316)	(5,293)
Variación en activos y pasivos			
(Aumento) disminución neta en activos			
Depósitos a plazo fijo		65,000	(65,000)
Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE)		(755,587)	(424,479)
Cartera de créditos		(4,758)	3,946
Inversiones disponibles para la venta		(26,262)	-
Otras cuentas por cobrar		86,052	24,127
Otros activos		(54,744)	(26,096)
Aumento (disminución) neta en pasivos			
Obligaciones con el público		(1,295)	(1,326)
Pasivos financieros no subordinados		625,053	749,363
Otras cuentas por pagar		4,878	(441,059)
Provisiones y otros pasivos		8,960	(17,209)
Resultado del año después de la variación en activos y pasivos, y ajustes		(110,485)	(252,818)
Impuesto a la renta pagado		-	-
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación		(110,485)	(252,818)
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Compra de inmuebles, mobiliario y equipo	11	(13)	(70)
Compra de activos intangibles		(2,647)	(1,784)
Entradas de inversiones a vencimiento		-	43,589
Flujo de efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		(2,660)	41,735
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo antes del efecto de las variaciones en el tipo de cambio		(113,145)	(211,083)
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		21,676	5,293
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo		(91,469)	(205,790)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5	1,273,223	1,479,013
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		1,181,754	1,273,223

Las notas adjuntas en las páginas 6 a la 80 son parte integral de estos estados financieros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

1. Identificación y Actividad Económica

A. Identificación

Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante “el Fondo”) es una empresa estatal de derecho privado, que se rige por la Ley N° 28579 “Ley de Conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.” y su estatuto. El Fondo está comprendido en el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). La mencionada Ley N° 28579 dispuso la conversión del anterior Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A. a partir del 1 de enero de 2006.

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

B. Actividad económica

El Fondo se dedica a la promoción y financiamiento de adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente de interés social; asimismo a actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

Todas las actividades del Fondo están reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones (SBS) mediante la Resolución SBS N° 980-2006, Reglamento para el Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Fondo administra los siguientes programas y recursos:

- i. Programa MIVIVIENDA.
- ii. Programa Techo Propio - Administración del Bono Familiar Habitacional (BFH) por encargo del MVCS.
- iii. Recursos del Fondo Ley N° 27677, por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

A continuación, se presentan las características de cada programa y recurso:

i. Programa Fondo MIVIVIENDA

El Convenio de Fideicomiso con Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE) permite al Fondo canalizar recursos a través de las instituciones financieras del Sistema Financiero Peruano (IFI) para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Estos créditos hipotecarios tienen ciertos beneficios para quienes acceden a ellos (los prestatarios finales) o para quienes los colocan (las IFI), tales como: el Premio al Buen Pagador (PBP), el Bono al Buen Pagador (BBP), Bono MIVIVIENDA Sostenible (BMS) y la Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC). Esto es a lo que se conoce como Programa Fondo MIVIVIENDA.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

Forman parte del programa Fondo MIVIVIENDA los siguientes productos:

- Nuevo Crédito MIVIVIENDA
- Crédito MICONSTRUCCIÓN (*)
- Crédito MICASA MÁS (*)
- Crédito MITERRENO
- Crédito MIHOGAR (*)
- Crédito MIVIVIENDA Estandarizado (*)
- Crédito MIVIVIENDA Tradicional (*)
- Financiamiento complementario Techo Propio
- Servicio CRC y PBP (*)

() Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, estos productos se han dejado de otorgar, los saldos mantenidos corresponden únicamente a saldos por cobrar (nota 7). Los créditos MICONSTRUCCIÓN y MICASA MÁS se derogaron mediante acuerdo de Directorio N° 01-20D-2017 del 24 de agosto de 2017; asimismo, se otorgó un plazo de adecuación hasta el 31 de diciembre de 2017 para cesar en su otorgamiento. El servicio CRC - PBP y el Crédito MIVIVIENDA Estandarizado se dejaron de otorgar desde noviembre de 2009, el crédito MIHOGAR se dejó de otorgar desde agosto de 2009 y el crédito MIVIVIENDA Tradicional desde mayo de 2006.*

Con el objeto de asegurar la obligación del Fondo del servicio de los pagos del PBP y CRC, así como, de asegurar los recursos para atender el importe equivalente a un tercio (1/3) del total colocado por cada institución financiera intermediaria (IFI) que contrate este servicio, el Fondo constituyó los Fideicomisos CRC - PBP, tanto en Nuevos Soles como en Dólares Americanos. Estos fideicomisos están regulados por la Resolución SBS N° 980-2006 que aprueba el Reglamento para el Fondo.

En virtud de los contratos con los Fideicomisos CRC y PBP, el Fondo presta los siguientes servicios a las IFI:

- Servicio de CRC definido en el artículo 21° del Reglamento de CRC y PBP, como una garantía que el Fondo otorga a favor de la IFI hasta por un tercio (1/3) del saldo insoluto del crédito cubierto o un tercio (1/3) de la pérdida, el que resulte menor, monto que deberá ser comunicado por la IFI al Fondo, en los términos y condiciones previstos por el citado Reglamento.
- Servicio de Premio al Buen Pagador (servicio PBP), definido en el artículo 24° del Reglamento CRC y PBP como el servicio prestado a las IFI, por el cual el Fondo asume el pago de las cuotas correspondientes al tramo concesional (importe del PBP) de cargo de los beneficiarios de los créditos cubiertos que hayan cumplido con cancelar puntualmente las cuotas correspondientes al tramo no concesional. Este premio sirve para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho período correspondiente al tramo concesional del crédito MIVIVIENDA.

ii. Programa Techo Propio - Administración del BFH

El Programa Techo Propio está dirigido exclusivamente a familias de bajos recursos económicos para que puedan comprar, construir o mejorar su vivienda, la cual contará con los servicios básicos de luz, agua y drenaje.

El principal beneficio del Programa Techo Propio es el Bono Familiar Habitacional (BFH), que es un subsidio directo otorgado por el gobierno a una familia como recompensa única por su esfuerzo de ahorro y no se devuelve (Nota 15 (a)).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Requisitos de elegibilidad para acceder al BFH

- Conformar un Grupo Familiar (GF): Debe estar formado por un Jefe de Familia, que declarará uno o más dependientes.
- No haber recibido apoyo habitacional por parte del Estado.
- El Ingreso Familiar Mensual - Neto no debe superar los S/ 3,715 (aplicable al Grupo Familiar).
- No contar con vivienda, terreno propio o aires independientes para vivienda a nivel nacional.

Financiamiento Complementario Techo Propio

El Financiamiento Complementario Techo Propio es un préstamo hipotecario canalizado a través de las IFI con recursos del Fondo, que complementa al BFH y el ahorro del prestatario final si éste cumple con los requisitos del Programa Techo Propio.

Los términos y condiciones del Financiamiento Complementario Techo Propio son los siguientes:

- El monto máximo de un crédito de una IFI a un prestatario final, financiado con recursos del Fondo, no excederá del 80% del "valor de la vivienda", incluidos los gastos de cierre.
- A los créditos otorgados a los prestatarios finales que adquieran bienes futuros, se les podrá otorgar un período de gracia de hasta 12 meses.
- El crédito deberá ser evaluado de acuerdo con las políticas establecidas por cada IFI; sin embargo, para la evaluación de créditos con ingresos informales y sin historial crediticio bajo la modalidad de ahorro programado, el plazo de ahorro no será inferior a seis (06) meses.

Mediante la Tercera Disposición Transitoria de la Ley N° 28579, el Fondo recibió del Poder Ejecutivo el encargo de administrar los recursos del BFH y el Programa Techo Propio.

El 28 de abril de 2006, el Fondo, el MVCS y FONAFE suscribieron el "Convenio de administración de los recursos del BFH y el Programa Techo Propio", en virtud del cual se encarga al Fondo la administración de los recursos del BFH y el Programa Techo Propio, lo cual incluye las actividades de promoción, inscripción, registro y verificación de la información, la calificación de los postulantes, la asignación y transferencia del BFH al promotor, vendedor, constructor o entidad técnica respectiva.

iii. Fondo Ley N° 27677

En virtud de la Ley 27677 del 1 de marzo de 2002, se encargó al Fondo la administración, recuperación y canalización de los recursos resultantes de la liquidación del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI).

De otro lado, la Ley 29625, vigente desde el 8 de diciembre de 2010, decretó la devolución de las contribuciones de los trabajadores efectuadas al FONAVI. El artículo 4° de esta Ley, contempla la conformación de una Comisión Ad Hoc, responsable de conducir y supervisar todos los procedimientos relacionados con la devolución de las contribuciones al FONAVI. La conformación de la Comisión Ad Hoc fue aprobada el 24 de setiembre de 2012, mediante Resolución Ministerial N°609-2012-EF/10. En virtud de estas normas, el Fondo entregará a la Comisión Ad Hoc toda la documentación e informes pertinentes para que ésta se encargue de la administración y recuperación de las acreencias, fondos y activos del FONAVI, así como de los pasivos. Desde el año 2014, el Fondo ha transferido recursos administrados por miles de S/ 454,668, de acuerdo con los requerimientos de la Comisión Ad Hoc.

C. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 han sido aprobados por la Gerencia el 28 de febrero de 2022 y serán presentados para aprobación de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por Ley.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 31 de marzo de 2021.

2. Convenio de Fideicomiso con Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE

El 25 de marzo de 1999, se suscribió el Convenio de Fideicomiso entre Fondo MIVIVIENDA S.A. (entonces el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – MIVIVIENDA) y COFIDE. El objetivo del Convenio es crear una relación jurídica de fideicomiso, por la cual COFIDE recibe recursos del Fondo y actúa como organismo ejecutor de éstos, canalizándolos a los prestatarios finales a través de las IFI, para la adquisición, ampliación o mejoramiento de viviendas y residencias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 001-99-MTC Reglamento del Fondo.

Las principales obligaciones de COFIDE son las siguientes:

- Cumplimiento de los artículos 241° al 274° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS - Ley N° 26702 (en adelante “Ley General”) y sus modificatorias;
- Verificar el cumplimiento de requisitos y condiciones por parte de las IFI, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Supremo N° 001-99- MTC;
- Celebrar con las IFI, que hayan cumplido los requisitos y condiciones para intermediar, el Convenio de canalización de recursos;
- Supervisar el uso de los recursos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo y en el Convenio de canalización de recursos;
- Efectuar la cobranza de los préstamos otorgados a las IFI;
- Contratar las auditorías que sean necesarias con cargo al Fondo;
- Remitir con frecuencia periódica los informes relativos al desarrollo del Fideicomiso, así como recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI.
- Establecer procedimientos operativos necesarios para la adecuada administración de los fondos; y
- Demás obligaciones que sean necesarias para asegurar el normal desarrollo de las actividades del Fideicomiso.

El 18 de mayo de 2012, se firmó la Adenda N° 1 al Convenio de Fideicomiso por la cual se dejó sin efecto la obligación por parte de COFIDE de emitir recomendaciones sobre los límites de exposición de las IFI con el Fondo, debido a que el Fondo es una sociedad anónima supervisada por la SBS. Mediante la Resolución SBS N° 3586-2013, se establece que el Fondo no está sujeto a los límites establecidos por el artículo 204° de la Ley General, debido a que actúa como un banco de segundo piso. Sin embargo, el Fondo ha establecido límites internos para prevenir la concentración de préstamos en las IFI, considerando factores de tamaño de capital regulatorio, su clasificación de riesgo y la relación respecto del capital regulatorio ponderado por riesgo.

Las principales obligaciones del Fondo son las siguientes:

- Establecer las políticas para el manejo, administración y destino de los recursos del Fondo;
- Aprobar los criterios de elegibilidad de las IFI que recibirán recursos del Fondo para su utilización en la financiación de la adquisición de viviendas, así como los límites de endeudamiento de cada una de ellas; y

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- Establecer los términos y condiciones bajo los cuales se pondrán los recursos del Fondo a disposición de las IFI, y la modalidad de colocación de estos recursos.

Las facultades de COFIDE son las siguientes:

- Canalizar y supervisar los recursos del Fondo, pudiendo celebrar y suscribir todos los actos y documentos públicos y privados necesarios para tal fin;
- Exigir a las IFI, que requieran la constitución de garantías a los prestatarios finales;
- Ejercer todas las atribuciones contenidas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil que sean necesarias para la ejecución del encargo encomendado. En consecuencia, COFIDE podrá demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniones, desistirse del proceso o de la pretensión, allanarse a la pretensión, conciliar, transigir y someter a arbitraje las pretensiones controvertidas en el proceso; y
- Se deja constancia que COFIDE no se hace responsable por la solvencia de las IFI.

El 30 de diciembre de 2016 se firmó la Adenda N° 2 al Convenio de Fideicomiso con el objeto de modificar las comisiones pagadas a COFIDE por los servicios prestados al Fondo, así como la vigencia del Convenio de Fideicomiso, de la siguiente manera:

Las dos comisiones por los servicios prestados por COFIDE, vigentes desde el 2 de enero de 2017, son las siguientes:

- Una comisión mensual de fideicomiso a cargo del Fondo, que asciende a miles de S/ 10 más el impuesto general a las ventas. Esta comisión se cobrará el último día hábil de cada mes con cargo a los recursos del Fondo; y
- Una comisión de cobranza equivalente al 0.23% tasa efectiva anual al rebatir sobre los saldos pendientes de cobro de las cuentas por cobrar generadas a partir del 2 de enero de 2017 y cubiertas por las IFI. Esta comisión se cobrará en la fecha de cobro de las cuotas de los préstamos otorgados a las IFI.

La duración del Fideicomiso será de 3 años a partir del 2 de enero de 2017, y se renovará automáticamente si dentro de los 30 días anteriores a su vencimiento ninguna de las partes expresa su voluntad de rescindir el contrato. A la fecha del informe, el acuerdo de fideicomiso está vigente.

3. Bases de Preparación de los Estados Financieros

A. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados a partir de los registros contables del Fondo y se presentan de acuerdo con las normas contables establecidas para la SBS para entidades financieras en Perú. En caso de existir situaciones no previstas en dichas normas, se aplica lo dispuesto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) oficializadas en Perú por el Consejo Normativo de Contabilidad (CNC).

B. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, excepto por las siguientes partidas, que han sido medidas a su valor razonable:

- Los instrumentos financieros derivados.
- Los instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados; y
- Los activos financieros disponibles para la venta.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

C. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se presentan en soles (S/ o PEN), que es la moneda funcional y de presentación del Fondo. La información presentada en soles ha sido redondeada a la unidad más cercana en miles de soles, excepto cuando se indica lo contrario.

D. Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros, la Gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Los ajustes que resultan de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos de manera prospectiva.

Los juicios y estimaciones más importantes en la elaboración de los estados financieros del Fondo son los siguientes:

- La determinación del valor razonable de las inversiones (nota 4.F);
- La provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) (nota 4.C);
- La provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa (nota 4.D);
- La provisión para bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados (nota 4.J);
- La vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles (nota 4.G);
- La provisión del impuesto a la renta (nota 4.K);
- La determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados (nota 4.E); y
- El deterioro de los activos no monetarios (nota 4.I).

E. Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 han sido reclasificadas para hacerlas comparables con las del presente año. La Gerencia considera que las reclasificaciones realizadas no implican cambios en las decisiones tomadas con base en ellas. Los importes reclasificados y las cuentas afectadas se resumen como sigue:

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020

<i>En miles de soles</i>	Saldos sin reclasificación	Reclasificación	Saldos reclasificados
Activos			
Disponible	1,338,223	(65,000)	1,273,223
Inversiones	220,002	65,000	285,002
Total activos	10,100,605	-	10,100,605

Estado de flujos de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre de 2020

<i>En miles de soles</i>	Saldos sin reclasificación	Reclasificación	Saldos reclasificados
Flujo de efectivo neto de actividades de operación	(105,548)	(147,270)	(252,818)
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo mantenido	(141,977)	147,270	5,293

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

F. Nuevos pronunciamientos contables**i. Nuevos pronunciamientos contables no adoptados de manera anticipada**

Los siguientes pronunciamientos contables son aplicables a los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022, y no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros adjuntos. Aquellos que podrían ser relevantes para el Fondo se señalan a continuación:

Fecha efectiva	Modificaciones
1 de enero de 2022	Modificaciones a la NIC 37 - Contratos Onerosos - Costos de Cumplimiento de un Contrato. Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020. Modificaciones a la NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto. Modificaciones a la NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual.
1 de enero de 2023	Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes. Modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración Práctica 2 "Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad" - Revelaciones de políticas contables. Modificaciones a la NIC 8 - Definición de estimados contables. Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción.

ii. Resoluciones y normas emitidas por el CNC y por la Superintendencia del Mercado de Valores respecto a la aprobación y adopción de las NIIF en Perú

A la fecha de los estados financieros, el CNC a través de la Resolución N° 001-2021-EF/30, emitida el 15 de noviembre de 2021, oficializó las modificaciones a la NIIF 16 – Arrendamientos, a la NIC 8 - Políticas Contables: Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros, a la NIC 12 - Impuesto a las Ganancias; y al set completo de Normas Internacionales de Información Financiera versión 2021 que incluye el Marco Conceptual para la Información Financiera.

Tal como se indica en la nota 3.A, las normas e interpretaciones detalladas en *i. e ii.* sólo serán aplicables al Fondo en forma supletoria a las indicadas por la SBS, cuando se presenten situaciones no previstas en el Manual de Contabilidad. La Gerencia del Fondo no ha determinado el efecto de estas normas en la preparación de sus estados financieros debido a que no han sido adoptadas por la SBS.

iii. Principales pronunciamientos emitidos por la SBS durante el 2021

En el año 2021, la SBS emitió medidas prudenciales complementarias relacionadas con el estado de emergencia nacional con impacto en el registro contable de las operaciones del Fondo, según se detalla a continuación:

- Oficio Múltiple N° 6302-2021-SBS del 5 de febrero de 2021, que establece lo siguiente:
 - Precisiones relacionadas a modificaciones contractuales o reprogramaciones en el marco del COVID-19, previa evaluación individual de la capacidad de pago del cliente.
 - Los criterios de reconocimiento de ingresos (devengando o percibido).
 - Las condiciones para las reprogramaciones unilaterales.
 - La definición del requisito de estar al día en sus pagos o no presentar atrasos a la fecha de reprogramación.
 - El tratamiento de los intereses devengados y no cobrados a la fecha de reprogramación.
 - Tratamiento de provisiones en caso de mejora de clasificación del deudor en aplicación del oficio múltiple.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

4. Principios y Prácticas Contables

A. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital en otra empresa.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que se originan, y se clasifican como activos, pasivos o instrumentos de patrimonio según la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, dividendos, ganancias y pérdidas generados por un instrumento financiero clasificado como activo o pasivo se registran como ingresos o gastos en el estado de resultados. Los pagos a los tenedores de los instrumentos financieros clasificados como de patrimonio se registran directamente en el patrimonio.

El Fondo clasifica sus instrumentos financieros en una de las siguientes categorías definidas por la NIC 39, y establecidas en la Resolución SBS N° 7033-2012: (i) activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) inversiones disponibles para la venta, (iv) inversiones mantenidas hasta el vencimiento, y (v) otros pasivos financieros. El Fondo determina la clasificación de los instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial y sobre la base de instrumento por instrumento.

La clasificación de los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial depende de la finalidad con la que hayan sido adquiridos y de sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados con la transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los instrumentos financieros se miden a valor razonable o costo amortizado, de acuerdo con su clasificación. Véase en las notas 4.E y 4.F una descripción de la política contable aplicable para la medición posterior de los instrumentos financieros que mantiene el Fondo.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de éstos dentro de un plazo establecido de acuerdo con regulaciones o convenciones de mercado, son reconocidas en la fecha de negociación.

Los instrumentos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando el Fondo tiene el derecho legal de compensarlos, y la Gerencia tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera corresponden al disponible, las inversiones, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), la cartera de créditos directa y los otros activos y pasivos en general, excepto cuando se indique lo contrario en la nota correspondiente relacionada con el activo o pasivo. Asimismo, se considera como instrumentos financieros a todos los instrumentos financieros derivados.

Fondo MIVIVIENDA S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2021 y de 2020

Al 31 de diciembre, la clasificación por categoría de los activos y pasivos financieros del Fondo es como sigue:

	Activos y pasivos financieros designados a valor razonable para negociación o con fines de cobertura					Total
	Créditos y cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Pasivos financieros a costo amortizado		
<i>En miles de soles</i>						
Al 31 de diciembre de 2021						
Activos financieros						
Disponible	-	1,181,754	-	-	-	1,181,754
Inversiones	-	-	51,245	206,823	-	258,068
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	8,624,534	-	-	-	8,624,534
Cartera de créditos, neto	-	34,611	-	-	-	34,611
Otras cuentas por cobrar, neto	-	33,744	-	-	-	33,744
Derivados de cobertura	824,861	-	-	-	-	824,861
	824,861	9,874,643	51,245	206,823	-	10,957,572
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	217	217
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	1,430,935	1,430,935
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	4,982,183	4,982,183
Derivados de cobertura	30,213	-	-	-	-	30,213
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	1,076,050	1,076,050
	30,213	-	-	-	7,489,385	7,519,598
<i>En miles de soles</i>						
Al 31 de diciembre de 2020						
Activos financieros						
Disponible	-	1,273,223	-	-	-	1,273,223
Inversiones	-	-	24,788	260,214	-	220,002
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	-	7,883,453	-	-	-	7,883,453
Cartera de créditos, neto	-	28,478	-	-	-	28,478
Otras cuentas por cobrar, neto	-	110,566	-	-	-	110,566
Derivados de cobertura	394,937	-	-	-	-	394,937
	394,937	9,295,720	24,788	260,214	-	9,910,659
Pasivos financieros						
Obligaciones con el público	-	-	-	-	205	205
Adeudos y obligaciones financieras	-	-	-	-	944,611	944,611
Valores y títulos en circulación	-	-	-	-	4,736,106	4,736,106
Derivados de cobertura	34,347	-	-	-	-	34,347
Otras cuentas por pagar	-	-	-	-	1,060,719	1,060,719
	34,347	-	-	-	6,741,641	6,775,988

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

B. Reconocimiento de ingresos y gastos

i. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y de las tasas de interés establecidas. Para los ingresos por intereses que corresponden a cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE) y a la cartera de créditos directa, el tratamiento contable es como sigue:

Ingreso por intereses de las Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso - COFIDE)

Los ingresos por intereses de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) se reconocen en los resultados del año en el que se devengan.

Ingreso por intereses de la cartera de créditos

Los ingresos por intereses de la cartera de créditos se reconocen en los resultados del año en el que se devengan, en función al tiempo de las operaciones que los generan y de las tasas de interés pactadas libremente con los prestatarios.

Los intereses generados por créditos vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de riesgo crediticio "Dudoso" y "Pérdida", son reconocidos en el estado de resultados cuando son cobrados. Si la Gerencia determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y el crédito es reclasificado a la situación de vigente y/o a la categoría de riesgo crediticio "Normal", "Con problemas potenciales" o "Deficiente", se reestablece el reconocimiento de los ingresos por intereses sobre la base del devengado (Véase las categorías de calificación del riesgo de crédito en la Nota 4.D.ii).

ii. Bono al buen pagador y premio al buen pagador

El Bono del Buen Pagador (BBP), el Premio del Buen Pagador (PBP) y el Bono Mivivienda Sostenible (BMS) son ayudas directas no reembolsables a los prestatarios finales elegibles que se conceden si adquieren préstamos MIVIVIENDA a través de las IFI.

De acuerdo con el tratamiento contable aceptado por la SBS para el Fondo, el BBP, el PBP y el BMS, incluidos sus intereses, se reconocen de la siguiente manera:

Bono al Buen Pagador (BBP)

- El BBP fue creado por la Ley 29033, del 7 de junio de 2007, como una ayuda directa no reembolsable a los prestatarios finales elegibles por un monto máximo de miles de S/ 13 desde el 22 de abril de 2010 (miles de S/ 10 antes de dicha fecha), que se otorga a los prestatarios finales que hayan pagado oportunamente seis cuotas mensuales consecutivas del tramo no concesional del préstamo MIVIVIENDA. Para estos efectos, el Fondo divide el monto total del desembolso del préstamo MIVIVIENDA más sus intereses en 2 cronogramas:
 - Un cronograma semestral denominado "tramo concesional", que corresponde al importe del BBP (capital e intereses); y
 - Un cronograma mensual denominado "tramo no concesional", que corresponde al importe del préstamo menos el importe del tramo concesional (capital e intereses).

En estos casos, el BBP es recibido del MVCS (en la medida que el MVCS tenga los fondos disponibles) a solicitud del Fondo, y se registra para fines de reporte financiero y de control en el pasivo en la cuenta contable "BBP (capital) recibido del MVCS" del rubro "Otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

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

Los intereses de ambos tramos son reconocidos de acuerdo con el criterio del devengado, con base en las tasas de interés preferenciales pactadas con las IFI con las que se ha suscrito convenios de canalización de recursos, reconociendo dichos intereses como ingresos financieros.

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

Cuando entra en vigencia el BBP, es decir, cuando el prestatario final ha cumplido con el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas del préstamo MIVIVIENDA, el Fondo acredita el monto de las cuotas del tramo concesional a "Cuentas por cobrar (capital)" con cargo a "Bono Buen Pagador (capital) asignado a COFIDE" (nota 7). Los intereses de las cuotas del tramo concesional son reconocidos como gasto por el Fondo y se presentan neto de los "Ingresos de cuentas por cobrar (Contrato de Fideicomiso – COFIDE)" del rubro "Ingresos por intereses" del estado de resultados (nota 18).

- En los casos que el BBP es asumido en forma directa por el Fondo (cuando no cumplan con los requisitos de la Ley N° 29033 y modificatorias; por ejemplo, que el valor de la vivienda a adquirir sea mayor a 25 UIT o cuando el bono se otorgue con recursos propios, entre otros), se denomina "Premio al Buen Pagador (PBP)".
- En ambos casos, el premio o el bono son otorgados por el cumplimiento puntual del pago de seis cuotas del cronograma denominado tramo no concesional, importe que varía dependiendo del tipo de préstamo que se otorgue.
- Mediante Decreto de Urgencia N° 002-2014 del 28 de julio de 2014, se estableció que para el otorgamiento del BBP el valor del inmueble a adquirir sea entre 14 y 50 UIT. Se dispone al BBP como una ayuda económica no reembolsable hasta por un monto máximo de miles de S/ 13. Para tal fin se autorizó al Banco de la Nación a prestar al Fondo un importe de miles de S/ 500,000 con la participación del MVCS para los fines de cancelación, conforme se establece en el contrato de préstamo.

En estos casos, el Fondo recibió previamente la totalidad de los recursos del BBP para su asignación durante el año 2014.

Para estos efectos, el Fondo estableció dos modalidades de aplicación del BBP:

- BBP aplicado a financiar el Premio al Buen Pagador (PBP), por un monto de miles de S/ 10 para valores de vivienda mayores de 14 UIT y que no excedan las 25 UIT, para los créditos MIVIVIENDA otorgados del 1 de enero al 28 de julio de 2014. A partir de 29 de julio de 2014, financiar por un monto de miles de S/ 13 para valores de vivienda mayores de 14 UIT y que no excedan las 50 UIT.
- BBP aplicado como complemento de la cuota inicial, el BBP servirá como complemento del aporte de los prestatarios finales para alcanzar la cuota inicial mínima requerida y se aplica en el momento del desembolso del crédito MIVIVIENDA, por lo tanto, no forma parte de este.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- El Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA publicado el 22 de enero de 2015, estableció la aplicación escalonada del BBP para valores de vivienda de 14 hasta 50 UIT, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Hasta 17 UIT	17
Mayores a 17 UIT y hasta 20 UIT	16
Mayores a 20 UIT y hasta 35 UIT	14
Mayores a 35 UIT y hasta 50 UIT	13

Para estos efectos, el Fondo estableció dos modalidades de aplicación del BBP:

- BBP como complemento de la cuota inicial, que servirá como complemento del aporte de los prestatarios para alcanzar la cuota inicial mínima requerida, y se aplica en el momento del desembolso del crédito MIVIVIENDA, por lo tanto, no forma parte del préstamo.
 - BBP aplicado como financiamiento del PBP por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas que corresponden al tramo no concesional del crédito MIVIVIENDA. Este BBP aplica para aquellos PBP que fueron otorgados para valores de viviendas entre 35 y hasta cincuenta 50 UIT, que corresponden a la modalidad anterior del PBP, el cual estaba fijado en un valor de miles de S/ 13.
- Mediante Decreto Supremo N° 001-2017 del 13 de enero de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, aprobada por Decreto Supremo N° 003-2015, en la cual se estableció la siguiente aplicación escalonada del BBP:

<i>En miles de soles</i>	Valor del BBP
Valor de vivienda	
Mayores a 20 UIT y hasta 30 UIT	14
Mayores a 30 UIT y hasta 38 UIT	13

- Mediante Decreto Supremo N° 017-2017 del 24 de junio de 2017 se modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 003-2015, y modificado mediante Decreto Supremo N° 001-2017, en el cual los valores de vivienda y BBP se establecieron como sigue:

Valor de vivienda	Valor del BBP en UITs	Monto del BBP en miles de soles
De miles de S/ 57 hasta miles de S/ 81	4.19753	17
Mayores a miles de S/ 81 y hasta miles de S/ 122	3.45679	14
Mayores a miles de S/ 122 y hasta miles de S/ 203	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 203 y hasta miles de S/ 300	0.74074	3

- Mediante Decreto Supremo N° 002-2018 del 24 de enero de 2018 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 017-2017 se establecieron los valores de vivienda y BBP como sigue:

Valor de vivienda	Valor del BBP en UITs	Monto del BBP en miles de soles
De miles de S/ 58 hasta miles de S/ 82	4.19753	18
Mayores a miles de S/ 82 y hasta miles de S/ 123	3.45679	14
Mayores a miles S/ 123 y hasta miles de S/ 205	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 205 y hasta miles S/ 304	0.74074	3

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- Mediante Decreto Supremo N° 004-2019 del 23 de enero de 2019 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 002-2018 se establecieron los valores de vivienda y BBP como sigue:

Valor de vivienda	Valor del BBP en UIT	Monto del BBP en miles de soles
De miles de S/ 59 hasta miles S/ 84	4.19753	18
Mayores a miles S/ 84 y hasta miles de S/ 123	3.45679	15
Mayores a miles S/ 123 y hasta miles de S/ 210	3.08642	13
Mayores a miles de S/ 210 y hasta miles de S/ 311	0.74074	3

- Mediante Decreto Supremo N° 003-2020 del 24 de enero de 2020 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 017-2017 se establecieron los valores de vivienda y BBP como sigue:

Valor de vivienda	Valor del BBP en UIT	Monto del BBP tradicional en miles de soles	Monto del BBP sostenible en miles de soles
De miles de S/ 60 hasta miles de S/ 86	4.19753	18	5
Mayores a miles de S/ 86 y hasta miles de S/ 128	3.45679	15	5
Mayores a miles de S/ 128 y hasta miles de S/ 214	3.08642	13	5
Mayores a miles de S/ 214 y hasta miles de S/ 317	0.74074	3	5

- Mediante Decreto Supremo N° 007-2020 del 16 de mayo de 2020 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 003-2020, se establecieron los valores de vivienda y BBP como sigue:

Valor de vivienda	Valor del BBP en UIT	Monto del BBP tradicional en miles de soles	Monto del BBP sostenible en miles de soles
De miles de S/ 60 hasta miles de S/ 86	4.19753	24	5
Mayores a miles de S/ 86 y hasta miles de S/ 128	3.45679	20	5
Mayores a miles de S/ 128 y hasta miles de S/ 214	3.08642	18	5
Mayores a miles de S/ 214 y hasta miles de S/ 317	0.74074	7	5

- Mediante Decreto Supremo N° 003-2021 del 24 de enero de 2021 que modificó el Reglamento de la Ley N° 29033 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2020, se establecieron los valores de vivienda y BBP como sigue:

Valor de vivienda (IPC)	Valor del BBP en UITs	Monto del BBP tradicional en miles de soles	Monto del BBP sostenible en miles de soles
De miles de S/ 61 hasta miles de S/ 87	5.58139	25	5
Mayores a miles de S/ 87 y hasta miles de S/ 131	4.65116	21	5
Mayores a miles de S/ 131 y hasta miles de S/ 218	4.25581	19	5
Mayores a miles de S/ 218 y hasta miles de S/ 323	1.58139	7	5

- Dichos valores del BBP serán actualizados por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior. En relación con los rangos de valor de vivienda del producto, éstos se expresan en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Premio al Buen Pagador (PBP)

- El PBP es un beneficio otorgado directamente por el Fondo con recursos propios.

Hasta junio de 2017 los valores de vivienda vigentes para el otorgamiento del PBP son como sigue:

Valor de vivienda	Monto del PBP en miles de soles
Mayor a 50 y hasta 70 UIT	5

Para estos efectos, el Fondo estableció dos modalidades de aplicación del PBP:

- PBP aplicado como complemento de la cuota inicial del crédito MIVIVIENDA, que servirá como complemento para alcanzar la cuota inicial mínima requerida al prestatario final, y se aplica en el momento del desembolso del crédito, por lo tanto, no forma parte de este.
- PBP otorgado por el pago oportuno de seis cuotas mensuales consecutivas del crédito MIVIVIENDA, que corresponden al tramo no concesional del crédito.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 04-16D-2017 del 3 de julio de 2017, se aprobó la modificación de los valores de vivienda y del valor del PBP, como sigue:

Valor de vivienda	Valor del PBP en UIT	Monto del PBP en miles de soles
Mayores a miles de S/ 203 y hasta miles de S/ 300	0.74074	3

El valor del PBP vigente fue aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 04-03D-2018 del 8 de febrero de 2018, de acuerdo con el siguiente detalle:

Valor de vivienda	Valor del PBP en UIT	Monto del PBP en miles de soles
2020		
Mayor a miles de S/ 214 y hasta miles de S/ 317	0.74074	3
2021		
Mayor a miles de S/ 218 y hasta miles de S/ 323	0.74074	3

El PBP como complemento de la cuota inicial seguirá siendo cubierto por el Fondo, el cual se adicionará al BBP en el rango de valores de vivienda que esté vigente; asimismo, se actualizará por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior. El monto de aplicación al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de miles de S/ 3. Los rangos de valor de vivienda del producto se expresarán en soles, y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de la vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al consumidor (IPC) de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- Al hacerse efectivo el PBP asignado, con recursos propios, con el cumplimiento de las condiciones por el prestatario final, el Fondo registra dicho importe como gasto; en consecuencia, se disminuyen las cuentas por cobrar (capital) de las cuotas del tramo concesional con cargo a una cuenta de "Gastos por intereses" del estado de resultados; mientras que los intereses, al igual que en el caso anterior, son reconocidos como gasto, y se presentan neto de la cuenta "Ingreso de cuentas por cobrar" (Convenio Fideicomiso - COFIDE) incluida en el rubro de "Ingresos por intereses" del estado de resultados (nota 18).

Bono MIVIVIENDA Sostenible

- Mediante Acuerdo de Directorio N° 02-12D-2015 del 16 de junio de 2015 se aprobó la creación del atributo "Bono para Vivienda Sostenible" (BMS), aplicable a los créditos MIVIVIENDA. El BMS es una ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a los prestatarios finales que accedan a una vivienda sostenible con el crédito MIVIVIENDA por medio de las IFI. Este atributo incrementa el monto de la cuota inicial mínima requerida al prestatario final, como beneficio adicional a los que brindan los productos MIVIVIENDA como el BFH, BBP y PBP como complemento a la cuota inicial, como sigue:

Monto de financiamiento	Grado 1	Grado 2
Hasta S/ 140,000	4%	4%
Mayores a S/ 140,000 y hasta el monto máximo de financiamiento de productos MIVIVIENDA	3%	4%

El Bono se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BBP que corresponden de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03, y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el BMS.

Podrá ser otorgado en adición al BFH, BBP y/o PBP como complemento de la cuota inicial requerida al prestatario final del crédito MIVIVIENDA, siempre que cumpla con las condiciones establecidas.

Se otorga a las personas que accedan a un crédito MIVIVIENDA para adquirir viviendas sostenibles, con el objetivo de incentivar y promover la adquisición de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental en su entorno.

Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo con ello se aplican los rangos del BMS.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 002-16D-2019 se aprobó mantener BMS vigente, y la tasa preferencial de 5% para créditos "Nuevo Crédito MIVIVIENDA Verde" hasta el 31 diciembre de 2019.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 03-03D-2020, se aprobó la ampliación del plazo para el otorgamiento del BMS (3% o 4% del valor de financiamiento) para los créditos MIVIVIENDA (que cumpla con la presentación del expediente de crédito completo a COFIDE) hasta el 31 de marzo de 2020 y la tasa preferencial de 5% a los Nuevos Créditos MIVIVIENDA hasta el 31 de marzo de 2020.

Mediante Acuerdo de Directorio N° 02-09D-2020, se aprobó la ampliación del plazo para el otorgamiento del BMS al crédito MIVIVIENDA (que cumpla con la presentación del expediente de crédito completo a COFIDE) hasta el 9 de junio de 2020.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

C. Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) y provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos a través de COFIDE a favor de las IFI que canalizan los recursos del Fondo para la colocación crediticia de los productos MIVIVIENDA.

El cálculo de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) se realiza considerando los criterios establecidos por la SBS en el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, Resolución SBS N°11356-2008, de acuerdo, con la siguiente metodología:

Primer Componente: Provisión Riesgo IFI

- El saldo de capital de cada desembolso se divide en dos: saldo de capital con garantía hipotecaria y saldo de capital sin garantía hipotecaria.
- El cálculo de la provisión se efectúa considerando la clasificación de la IFI, determinada en base a los criterios establecidos por la Resolución SBS N° 11356-2008.
- La parte de la provisión que corresponde al saldo de capital con garantía hipotecaria se calcula como el producto del saldo de capital sin cobertura de riesgo crediticio por la tasa SBS de la Tabla 2, de acuerdo con la clasificación crediticia de la IFI.
- La parte de la provisión que corresponde al saldo de capital sin garantía hipotecaria se calcula como el producto del saldo de capital sin garantía hipotecaria por la tasa SBS de la Tabla 1, de acuerdo con la clasificación crediticia de la IFI.

Segundo Componente: Provisión Cobertura de Riesgo Crediticio (CRC)

Al saldo de capital de cada desembolso se le multiplica por la suma de los factores de cobertura (CRC y CRCA), dando como resultado el saldo con cobertura de riesgo de crédito:

- Si el saldo sin CRC es menor al monto de garantía, la provisión se calcula de acuerdo con lo siguiente: (saldo total (ST) – monto de garantía (MG)) por la tasa SBS de la Tabla 1 de acuerdo con la clasificación subprestatario más (monto de garantía – saldo sin cobertura de riesgo de crédito (SSCRC)) por la tasa SBS de la tabla 2 de acuerdo con la clasificación subprestatario. La representación del cálculo es como sigue:

$$\text{Provisión} = (\text{ST} - \text{MG}) * (\text{Tasa SBS Tabla 1}) + (\text{MG} - \text{SSCRC}) * (\text{Tasa SBS Tabla 2})$$

- Si el saldo sin CRC es mayor o igual al monto de garantía, la provisión que corresponde se calcula como el producto del saldo con CRC por la Tasa de la tabla 1 SBS, de acuerdo con la clasificación crediticia del subprestatario. La representación del cálculo es como sigue:

$$\text{Provisión} = \text{SSCRC} * (\text{Tasa SBS Tabla 1})$$

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

El Fondo aplica los siguientes porcentajes para determinar sus provisiones para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso COFIDE):

Categoría de riesgo	Tabla 1	Tabla 2
Normal	0.70%	0.70%
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%
Deficiente	25.00%	12.50%
Dudoso	60.00%	30.00%
Pérdida	100.00%	60.00%

Para determinar la clasificación de riesgo crediticio de las IFI, el Fondo ha establecido una metodología interna de clasificación, alineada con los criterios y categorías de riesgo crediticio regulatorios establecidos por la SBS.

En adición, dada la intervención de la SBS a COOPAC AELU en Liquidación y a Financiera TFC en Liquidación, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, respectivamente, las cuentas por cobrar a estas IFI, respaldadas con créditos hipotecarios MIVIVIENDA, han sido provisionadas considerando el riesgo subprestatario. Estas acreencias están registradas aún como parte del rubro cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso – COFIDE) al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, respectivamente.

D. Cartera de créditos y provisión para créditos directos de cobranza dudosa

Al 31 de diciembre 2021 y de 2020, la cartera de créditos corresponde principalmente a los créditos hipotecarios recibidos de Ex Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren (en adelante “Caja Luren”) y de la Ex Cooperativa de Ahorro y Crédito PrestaPerú (en adelante “COOPAC Prestaperú”), producto de la ejecución de la cláusula 13 del convenio de canalización de recursos suscrito con esta IFI.

i. Tipos de crédito

De acuerdo con la Resolución SBS N° 11356-2008, la clasificación de los créditos por tipo es la siguiente: créditos corporativos, créditos a grandes empresas, créditos a medianas empresas, créditos a pequeñas empresas, créditos a microempresas, créditos de consumo revolvente, créditos de consumo no revolventes y créditos hipotecarios para vivienda. Esta clasificación considera la naturaleza del cliente, el propósito del crédito, el tamaño del negocio medido por los ingresos, endeudamiento, entre otros. El Fondo sólo tiene préstamos hipotecarios en su cartera de créditos.

ii. Categorías de clasificación por riesgo crediticio

Las categorías de clasificación del deudor por riesgo crediticio establecidas por la SBS son las siguientes: Normal, Con problemas potenciales, Deficiente, Dudoso y Pérdida, las cuáles son asignadas con base en el nivel de cumplimiento del deudor con los pagos del crédito.

iii. Provisión de cobranza dudosa para créditos directos

El Fondo determina la provisión de cobranza dudosa para créditos directos de acuerdo con la Resolución SBS N° 11356-2008 “Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y Requisitos de Provisiones”.

De acuerdo con la Resolución N°11356-2008, existen dos clases de provisiones para la cartera de créditos directa: la provisión genérica y la provisión específica. La provisión genérica se registra de manera preventiva para aquellos créditos directos de deudores con calificación de riesgo crediticio Normal, en adición, se registra un componente procíclico cuando la SBS ordena su aplicación. La provisión específica se registra para aquellos créditos directos de deudores con calificación de riesgo crediticio superior a Normal.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

El cálculo de la provisión se realiza de acuerdo con la clasificación otorgada al deudor, y considerando porcentajes específicos, los cuales varían dependiendo si los créditos están respaldados por garantías preferidas autoliquidables (depósitos en efectivo y derechos de carta de crédito), o garantías preferidas de muy rápida realización (instrumentos de deuda pública emitidos por el Gobierno Central, valores mobiliarios pertenecientes al Índice Selectivo de la Bolsa de Valores de Lima, entre otros) o garantías preferidas (primera prenda sobre instrumentos financieros o bienes muebles e inmuebles, primera prenda agrícola o minera, seguro de crédito a la exportación, entre otros). Las garantías recibidas son consideradas a su valor estimado de realización, determinado por tasadores independientes. Asimismo, para el cálculo de la provisión se debe considerar la clasificación del fiador o avalista, en caso los créditos cuenten con la responsabilidad subsidiaria de una empresa del Sistema Financiero o de Seguros (créditos afectos a sustitución de contraparte crediticia). Los porcentajes aplicados para determinar la provisión de cobranza dudosa para créditos directos son los siguientes:

Categoría de riesgo crediticio	Sin garantía	Garantía preferida	Garantía preferida de muy rápida realización	Garantía preferida autoliquidable
Normal	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%
Con problemas potenciales (CPP)	5.00%	2.50%	1.25%	1.00%
Deficiente	25.00%	12.50%	6.25%	1.00%
Dudoso	60.00%	30.00%	15.00%	1.00%
Pérdida	100.00%	60.00%	30.00%	1.00%

La provisión de cobranza dudosa para créditos directos se presenta descontada del saldo del activo correspondiente (nota 8).

E. Instrumentos financieros derivados

De acuerdo con la Resolución SBS N° 1737-2006 “Reglamento para la Negociación y Contabilización de Productos Financieros Derivados en las empresas del Sistema Financiero” y sus modificatorias, los instrumentos financieros derivados se registran en la fecha de negociación.

Derivados para negociación

Al inicio, los instrumentos financieros derivados para negociación son reconocidos en el estado de situación financiera al costo, y posteriormente son medidos a su valor razonable, reconociéndose un activo o pasivo en el estado de situación financiera según corresponda, y la ganancia o pérdida por valorización en el resultado del año. El valor nominal de los instrumentos financieros derivados es registrado en cuentas de riesgos y compromisos contingentes (cuentas fuera de balance) en la moneda comprometida.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados de negociación es estimado sobre la base de tipos de cambio y tasas de interés de mercado.

Derivados de cobertura

Un instrumento financiero derivado de cobertura es registrado como tal si, en la fecha de su negociación, se prevé que los cambios en su valor razonable o en los flujos de efectivo que genere serán altamente efectivos en compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto desde un inicio, lo cual debe quedar documentado en la fecha de la negociación del instrumento financiero derivado, y durante el plazo de cobertura. Una cobertura es considerada altamente efectiva si se espera que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento cubierto y del utilizado como cobertura estén en un rango de 80% a 125%.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

Cobertura de flujos de efectivo

Un instrumento financiero derivado de cobertura de flujos de efectivo es valorizado y reconocido a su valor razonable, pudiendo afectar tanto cuentas patrimoniales como cuentas de resultados. La parte efectiva del ajuste a su valor razonable se reconoce en cuentas patrimoniales (del estado de otro resultado integral), mientras que la parte inefectiva se reconoce en el estado de resultados.

Para ambos tipos de cobertura, si el derivado vence, es vendido, finaliza o se ejecuta, o deja de cumplir con los criterios para la contabilidad de cobertura, la relación de cobertura termina de manera prospectiva y los saldos registrados en el estado de situación financiera y en el estado de otro resultado integral, según corresponda, son transferidos al estado de resultados en el plazo de la vigencia de la partida cubierta.

F. Inversiones

i. Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

En esta categoría se incluyen los instrumentos de deuda cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y que además cumplen con los siguientes requisitos: i) han sido adquiridos o reclasificados con la intención de mantenerlos hasta su fecha de vencimiento; ii) el Fondo deberá tener la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento; y iii) son instrumentos distintos de los que, en el momento del reconocimiento inicial, el Fondo haya designado para ser contabilizados a su valor razonable con cambios en resultados o como activos disponibles para la venta.

Asimismo, deberán estar clasificados por al menos dos clasificadoras de riesgo locales o del exterior y las calificaciones deberán estar dentro de los parámetros establecidos por la SBS, quedando excluidos de este requerimiento los instrumentos de Bancos Centrales de países cuya deuda soberana reciba como mínimo la clasificación que corresponde a la deuda soberana de Perú.

El registro contable inicial de estos activos financieros se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean atribuibles de manera directa a la adquisición.

La medición posterior de estas inversiones se efectúa a costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Cualquier pérdida por deterioro de valor es reconocida en el estado de resultados.

ii. Inversiones disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen todos los instrumentos de inversión que no estén clasificados como inversiones a valor razonable con cambios en resultados, inversiones a vencimiento o inversiones en subsidiarias y asociadas y participaciones en negocios conjuntos. Asimismo, se incluirán todos los valores que por norma expresa la SBS señale.

El registro inicial de estas inversiones se efectúa a valor razonable, incluyendo los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición. La medición posterior de estas inversiones se efectúa a valor razonable; en el caso de instrumentos representativos de capital que no cuenten con precios cotizados en mercados activos y cuyo valor razonable no pueda ser estimado de manera confiable, deben medirse al costo. Asimismo, en el caso de instrumentos representativos de deuda, previo a la medición a valor razonable, debe actualizarse su costo amortizado, y a partir de éste debe reconocerse la ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable.

La ganancia o pérdida originada por la fluctuación del valor razonable de las inversiones disponibles para la venta, se reconoce de manera directa en el patrimonio hasta que el instrumento sea vendido o realizado, momento en el cual la ganancia o pérdida que hubiese sido reconocida previamente en el patrimonio es transferida y registrada en el resultado del año, excepto las pérdidas por deterioro de valor que se registran en los resultados cuando se presentan.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Si una inversión disponible para la venta ha sufrido deterioro, la pérdida acumulada (medida como la diferencia entre el costo de adquisición, neto de cualquier repago y amortización, y su valor razonable vigente; menos cualquier deterioro que haya sido reconocido anteriormente en el estado de resultados) será retirada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados. En el caso de acciones no cotizadas, el deterioro del valor corresponde a la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo netos estimados, descontados utilizando la tasa vigente para valores similares.

Las ganancias o pérdidas por diferencia de cambio relacionadas con instrumentos representativos de capital se reconocen en la cuenta "Resultados no realizados" del patrimonio, mientras que aquellas relacionadas con instrumentos representativos de deuda se reconocen en el resultado del período.

Los ingresos por intereses de las inversiones disponibles para la venta son reconocidos utilizando el método de la tasa de interés efectiva, considerando el plazo del instrumento. Las primas o descuentos derivados de la compra son considerados en el cálculo de la tasa de interés efectiva.

Los dividendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se establece el derecho a recibir el pago.

iii. Evaluación de deterioro

La Resolución SBS N° 7033-2012 y modificatorias, así como la Resolución SBS N° 2610-2018, establecen una metodología estándar para la identificación del deterioro de los instrumentos financieros clasificados como inversiones disponibles para la venta e inversiones a vencimiento. Dicha metodología contempla el análisis de lo siguiente:

Instrumentos de deuda

Al cierre de cada trimestre, para toda la cartera representativa de instrumentos de deuda, se deberá evaluar las siguientes ocurrencias:

1. Debilitamiento en la situación financiera o ratios financieros del emisor y de su grupo económico.
2. Rebaja en cualquiera de las clasificaciones crediticias del instrumento o del emisor, en al menos 2 "notches", desde el momento que se adquirió el instrumento; donde un "notch" corresponde a la diferencia mínima entre dos calificaciones de riesgo dentro de una misma escala de calificación.
3. Interrupción de transacciones o de un mercado activo para el activo financiero, debido a dificultades financieras del emisor.
4. Los datos observables indican que, desde su reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros con características similares al instrumento evaluado, existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificarse con activos financieros individuales del grupo.
5. Disminución del valor por cambios normativos (impositivos, regulatorios u otros gubernamentales).
6. Disminución significativa del valor razonable por debajo de su costo amortizado. Se considera como una disminución significativa si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 40 por ciento por debajo de su costo amortizado a dicha fecha.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

7. Disminución prolongada en el valor razonable. Se considera como una disminución prolongada si el valor razonable a la fecha de cierre ha disminuido por lo menos 20% en comparación con el costo amortizado de 12 meses atrás y, el valor razonable a la fecha de cierre de cada mes durante el periodo de 12 meses previos se ha mantenido siempre por debajo del costo amortizado correspondiente a la fecha de cierre de cada mes.

El valor razonable por utilizar a efectos de evaluar los criterios 6 y 7 es aquel considerado para efectos de la valorización de los instrumentos de deuda disponibles para la venta, de acuerdo con los criterios establecidos por la indicada Resolución, independientemente de la clasificación contable que tenga el instrumento de deuda. Sin embargo, si el descenso en el valor razonable en el instrumento representativo de deuda es consecuencia íntegramente de un incremento en el tipo de interés libre de riesgo, este descenso no debe considerarse como indicio de deterioro.

En caso se cumplan por lo menos 2 de las situaciones anteriormente descritas, se considerará que existe deterioro de valor. En caso no se hayan dado por lo menos dos (2) de las situaciones arriba descritas, bastará con que se presente alguna de las siguientes situaciones específicas para considerar que existe deterioro:

- Incumplimiento de las cláusulas contractuales, tales como la interrupción en el pago de intereses o capital.
- Renegociación de las condiciones contractuales del instrumento por factores legales o problemas financieros vinculados al emisor.
- Evidencia que el emisor está en proceso de reestructuración forzosa o quiebra.
- Cuando se reduzca la clasificación de riesgo de un instrumento que estaba clasificado como grado de inversión, hacia una clasificación que resulte por debajo del grado de inversión.

Por otro lado, si la SBS considera que es necesario constituir alguna provisión adicional para cualquier tipo de inversión, dicha provisión será determinada en base a cada título individual y deberá ser registrada en los resultados del año en el que la SBS solicite dicha provisión.

G. Inmuebles, mobiliario y equipo

Los bienes del rubro Inmuebles, mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

	Años
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos diversos	10
Vehículos	5
Equipos de cómputo	4

Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados. Toda renovación y mejora se capitaliza únicamente cuando los desembolsos mejoran la condición del activo y aumentan su vida útil más allá del tiempo estimado al inicio.

Los valores residuales y la vida útil se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El costo y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas, y la ganancia o pérdida generada se incluye en los resultados del año.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

H. Activos intangibles

Los activos intangibles, comprenden desarrollos y licencias de software de cómputo utilizados en las operaciones del Fondo. Las licencias de software se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirirlas o poner en uso el programa específico. Estos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 5 años.

El método de amortización se revisa con frecuencia periódica para asegurar que sea consistente con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de activos intangibles.

I. Desvalorización de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de los inmuebles, mobiliario y equipo y de los activos intangibles pueda no ser recuperable, la Gerencia del Fondo revisa el valor de dichos activos a fin de verificar que no existe ningún deterioro en su valor. Cuando el valor del activo en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados. El valor recuperable es el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso.

El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su período de depreciación. En opinión de la Gerencia, no existe evidencia de deterioro en el valor de dichos activos al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

J. Bienes realizables, recibidos en pago y adjudicados

Los bienes realizables y los bienes embargados y recuperados mediante acciones judiciales se registran por el valor determinado por un tribunal o árbitro o por el valor acordado en el contrato de pago en especie. Los bienes recuperados por rescisión de contrato se registran inicialmente por el valor más bajo entre el saldo de la deuda impagada y el valor neto realizable. Si el saldo de la deuda impaga es superior al saldo del bien recuperado, la diferencia se reconoce como pérdida, siempre que su recuperación sea improbable.

De acuerdo con la Resolución SBS N° 1535-2005 "Reglamento para el tratamiento de los activos recuperados y adjudicados y provisiones" el tratamiento para constituir provisiones para este tipo de bienes es como sigue:

- 20% del valor en la fecha de adjudicación o recuperación para todos los bienes recibidos.
- En el caso de los inmuebles, se constituirá una provisión mensual por deterioro en un plazo no superior a 42 meses sobre el valor neto obtenido durante el duodécimo o el decimoctavo mes de su adjudicación o recuperación, en función de la concesión de una prórroga por parte de la SBS, y hasta completar el 100% del valor contable del activo. Cada año se compara el valor neto contable de los inmuebles con el valor de realización determinado por un tasador independiente cualificado, y en caso de que este valor sea inferior, se registra una provisión por deterioro.
- En el caso de los bienes que no son inmuebles, se hace una provisión para el saldo restante en un plazo no superior a 18 o 12 meses, dependiendo de si se concede una prórroga por parte de la SBS.

Se reconoce deterioro cuando estos bienes sufren un descenso en su valor razonable (cuando el valor neto de realización es menor que el valor neto en libros) por lo que el valor en libros será reducido y la pérdida deberá ser reconocida en el estado de resultados. En caso el valor neto de realización sea mayor al valor neto en libros, no se podrá reconocer contablemente el mayor valor.

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

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

K. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente es determinado sobre la base de la renta imponible y registrado de acuerdo con la legislación tributaria aplicable al Fondo.

El impuesto a la renta diferido se determina por el método del pasivo sobre la base de las diferencias temporales que surgen entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigentes a la fecha en la que se estime que el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se cancele.

El impuesto a la renta diferido activo y pasivo se reconoce sin tener en cuenta el momento en que se estima que las diferencias temporales se anulen. El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se disponga de beneficios tributarios futuros, para que el impuesto a la renta diferido activo pueda utilizarse.

La CINIIF 23 aclara los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 "Impuesto a la Renta", en los casos que exista incertidumbre sobre alguna posición tributaria asumida por el Fondo en la determinación del impuesto a la renta.

La CINIIF 23 establece la forma de reconocimiento y medición de los activos y pasivos por impuesto diferidos y corrientes en los casos en que el Fondo tenga posiciones tributarias inciertas asociadas con el impuesto a la renta. Una posición tributaria incierta es cualquier tratamiento impositivo aplicado por el Fondo respecto al cual existe incertidumbre sobre si éste será aceptado por la autoridad tributaria. La CINIIF 23 cubre todos los aspectos que pueden ser afectados por la existencia de posiciones tributarias inciertas, esto es, pudiera afectar la determinación de la utilidad o pérdida tributaria, la base tributaria de activos y pasivos, créditos tributarios o las tasas de impuestos usadas.

L. Provisiones y contingencias

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Fondo tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y es posible estimar su monto de manera confiable. Las provisiones son revisadas y ajustadas en cada período para reflejar la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera.

ii. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, estos se revelan en nota a los estados financieros, a menos que la posibilidad de la salida de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y sólo se revelan cuando es probable que se produzca el ingreso de recursos.

M. Otro resultado integral

En el otro resultado integral se presentan los resultados no realizados de las inversiones disponibles para la venta, resultados no realizados de la parte eficaz de la valorización de los instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo, y la parte de la valorización que corresponde a la diferencia de cambio a medida que se afecta a la partida cubierta. Estos saldos se presentan neto del impuesto a la renta diferido relacionado.

N. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo considerados en el estado de flujos de efectivo corresponde a los saldos de fondos disponibles del estado de situación financiera que incluyen depósitos con vencimientos originales menores o iguales a 90 días, excluyendo el disponible de los Fideicomisos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

O. Saldos en moneda extranjera

El estado de situación financiera incluye saldos de operaciones en moneda extranjera, principalmente en dólares estadounidenses (US\$), los cuales están registrados al tipo de cambio en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, es de US\$ 1 = S/ 3.987 y US\$ 1 = S/ 3.621, respectivamente. También, se mantienen posiciones en Euros (EUR), las cuales están registradas al tipo de cambio contable en soles (S/) establecido por la SBS, que al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, es de EUR 1= S/ 4.538936 y EUR 1= S/ 4.423946, respectivamente.

Las operaciones en moneda extranjera en el país y las operaciones de comercio internacional, referidas a los conceptos autorizados por el Banco Central de Reserva del Perú, se canalizan a través del mercado libre bancario. Al 31 de diciembre de 2021, los tipos de cambio compra y venta utilizados son US\$ 1= S/ 3.979 y US\$ 1= S/ 3.991, respectivamente (US\$ 1= S/ 3.618 compra y US\$ 1= S/ 3.624 venta al 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre, los saldos en moneda extranjera se resumen como sigue:

<i>En miles de dólares estadounidenses</i>	2021	2020
Activo		
Disponible	2,460	11,032
Inversiones	56,635	51,850
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	13,920	21,240
Cartera de créditos, neto	20	27
Derivados de cobertura	567	58
Otras cuentas por cobrar, neto	27	34
Otros activos, neto	76	133
Total activo	73,705	84,374
Pasivo		
Valores y títulos en circulación	(658,177)	(657,008)
Derivados de cobertura	(1,672)	(1,750)
Otras cuentas por pagar	(443)	(332)
Provisiones y otros pasivos	(390)	(520)
Total pasivo	(660,682)	(659,610)
Posición pasiva neta	(586,977)	(575,236)
Instrumentos financieros derivados, neto	585,132	575,956
Posición neta en dólares estadounidenses	(1,845)	720
<i>En miles de euros</i>	2021	2020
Activo		
Disponible	56	14
Otras cuentas por cobrar, neto	-	5
Total activo	56	19
Pasivo		
Adeudos y obligaciones financieras	(188,380)	(213,522)
Posición pasiva neta	(188,324)	(213,503)
Instrumentos financieros derivados, neto	188,333	213,889
Posición neta en euros	9	386

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

P. Participación a los trabajadores

El Fondo reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base del 5% de materia imponible, determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

5. Disponible

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Bancos y otras empresas del Sistema Financiero		
Cuentas corrientes y de ahorro (a)	1,165,942	1,196,979
Depósitos a plazo (b)	-	73,968
Rendimientos devengados del disponible	-	132
	1,165,942	1,271,079
Banco Central de Reserva del Perú (c)	15,771	1,840
Otras disponibilidades	41	304
	1,181,754	1,273,223

- (a) Al 31 de diciembre, corresponde principalmente a saldos denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad, y generan intereses a tasas de mercado, según se detalla a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Cuentas corrientes		
Banco Internacional del Perú S.A.A. – Interbank	793,793	1,003,168
Banco de la Nación	213,640	183,070
Banco Interamericano de Finanzas – Banbif	157,770	10,362
Banco BBVA Perú	201	150
Banco de Crédito del Perú S.A.	144	133
Scotiabank del Perú S.A.A.	144	36
	1,165,692	1,196,919
Cuenta de ahorro		
Banco BBVA Perú	250	60
	1,165,942	1,196,979

- (b) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a depósitos a plazo en bancos del país denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales en soles entre 0.30% y 0.54%, y en dólares estadounidenses de 0.30%, con vencimientos originales menores o iguales a 90 días.
- (c) Al 31 de diciembre, corresponde a saldos denominados en soles y dólares estadounidenses, que son de libre disponibilidad, no generan intereses, y son utilizados principalmente en las operaciones que realiza el Fondo con COFIDE, en virtud del Convenio de Fideicomiso suscrito.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

6. Inversiones

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

	2021			2020		
	Costo amortizado	Ganancia (pérdida) no realizada	Valor en libros	Costo amortizado	Ganancia (pérdida) no realizada	Valor en libros
<i>En miles de soles</i>						
Inversiones disponibles para la venta						
Bonos corporativos (a)	50,577	(89)	50,488	24,348	95	24,443
Más:						
Rendimientos devengados	757	-	757	345	-	345
	51,334	(89)	51,245	24,693	95	24,788
Inversiones a vencimiento						
Bonos corporativos (b)	172,766	-	172,766	161,351	-	161,351
Bonos Soberanos de la República del Perú	31,341	-	31,341	31,331	-	31,331
Depósitos a plazo (c)	-	-	-	65,000	-	65,000
Más:						
Rendimientos devengados	-	-	2,716	-	-	2,532
	204,107	-	206,823	257,682	-	260,214
	255,441	(89)	258,068	282,375	95	285,002

- (a) Durante el año 2021, el Fondo adquirió bonos de instituciones financieras locales por un valor nominal de miles de S/ 24,137, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2021 asciende a miles de S/ 24,893. Asimismo, durante el año 2020, el Fondo adquirió bonos de instituciones financieras locales por un valor nominal de miles de S/ 23,073, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2020 ascendía a miles de S/ 24,788.

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Emitidos por entidades peruanas		
Banco Internacional del Peru S.A.A. – Interbank	29,513	8,680
Banco BBVA Perú	14,502	9,662
Banco de Crédito del Perú S.A.	6,473	6,101
	50,488	24,443

- (b) Al 31 de diciembre, corresponde a bonos adquiridos a empresas corporativas y del Sistema Financiero de primer nivel, del país, según se detalla a continuación:

	2021	2020
Emitidos por entidades peruanas		
Banco BBVA Perú	52,796	48,108
Abengoa Transmisión Norte S.A.	45,059	45,801
Consortio Transmantaro S.A.	43,429	39,169
Cementos Pacasmayo S.A.A.	31,482	28,273
	172,766	161,351

Durante el año 2016, el Fondo reclasificó bonos corporativos y bonos soberanos de la República del Perú que mantenía clasificados como inversiones disponibles para la venta hacia inversiones a vencimiento. El valor en libros en la fecha de reclasificación ascendía a miles de S/ 620,965, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/ 11,846; este último importe está siendo transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos, los cuales vencen en el año 2042. En los años 2021 y 2020, se ha transferido a resultados miles de S/ 772 y miles de S/ 860, respectivamente. Al 31 de

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

diciembre de 2021 y de 2020, el valor en libros de estas inversiones, el cual incluye intereses devengados, asciende a miles de S/ 206,823 y miles de S/ 195,214, respectivamente.

- (c) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a depósitos a plazo en bancos del país denominados en soles, con vencimientos originales mayores a 90 días que son de libre disponibilidad y generan intereses a tasas efectivas anuales entre 0.25% y 0.65%.

Mediante acuerdo de Directorio N° 005-18D-2018 del 25 de julio de 2018, se aprobó el nuevo Manual de Políticas y Procedimientos de Inversión del Fondo, que estableció que, a partir de esa fecha, las inversiones adquiridas por el Fondo son clasificadas como disponibles para la venta.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

Al 31 de diciembre, los vencimientos y las tasas anuales de rendimiento de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento son los siguientes:

	Vencimiento	Tasas de interés efectivas anuales							
		2021				2020			
		PEN		USD		PEN		USD	
		Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %	Min. %	Max. %
Inversiones disponibles para la venta									
Bonos corporativos	Ago-22 / Abr-23	-	-	0.99	1.32	-	-	3.38	5.00
Inversiones a vencimiento									
Bonos corporativos	Ago-22 / Oct-28	-	-	4.39	6.54	-	-	4.50	6.53
Bonos Soberanos de la República del Perú	Ago-26 / Feb-42	4.10	6.95	-	-	6.85	8.20	-	-
Depósitos a plazo	-	-	-	-	-	0.25	0.65	-	-

Al 31 de diciembre, las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento, presentan los siguientes vencimientos:

	2021		2020	
	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento
<i>En miles de soles</i>				
De 3 a 12 meses	-	12,235	-	65,000
De 1 a 5 años	51,245	86,365	24,788	79,370
Más de 5 años	-	108,223	-	115,844
	51,245	206,823	24,788	260,214

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

7. Cuentas por Cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	8,511,220	7,754,135
Crédito Complementario Techo Propio	205,635	79,366
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	56,950	170,232
Crédito MIHOGAR	34,226	43,717
Crédito MICONSTRUCCIÓN	6,447	9,516
Crédito MICASA MÁS	5,094	5,875
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	2,722	3,824
Crédito MITERRENO	183	225
	8,822,477	8,066,890
Más (menos):		
Rendimientos devengados de cuentas por cobrar	13,390	13,787
Provisión para cuentas de cobranza dudosa	(211,333)	(197,224)
	8,624,534	7,883,453

De acuerdo con lo descrito en la nota 2, mensualmente el Fondo desembolsa recursos al Fideicomiso - COFIDE para que éste los canalice a los prestatarios finales a través de las IFI. Asimismo, mensualmente el Fideicomiso - COFIDE transfiere al Fondo las recuperaciones, prepagos o cancelaciones de cuentas por cobrar efectuadas por las IFI.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el número de prestatarios finales es de 103,578 y 99,326, respectivamente. No existe concentración de riesgo de crédito significativas en las Cuentas por cobrar (Convenio fideicomiso – COFIDE), debido al tipo de operaciones crediticias que mantiene el Fondo.

Los recursos que canaliza el Fondo a través de las IFI son utilizados en el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° del Decreto Supremo N° 001-99-MTC.

Al 31 de diciembre, la composición del saldo de las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) de acuerdo con las características de los créditos promocionados por el Fondo, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021			2020		
	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura riesgo crediticio	Total	Con cobertura riesgo crediticio	Sin cobertura riesgo crediticio	Total
Nuevo crédito MIVIVIENDA	1,929,606	6,581,614	8,511,220	1,692,208	6,061,927	7,754,135
Crédito complementario Techo Propio	28,719	176,917	205,636	29,879	140,353	170,232
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	25,198	31,752	56,950	35,366	44,001	79,366
Crédito MIHOGAR	12,024	22,202	34,226	14,669	29,048	43,717
Crédito MICONSTRUCCIÓN	1,558	4,888	6,446	2,270	7,245	9,516
Crédito MICASA MÁS	1,558	3,535	5,093	1,750	4,124	5,875
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	907	1,815	2,722	1,275	2,549	3,824
Crédito MITERRENO	92	92	184	113	113	225
	1,999,662	6,822,815	8,822,477	1,777,530	6,289,360	8,066,890

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) están clasificadas por calificación de riesgo crediticio del deudor, según lo establecido por las normas de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.C, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) se determina sobre la base de la clasificación de la IFI y de los prestatarios finales (o subprestatarios).

El siguiente cuadro presenta las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) que corresponden al saldo sin cobertura de riesgo crediticio, en base a la calificación de riesgo crediticio de las IFI al 31 de diciembre:

Categorías de riesgo IFI	2021		2020	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Normal	6,571,687	74.49	5,980,314	74.13
Con problema potencial	613	0.01	4,825	0.06
Financiera TFC en Liquidación (*)	203,353	2.30	203,054	2.52
CMAC Sullana (**)	39,409	0.45	100,267	1.25
CMAC Tacna (**)	3,309	0.04	-	-
COOPAC San Francisco (**)	2,117	0.02	-	-
COOPAC AELU en Liquidación (*)	1,199	0.01	-	-
COOPAC Quillacoop (**)	749	0.01	900	0.01
COOPAC Santa María Magdalena (**)	325	-	-	-
CRAC Prymera (**)	54	-	-	-
	6,822,815	77.33	6,289,360	77.97
	8,822,477	100.00	8,066,890	100.00

(*) Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, estas cuentas por cobrar han sido provisionadas considerando la calificación de riesgo crediticio del subprestatario, debido a que ambas IFI han sido intervenidas por la SBS, Financiera TFC el 12 de diciembre de 2019, y COOPAC AELU el 23 de agosto de 2021. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la provisión relacionada a estas cuentas por cobrar asciende a miles de S/ 34,288 y miles de S/ 15,135, respectivamente

(**) Durante los años 2021 y 2020, el Fondo decidió ejecutar la cláusula decimotercera de los Convenios de Canalización de Recursos suscritos con estas entidades, por presentar deterioro en sus indicadores financieros. El saldo sin cobertura de riesgo crediticio de estas carteras ha sido provisionado considerando el riesgo crediticio del subprestatario. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, esta provisión asciende a miles de S/ 16,091 y a miles de S/ 13,618.

Al 31 de diciembre, el siguiente cuadro presenta las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) correspondientes al saldo con cobertura de riesgo de crédito (CRC) según la clasificación de prestatario final:

Categorías de riesgo del prestatario final	2021		2020	
	En miles de S/	%	En miles de S/	%
Normal	1,748,956	19.82%	1,473,160	18.26%
Con problema potencial	25,366	0.29%	35,352	0.45%
Deficiente	26,755	0.30%	41,598	0.52%
Dudoso	78,262	0.89%	88,926	1.09%
Pérdida	102,089	1.16%	120,307	1.49%
Financiera TFC en Liquidación	17,635	0.20%	18,187	0.23%
COOPAC AELU en Liquidación	599	0.01%	-	-
	1,999,662	22.67%	1,777,530	22.03%
	8,822,477	100.00%	8,066,890	100.00%

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

Las tasas de interés anuales para los productos que ofrece el Fondo son tasas de interés fijas, establecidas con la finalidad de promover el otorgamiento de créditos hipotecarios. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, son como sigue:

	%
Nuevo Crédito MIVIVIENDA (*)	7.10
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	6.00
Crédito Complementario Techo Propio	7.25
Crédito MIHOGAR	7.60
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	8.00
Crédito MIVIVIENDA Estandarizado	6.90 y 7.30
Crédito MICASA MAS	7.70
Crédito MITERRENO	9.00

(*) La tasa de interés del Nuevo Crédito MIVIVIENDA se redujo a 5 %, solo para los créditos con el atributo del BMS desembolsados hasta el 31 diciembre de 2019, mediante acuerdo de Directorio N° 02-16D-2019 del 25 de julio de 2019.

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) tienen los siguientes plazos de vencimiento:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Hasta 1 mes	100,294	69,891
De 1 mes a 3 meses	209,106	172,995
De 3 meses a 1 año	626,683	578,283
De 1 a 3 años	1,244,572	1,748,320
De 3 años a más	6,641,822	5,497,401
	8,822,477	8,066,890

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) determinada según los criterios descritos en la nota 4.C, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Saldo al inicio del año	197,224	158,594
Adiciones debitadas a resultados	88,006	68,393
Recupero de provisiones	(74,117)	(29,988)
Diferencia de cambio	220	225
Saldo al final del año	211,333	197,224

La Gerencia considera que el nivel de provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido efectuada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

8. Cartera de Créditos, Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Créditos vigentes	30,387	26,817
Créditos refinanciados	306	1,092
Créditos vencidos	92,338	37,870
Créditos en cobranza judicial	137	153
	123,168	65,932
Más (menos):		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	372	275
Provisión para incobrabilidad de créditos directos	(88,929)	(37,729)
	34,611	28,478

Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de créditos está compuesta principalmente por el portafolio de créditos hipotecarios transferido al Fondo por Caja Rural de Ahorro y Crédito Señor de Luren, que mediante Resolución SBS N° 3503-2015 del 19 de junio de 2015, entró en proceso de liquidación.

Durante el año 2021, se concretó la transferencia a favor del Fondo de la cartera de créditos hipotecarios de Cooperativa de Ahorro y Crédito Presta Perú, que mediante Resolución SBS N° 3881-2019 del 22 de agosto de 2019, entró en proceso de disolución. En octubre de 2021, el saldo de capital adeudado por COOPAC Presta Perú al Fondo, registrado en Otras cuentas por cobrar fue reclasificado a Cartera de créditos directa por miles de S/ 69,928, neto de la provisión de cobranza dudosa por miles de S/ 52,582.

Al 31 de diciembre, el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por tipo de producto MIVIVIENDA es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Cantidad de prestatarios		Saldos	
	2021	2020	2021	2020
Nuevo Crédito MIVIVIENDA	1,908	1,168	110,124	65,071
Crédito Complementario Techo Propio	1,085	760	14,310	8,984
Crédito MIVIVIENDA Tradicional	13	14	323	381
Crédito MIHOGAR	1	1	45	47
Crédito MI CONSTRUCCIÓN	559	-	14,206	-
Ingresos diferidos	-	-	(15,840)	(8,551)
	3,566	1,943	123,168	65,932

Al 31 de diciembre de 2021, la cartera de créditos directa está respaldada por garantías preferentes por miles de S/ 59,054 (miles de S/ 61,358 al 31 de diciembre de 2020) y garantías no preferentes por miles de S/ 98,403 (miles de S/ 80,373 al 31 de diciembre de 2020). En los años 2021 y 2020, los cobros de la cartera de créditos directa ascienden a miles de S/ 10,536, y miles de S/ 9,033, respectivamente.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Al 31 de diciembre, de acuerdo con la normativa de la SBS, la clasificación de riesgo crediticio de los prestatarios de la cartera de créditos directa es la siguiente:

<i>En miles de soles</i>	Cantidad de prestatarios		Saldos	
	2021	2020	2021	2020
Normal	924	771	26,107	22,385
Con problemas potenciales	68	52	1,847	1,672
Deficiente	70	62	1,870	1,780
Dudoso	276	126	9,483	5,596
Pérdida	2,228	932	83,861	34,499
	3,566	1,943	123,168	65,932

La tasa de interés efectiva anual de la cartera de créditos ha sido fijada con base en las condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la tasa de interés anual mínima y máxima en moneda nacional de la cartera de créditos directa es de 13.50% y 9.00%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los intereses en suspenso de los créditos que están en situación de vencidos, en cobranza judicial, o clasificados en las categorías de riesgo crediticio "Dudoso" o "Pérdida" ascienden a miles de S/ 41,510 y miles de S/ 23,450, respectivamente. Estos intereses son reconocidos en el estado de resultados cuando son cobrados.

A continuación, se presenta el saldo de la cartera de créditos directa clasificada por vencimiento al 31 de diciembre:

<i>En miles de soles</i>	2021		2020	
Créditos vigentes y refinanciados				
Hasta 1 mes	179	0.15%	163	0.25%
De 1 a 3 meses	364	0.30%	331	0.50%
De 3 meses a 1 año	1,677	1.36%	1,528	2.32%
De 1 a 5 años	11,292	9.17%	10,289	15.60%
Más de 5 años	19,313	15.68%	17,595	26.68%
	32,825	26.65%	29,906	45.35%
Más (menos):				
Créditos vencidos y en cobranza judicial	106,183	86.21%	44,577	57.67%
Ingresos diferidos de créditos vencidos y en cobranza judicial	(13,096)	(10.63%)	(6,554)	(8.22%)
Ingresos diferidos de créditos vigentes y refinanciados	(2,744)	(2.23%)	(1,997)	(4.27%)
	123,168	100.00%	65,932	100.00%

El movimiento de la provisión para incobrabilidad de créditos directos es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Saldo al inicio del año	37,729	35,379
Adiciones	4,282	3,306
Recupero de provisiones	(5,670)	(961)
Reclasificación de Provisión de cobranza dudosa de otras cuentas por cobrar a COOPAC Prestaperú (nota 9 (g))	52,582	-
Diferencia de cambio	6	5
Saldo al final del año	88,929	37,729

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

La Gerencia considera que el nivel de provisión para incobrabilidad de la cartera de créditos directa cubre las eventuales pérdidas que puedan generarse a la fecha del estado de situación financiera, y ha sido efectuada cumpliendo con los requerimientos normativos de la SBS vigentes al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

9. Otras Cuentas por Cobrar, Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Cuentas por cobrar a bancos en liquidación (a)	100,255	99,596
Cuentas por cobrar a Fideicomisos CRC y PBP (b)	32,877	104,325
Cuentas por cobrar Cartera de Ex - CONEMINSA (c)	12,777	12,850
Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú (d)	8,764	4,230
Cuentas por cobrar a prestatarios de COOPAC Presta Perú (d)	-	74,462
Cuenta por cobrar a ICCGSA (e)	3,794	3,794
BFH desembolsados en exceso, por recuperar (f)	2,676	5,540
Facturas por cobrar	708	649
Otras cuentas por cobrar	777	481
	162,628	305,927
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (g)		
Bancos en liquidación	(100,255)	(99,596)
Cartera Ex – CONEMINSA	(12,678)	(12,630)
Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú	(8,764)	(4,230)
Cuentas por cobrar a prestatarios de COOPAC Presta Perú	-	(74,462)
Cuenta por cobrar a ICCGSA	(3,794)	(3,794)
BFH desembolsados en exceso, por recuperar	(2,676)	-
Facturas por cobrar	(696)	(628)
Otras cuentas por cobrar	(21)	(21)
	(128,884)	(195,361)
	33,744	110,566

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar por depósitos a plazo, certificados de depósito, entre otros, que el Fondo, antes de ser una empresa financiera supervisada por la SBS (antes de enero de 2006) mantenía en ciertas instituciones financieras que entraron en proceso de liquidación. El detalle de los saldos y su provisión al 31 de diciembre es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Capital		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	52,205	52,205
Banco República en Liquidación	39,922	39,922
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	5,525	5,018
Banco República en Liquidación - Dación en pago	2,603	2,451
	100,255	99,596
Menos: Provisión por incobrabilidad		
Banco Nuevo Mundo en Liquidación	(52,205)	(52,205)
Banco República en Liquidación	(39,922)	(39,922)
Banco Banex en Liquidación - Dación en pago	(5,525)	(5,018)
Banco República en Liquidación - Dación en pago	(2,603)	(2,451)
	(100,255)	(99,596)
	-	-

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Durante el proceso de liquidación de estas instituciones financieras, realizado bajo la supervisión e intervención de la SBS, el Fondo ha recibido bienes muebles, inmuebles y cobranza de créditos como parte de pago de estas acreencias.

La Gerencia del Fondo ha provisionado el 100% de las cuentas por cobrar a Banco Nuevo Mundo, Banco República y Banco Banex, todos en proceso de liquidación, y reconoce los recuperos que percibe cuando se realizan. Durante el año 2021 el Fondo no ha recibido recuperos de los bancos en liquidación. Durante el año 2020 el Fondo recibió en efectivo de Banco Nuevo Mundo en Liquidación pago por miles de S/ 839.

La Gerencia del Fondo considera que la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar a bancos en liquidación constituida al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad relacionado.

- (b) Corresponde al saldo de los activos netos (activos totales menos pasivos totales) de los fideicomisos administrados por el Fondo, que aseguran el pago de la cobertura de riesgo crediticio (CRC) a las IFI, y del premio al buen pagador (PBP) a quienes hubieran accedido a este beneficio como parte de los Programas de crédito que ofrece el Fondo. A continuación, se presentan los saldos antes mencionados al 31 de diciembre:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles	12,030	48,457
Fideicomiso CRC y PBP Dólares estadounidenses	20,847	55,868
	32,877	104,325

Mediante actos constitutivos suscritos por el Fondo en junio de 2007 como fiduciario y fideicomitente, se constituyeron estos fideicomisos en administración, con el propósito de asegurar la disponibilidad de recursos para que el Fondo cumpla con las obligaciones emanadas de los Contratos de Servicio CRC y PBP suscritos con ciertas IFI, asimismo para asegurar que dichos recursos se administren de manera eficiente.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

El registro de las operaciones de estos fideicomisos se realiza de conformidad con la Resolución SBS N° 980-2006 "Reglamento del Fondo MIVIVIENDA S.A.", es decir, en una sola cuenta del estado de situación financiera. La contabilidad de los fideicomisos se mantiene separada para fines de control y muestra los siguientes saldos al 31 de diciembre:

Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponibles	6,539	31,359
Inversiones disponibles para la venta (*)	1,556	12,351
Inversiones a vencimiento (*)	3,935	4,742
Otras cuentas por cobrar (*)	-	5
Total activo	12,030	48,457
Patrimonio y excedente neto		
Resultados acumulados	8,737	45,223
Excedente de cobranzas, neto	3,386	2,939
Resultados no realizados	(93)	295
Total patrimonio y excedente neto	12,030	48,457

(

*) Durante el año 2016, el Fideicomiso CRC y PBP Nuevos Soles reclasificó inversiones disponibles para la venta hacia la categoría de inversiones a vencimiento. El valor en libros a la fecha de reclasificación ascendía a miles de S/ 33,683, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/ 1,344; este último importe está siendo transferido a resultados en el plazo remanente de los instrumentos. Durante los años 2021 y 2020, se han transferido a resultados miles de S/ 51, y miles de S/ 120, respectivamente.

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Estado de resultados		
Ingresos		
Ingresos por intereses	762	1,766
Ganancia por la venta de inversiones	35	-
Total ingresos	797	1,766
Gastos		
Comisión por administración	(199)	(284)
Gastos diversos por servicios financieros	(6)	(6)
Impuesto a las transacciones financieras	(2)	(2)
Provisión por deterioro de inversiones, neto	(76)	6
Total gastos	(283)	(292)
Utilidad neta	514	1,480

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Fideicomiso CRC y PBP Dólares Americanos

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Estado de situación financiera		
Activo		
Disponible	4,771	29,206
Inversiones disponibles para la venta (*)	7,111	17,359
Inversiones a vencimiento (*)	8,965	9,303
Total activo	20,847	55,868
Patrimonio y excedente neto		
Patrimonio inicial	9,013	21,013
Resultados acumulados	1,685	24,684
Excedente de cobranzas, neto	10,681	10,133
Resultados no realizados	(532)	38
Total patrimonio y excedente neto	20,847	55,868

(*) Durante el año 2016 el patrimonio en Fideicomiso Fondo CRC y PBP Dólares Americanos reclasificó inversiones disponibles para la venta hacia la categoría de inversiones a vencimiento. El valor en libros a la fecha de la reclasificación ascendía a miles de S/ 35,327, y la pérdida no realizada acumulada en el patrimonio ascendía a miles de S/ 1,784; este último importe está siendo transferido a resultados durante el plazo remanente de los instrumentos. Durante los años 2021 y 2020, se han transferido a resultados miles de S/ 59, y miles de S/ 66, respectivamente.

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Estado de resultados		
Ingresos		
Ingresos por intereses	1,315	2,177
Ganancia por diferencia de cambio, neta	349	728
Ganancia por la venta de inversiones	113	167
Reversión de provisión por deterioro	-	42
Otros	-	-
Total ingresos	1,777	3,114
Gastos		
Comisión por administración	(262)	(326)
Gastos diversos por servicios financieros	(8)	(8)
Impuesto a las transacciones financieras	(6)	(3)
Total gastos	(276)	(337)
Utilidad neta	1,501	2,777

- (c) Corresponde a la cartera de créditos hipotecarios otorgados por Compañía de Negociaciones Mobiliarias e Inmobiliarias S.A. - CONEMINSA, la cual fue recibida por el Fondo en el marco del Contrato de Dación en Pago del 30 de diciembre de 2003 para su administración y recuperación.
- (d) En agosto de 2019, luego de activar la cláusula décimo tercera del Convenio de Canalización de Recursos suscrito con COOPAC Presta Perú, el Fondo autorizó el retiro del saldo adeudado por esta IFI de la administración del Fideicomiso COFIDE por miles de S/ 74,462. Demandándole en forma directa el pago de las cuotas pendientes del adeudado que mantenía con el Fondo por el período de febrero a agosto de 2019 por miles de S/ 4,230.

Durante el año 2021, luego de concretarse la transferencia de cartera de créditos hipotecarios de COOPAC Presta Perú al Fondo, se reclasificó miles de S/ 4,534 de Otras cuentas por cobrar a clientes de la COOP AC Presta Perú a Cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú y miles de S/69,928 a Cartera de créditos (nota 8).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Al 31 de diciembre de 2021, las otras cuentas por cobrar a COOPAC Presta Perú tienen una provisión para incobrabilidad de 100%.

- (e) Corresponde a la cuenta por cobrar a Ingenieros Civiles Contratistas Generales S.A.C. (ICCGSA) por los papeles comerciales que el Fondo mantenía con ellos y que vencieron el 22 de octubre de 2018, por los cuales reconoció una cuenta por cobrar y una provisión por incobrabilidad de miles de S/ 3,794, de los cuales miles de S/ 3,500 corresponden a capital y miles de S/ 294 a intereses, al 31 de diciembre de 2018.
- (f) Corresponde a un reclamo a terceros (entidades técnicas) por el exceso de pago de un bono otorgado por el MVCS, denominado Bono Familiar Habitacional (BFH), el cual es administrado por el Fondo.
- (g) El movimiento de la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Saldo al inicio del año	195,361	166,308
Adiciones	2,751	30,004
Reclasificación a provisión para incobrabilidad de créditos directos Portafolio COOPAC Presta Perú (nota 8)	(52,582)	-
Extorno por exceso de provisión COOPAC Presta Perú	(17,345)	-
Recupero de provisión	(25)	(1,074)
Diferencia de cambio, neta	724	623
Otros	-	(500)
Saldo al final del año	128,884	195,361

En opinión de la Gerencia, la provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar registrada al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, cubre de manera adecuada el riesgo de crédito de este rubro a esas fechas.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

10. Derivados de Cobertura

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo tiene compromisos de compra venta de moneda extranjera a futuro ("*forwards*"), contratos de intercambio de flujos en distintas monedas ("*swaps* de moneda - CCS" por sus siglas en Inglés) y contratos de intercambio de tasas de interés ("*swaps* de tasa de interés – IRS" por sus siglas en inglés). Al 31 de diciembre, los cambios en el valor razonable de estos instrumentos financieros derivados se presentan como cuentas por cobrar (activo) o cuentas por pagar (pasivo), según corresponda:

En miles de soles	2021				2020				Subyacente
	Activo	Pasivo	Nominal	Vencimiento	Activo	Pasivo	Nominal	Vencimiento	
Flujo de efectivo									
Swap de moneda POS	557,917	19,389	2,013,925	Entre enero y marzo 2023 Entre enero y mayo 2023 y noviembre 2031	310,975	18,859	1,843,680	Entre enero y marzo 2023 Entre enero 2023 y octubre 2031	Adeudados y valores Inversiones, adeudados y valores
Swap de moneda CCS	260,347	10,824	1,432,458	Marzo de 2023	83,689	12,845	1,456,203	Marzo de 2023	Adeudados
Swap de moneda IOS	34	-	-		64	-	-		
Valor razonable									
Forward de moneda	6,563	-	258,629	Entre febrero, y junio 2022	209	2,643	268,113	Entre enero y mayo 2021	Inversiones, valores y depósitos
	824,861	30,213	3,705,012		394,937	34,347	3,567,996		

IOS: Interest only swaps, POS: Principal only swaps. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los valores de referencia de las operaciones con instrumentos financieros derivados son registrados en cuentas fuera de balance en la moneda comprometida.

Durante los años 2021 y 2020, el Fondo contrató "*forwards* de moneda", negociados y liquidados durante el período, los cuales generaron pérdida por miles de S/ 447 y ganancia por miles de S/ 1,844, respectivamente, reflejadas en el estado de resultados en el rubro Resultados por Operaciones Financieras (nota 20).

Asimismo, durante los años 2021 y 2020, los instrumentos financieros de cobertura contratados por el Fondo generaron pérdida neta por miles de S/ 86,740 y miles de S/ 85,764, respectivamente, reflejadas en el estado de resultados en el rubro Resultados por Operaciones Financieras (nota 20).

Al 31 de diciembre de 2021, el activo por derivados de cobertura se incrementó principalmente debido a la adquisición de nuevos "*swaps* de moneda-CCS" para la cobertura de la nueva posición en inversiones del Fondo, así como también por la mejora en la valorización de los derivados Principal Only Compra debido a la fluctuación del tipo de cambio.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

11. Inmuebles, Mobiliario y Equipo, Neto

El movimiento de los inmuebles, mobiliario y equipo y de la depreciación acumulada en los años 2021 y 2020, es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de cómputo	Equipos diversos	Vehículos	Obras en curso	Total
Costo									
Saldo al 1 de enero de 2020	103	36	189	719	1,402	839	759	-	4,047
Adiciones	-	-	-	-	11	59	-	-	70
Retiros	-	-	(46)	(24)	(39)	(19)	-	-	(128)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	103	36	143	695	1,374	879	759	-	3,989
Adiciones	-	-	-	-	-	13	-	-	13
Retiros	-	-	-	(39)	(284)	(88)	-	-	(411)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	103	36	143	656	1,090	804	759	-	3,591
Depreciación acumulada									
Saldo al 1 de enero de 2020	-	12	92	515	1,235	584	694	-	3,132
Adiciones	-	-	14	30	67	48	51	-	210
Retiros	-	-	(46)	(24)	(39)	(19)	-	-	(128)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	12	60	521	1,263	613	745	-	3,214
Adiciones	-	-	14	29	56	47	14	-	160
Retiros	-	-	-	(39)	(284)	(80)	-	-	(403)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	0	12	74	511	1,035	580	759	-	2,971
Valor neto en libros									
Al 31 de diciembre de 2020	103	24	83	174	111	266	14	-	775
Al 31 de diciembre de 2021	103	24	69	145	55	224	0	-	620

De acuerdo con la legislación vigente, las entidades financieras en Perú están prohibidas de dar en garantía bienes que conforman el rubro Inmuebles, mobiliario y equipo, excepto aquellos adquiridos mediante la emisión de bonos de arrendamiento financiero, y solo para efectuar operaciones de esa naturaleza.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

En opinión de la Gerencia del Fondo, no existe evidencia de deterioro de los componentes de Inmuebles, mobiliario y equipo al 31 de diciembre de 2021 y de 2020. Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene inmuebles, mobiliario y equipo totalmente depreciados por miles de S/ 2,384 (miles de S/ 2,522 al 31 de diciembre de 2020).

El Fondo mantiene pólizas de seguros sobre sus principales inmuebles, mobiliario y equipo de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En este sentido, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo ha contratado una póliza de seguros contra todo riesgo que cubre el valor de los activos netos del Fondo incluidos los inmuebles, mobiliario y equipo. En opinión de la Gerencia, sus políticas de seguro son razonables para su actividad.

12. Otros Activos, Neto

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Activo por impuesto a la renta corriente, neto (a)	43,535	42,414
Activos intangibles, neto (b)	7,545	6,360
Gastos pagados por anticipado	416	2,156
Otros	1,478	1,605
	52,974	52,535

(a) A continuación, se presenta la composición del activo por impuesto a la renta corriente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Impuesto temporal a los activos netos (ITAN)	39,632	38,825
Pagos a cuenta del impuesto a la renta de tercera categoría	3,903	3,589
	43,535	42,414

(b) El rubro de activos intangibles está compuesto por “*softwares*” y licencias que utilizan los equipos de cómputo del Fondo, cuyo costo al 31 de diciembre de 2021 es de miles de S/ 17,184 y su amortización acumulada de miles de S/ 9,639 (al 31 de diciembre de 2020 costo de miles de S/ 14,537 y amortización acumulada de miles de S/ 8,177).

Durante los años 2021 y 2020, se incrementan los activos intangibles, principalmente por la capitalización de nuevos “*softwares*” provenientes de la implementación de nuevos sistemas y módulos por miles de S/ 2,647 y miles de S/ 2,659, respectivamente. Dichos activos intangibles son amortizados siguiendo el método de línea recta en un máximo de 5 años.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

13. Adeudos y Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

En miles de soles	Moneda	Vencimiento	Tasa de interés anual %	2021				2020			
				Principal	Ajuste al costo amortizado	Intereses y comisiones	Total	Principal	Ajuste al costo amortizado	Intereses y comisiones	Total
Entidad											
Asociación Francesa de Desarrollo (AFD)	Euros	2023 y 2031	0.61 a 1.30	650,581	(1,814)	1,005	649,772	747,155	(2,287)	1,299	746,167
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	Euros	2031	(*)	204,252	(726)	1,749	205,274	199,078	(836)	202	198,444
Banco de la Nación	Soles	2025 y 2026	2.50 a 5.55	570,000	-	5,889	575,889	-	-	-	-
				1,424,833	(2,540)	8,642	1,430,935	946,233	(3,123)	1,501	944,611

(*) La tasa de éste préstamo es la última tasa disponible. La línea de crédito con KfW se pactó a una tasa de interés variable (Euribor 6 meses + 110 puntos básicos), la cual cambia en los meses de mayo y noviembre de cada año durante la vida del préstamo.

Ciertos contratos de préstamo incluyen cláusulas estándar de cumplimiento de ratios financieros. En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, estas cláusulas han sido cumplidas y no representan ninguna restricción para las operaciones del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2021, el préstamo en euros de la AFD asciende a miles de EUR 143,155 (equivalente a miles de S/ 649,772) y el préstamo en euros de KfW asciende a miles de EUR 45,225 (equivalente a miles de S/ 205,274), ambos sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "swaps de moneda (CCS)", "principal only swaps (POS)" e "interest only swaps (IOS)" por un importe nominal de miles de EUR 183,833 (equivalente a miles de S/ 834,408), EUR 4,500 (equivalente a miles de S/ 20,425) y EUR 4,500 (equivalente a miles de S/ 20,425), respectivamente (nota 10). Al 31 de diciembre de 2020, el préstamo en euros de la AFD asciende a miles de EUR 168,665 (equivalente a miles de S/ 746,167) y el préstamo en euros de KfW asciende a miles de EUR 44,857 (equivalente a miles de S/ 198,444), ambos sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "swaps de moneda (CCS)", "principal only swaps (POS)" e "interest only swaps (IOS)" por un importe nominal de miles de EUR 206,389 (equivalente a miles de S/ 913,053), miles de EUR 7,500 (equivalente a miles de S/ 33,180) y miles de EUR 7,500 (equivalente a miles de S/ 33,180), respectivamente.

Durante los meses de marzo a noviembre de 2021, el Fondo recibió préstamos del Banco de la Nación que ascienden a miles de S/ 570,000 con la finalidad de financiar colocaciones de los productos que mantiene.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

A continuación, se presenta el saldo de adeudados y obligaciones financieras clasificadas por vencimiento:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Hasta 3 meses	58,123	56,625
De 3 meses a 1 año	96,844	56,625
De 1 a 5 años	931,064	423,057
Más de 5 años	344,904	408,304
	1,430,935	944,611

14. Valores y Títulos en Circulación

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles</i>	Tasa de interés nominal anual (%)	Vencimiento	Monto emitido	Valor en libros expresado en soles	
				2021	2020
Emisiones locales de bonos corporativos (a)					
Cuarta emisión - Serie A	6.72	Julio de 2026	S/ 310,000	309,896	309,877
Tercera emisión - Serie A	7.00	Febrero de 2024	S/ 1,500,000	1,497,732	1,496,887
Quinta emisión - Serie A	5.02	Julio de 2026	S/ 250,000	249,747	249,699
Sexta emisión - Serie A	4.7813	Enero de 2027	S/ 240,210	239,929	239,888
Emisiones internacionales de bonos corporativos					
Primera emisión (b)	3.50	Enero de 2023	US\$ 500,000	1,989,806	1,804,233
Reapertura primera emisión (c)	3.50	Enero de 2023	US\$ 150,000	596,367	540,302
				4,883,477	4,640,886
Intereses por pagar				98,706	95,220
				4,982,183	4,736,106

Los recursos captados por el Fondo a través de la emisión de valores y títulos son destinados a financiar operaciones propias del giro de negocio.

- (a) En Sesión de Directorio celebrada el 16 de noviembre de 2012, se aprobó la emisión del Primer Programa de Bonos Corporativos por miles de US\$ 800,000 o su equivalente en soles. En los meses de abril y julio de 2016, febrero de 2017, julio de 2019 y enero 2020, el Fondo efectuó la primera, cuarta, tercera, quinta y sexta emisión de bonos corporativos de este programa, respectivamente.

El 15 de enero de 2020 se efectuó la sexta emisión de Bonos Corporativos locales. Se emitieron 48,042 bonos con valor de miles de S/ 5 cada uno y un valor total de miles de S/ 240,210, a un plazo de 7 años, con vencimiento el 15 de enero de 2027, a una tasa nominal anual de 4.7813%.

- (b) En enero de 2013, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación S de la Ley de Valores en el mercado internacional. La emisión fue por de miles de US\$ 500,000 valor nominal, con plazo de vencimiento a 10 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.15%, con una tasa cupón de 3.50% anual, con pago de interés semestral y amortización al vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, estos bonos están sujetos al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "*principal only swaps* (POS)" por un importe nominal de miles de US\$ 500,000 (equivalente a miles de S/ 1,993,500 y miles de S/ 1,810,500, respectivamente).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- (c) En febrero de 2017, el Fondo emitió bonos bajo la Regla 144 o Regulación de la Ley de Valores en el mercado internacional, mediante la reapertura de la Primera Emisión denominada "3.5% Notes Due 2023" realizada en enero de 2013. La nueva emisión fue por un monto nominal de miles de US\$ 150,000, con vencimiento a 6 años. Los bonos fueron colocados bajo la par a un precio de 99.802%, a una tasa cupón de 3.50%, pago de intereses semestral, y amortización al vencimiento.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, dichos bonos están sujeto al riesgo de tipo de cambio, siendo coberturados mediante "swaps de moneda (CCS)" por un importe nominal de miles de US\$ 150,000, equivalente a miles de S/ 598,050 y miles de S/ 543,150, respectivamente.

A continuación, se presenta el saldo de los valores y títulos en circulación al 31 de diciembre, clasificados por vencimiento:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
De 1 a 2 años	2,624,150	-
De 2 a 5 años	2,112,798	3,915,860
Más de 5 años	245,235	820,246
	4,982,183	4,736,106

15. Cuentas por Pagar, Provisiones y otros pasivos

Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Cuentas por pagar			
BFH y Bono de protección vulnerable de vivienda (a)		809,852	752,429
BBP (capital) asignado a COFIDE (b)		87,317	94,429
Saldos por pagar producto de la conciliación con el MEF (c)		81,822	81,822
Bono arrendamiento de vivienda (BAV) por pagar (d)		49,524	48,449
Convenio LAIF (e)		9,082	-
Aportes de FONAVI (f)		8,644	8,644
Cuentas por pagar a proveedores		6,048	3,086
Ahorro grupo familiar elegible a transferir a entidades técnicas (g)		5,647	7,274
Participación de los trabajadores	21	4,888	-
Recursos por transferir por cartas fianzas ejecutadas		4,134	7,376
BBP (capital) recibido del MVCS (h)		4,078	49,223
Bonificación por Convenio de Gestión – FONAFE	21	2,167	-
Vacaciones y liquidación de beneficios sociales		1,088	1,045
Ahorro grupo familiar elegible por transferir por BAV (i)		-	2,711
Bono 500 Decreto de Urgencia N° 014-2017		-	19
Otros		1,759	4,212
		1,076,050	1,060,719
Provisiones y otros pasivos			
Ingresos diferidos (j)		28,070	18,981
Provisiones por CRC - Cartera vencida (k)		1,521	1,803
Provisión para contingencias (l)		1,404	1,394
Otros		246	210
		31,241	22,388

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- (a) Corresponde a Bonos Familiares Habitacionales (BFH) y/o Bonos de protección de vivienda vulnerable (BVPP) por devolver al MVCS o desembolsar a entidades técnicas (constructores) para el financiamiento del BFH y de los grupos familiares que accedieron al Programa Techo Propio.

Durante el año 2021, el Fondo recibió recursos del MVCS para este propósito, mediante Convenios N° 003-2021, N° 069-2021, y N° 095-2021 por miles de S/ 1,444,421, miles de S/ 1,787 y miles de S/ 25,552, respectivamente.

Durante el año 2020, el Fondo recibió recursos del MVCS para este propósito, mediante Convenios N° 013-2019, N° 120-2020, y N° 587-2020 por miles de S/ 2,970, miles de S/ 568,012, y miles de S/ 535,350, respectivamente.

- (b) Corresponde a los fondos recibidos del MVCS para el otorgamiento del BBP, que fueron asignados a los créditos autorizados a las IFI (Crédito MIHOGAR y Nuevo Crédito MIVIVIENDA) previa revisión del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento.

A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Saldo al inicio de año	94,429	102,010
Asignaciones recibidas	199,152	116,042
Desembolso de BBP para cuota inicial	(199,152)	(116,042)
Aplicación de BBP a cuotas del Crédito MIHOGAR	(682)	(700)
Aplicación de BBP a cuotas del Nuevo Crédito MIVIVIENDA	(6,255)	(6,714)
Aplicación de BBP a cuotas de crédito CRAC Señor de Luren en Liquidación	(140)	(111)
Ajustes reportados	(33)	(56)
Saldo al final del año	87,317	94,429

- (c) Corresponde a la recaudación del FONAVI de aquellos contribuyentes sin convenio de estabilidad tributaria, transferida por la Superintendencia Nacional de Administración Tributaria – SUNAT, de acuerdo con lo señalado en el numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley N° 26969 y literal c) del artículo 5 de la Ley N° 26912.
- (d) Corresponde a un beneficio (subsidio) otorgado a las familias para el arrendamiento de viviendas, incentivando el ahorro para acceder a una vivienda, y mejorar las condiciones de habitabilidad. Este dinero será distribuido por los beneficiarios de la siguiente manera; 70% del dinero para el pago de la renta mensual y el otro 30% destinado al ahorro para la adquisición de una vivienda.
- (e) El propósito de este Convenio es financiar al Fondo hasta por EUR 10,000,000, para la continuidad del Programa Mivivienda Sostenible o Mivivienda Verde, el cual promueve que se mejoren los criterios de certificación social y ambiental de las viviendas bajo el Programa. Al 31 de diciembre de 2021, el saldo corresponde a los bonos desembolsados a los beneficiarios.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- (f) Al 31 de diciembre, comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Aportes del FONAVI por transferir al MEF (i)	8,023	8,023
Devolución de cheques de FONAVI no recogidos (ii)	621	621
	8,644	8,644

- (i) Corresponde a la recaudación efectuada por la SUNAT de contribuciones al FONAVI de contribuyentes que tienen convenio de estabilidad tributaria en virtud de la Ley N° 27071, pendientes de transferir al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).
- (ii) Corresponde a cheques girados desde el año 1999 y hasta el año 2016, pendientes de cobro por parte del beneficiario. Estos cheques se emitieron por concepto de devolución de contribuciones al FONAVI, de acuerdo con comunicaciones de la SUNAT, encargada de la recaudación de estos recursos.
- (g) Corresponde a los saldos por pagar a las entidades técnicas por cuenta de los grupos familiares elegibles que accedieron al Programa Techo Propio y Adquisición de Vivienda Nueva. Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en cuentas del Fondo.
- (h) Corresponde al saldo de los fondos dinerarios recibidos del MVCS, pendientes de asignación a los beneficiarios que solicitan los productos que ofrece el Fondo. El Fondo realiza la asignación de estos recursos a través de COFIDE, cuando se autorizan los desembolsos a las IFI por los créditos aprobados. A continuación, se presenta el movimiento del rubro:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Saldo al inicio de año	49,223	92,272
Recursos recibidos del MVCS (i)	151,149	75,000
Asignación a BBP (ii)	(197,450)	(117,947)
Transferencia de BBP asignado	3,865	562
Transferencia de BBP asignado proveniente de convenios finiquitados	-	1,964
Devolución a la IFI - Recuperación por extorno	-	-
Devolución de recursos al MVCS	(2,709)	(2,628)
Saldo al final del año	4,078	49,223

- (i) Durante el año 2021, el Fondo recibió recursos del MVCS que corresponden al nuevo Convenio para la ejecución del BBP N° 004-2021-VIVIENDA por miles de S/ 151,149. Durante el año 2020, el Fondo recibió recursos del MVCS que corresponden al Convenio para la ejecución del Bono del Buen Pagador N° 605-2020-VIVIENDA por miles de S/ 75,000.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2021, la asignación de los recursos para el BBP corresponde a los Convenios N° 004-2021; N° 605-2020 y N° 004-2019, por miles de S/ S/ 149,285; miles de S/ 48,994 y miles de S/ 872, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a los Convenios N° 605-2020 y N° 004-2019, por miles de S/ 26,387 y miles de S/ 91,560, respectivamente.
- (i) Corresponde a los saldos por pagar a los grupos familiares elegibles que accedieron al Bono de Arrendamiento de Vivienda (BAV). Este saldo comprende el ahorro depositado por el grupo familiar en las cuentas del Fondo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

- (j) Al 31 de diciembre de 2021, corresponde principalmente a los ingresos diferidos de las cuentas por cobrar (Fideicomiso COFIDE) reprogramadas por miles de S/ 27,712; y a los ingresos diferidos de la cartera refinanciada EX – Coneminsa por miles de S/ 235 (nota 7).
- (k) El movimiento de la provisión para CRC - cartera vencida, se muestra a continuación:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Saldo al inicio de año	1,803	2,084
Adiciones debitadas a resultados	380	392
Recupero de provisión	(844)	(866)
Diferencia de cambio, neta	182	193
Saldo al final del año	1,521	1,803

- (l) Corresponde a provisiones registradas por procesos judiciales asociados a demandas y contingencias laborales probables. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, la provisión registrada al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 es suficiente para cubrir el riesgo de pérdida por dichas contingencias.

16. Patrimonio

A. Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital social del Fondo está representado por 3,385,762 y 3,382,587 acciones comunes suscritas y pagadas, respectivamente, cuyo valor nominal es de un sol por acción. El único accionista del Fondo es el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE.

En Junta General de Accionistas del 31 de marzo de 2021, se acordó la capitalización de utilidades del año 2020, neta de la reserva legal por miles de S/ 3,175. En Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2020, se acordó la capitalización de utilidades del año 2019, neta de la reserva legal por miles de S/ 27,003.

B. Reserva legal

De conformidad con las normas legales vigentes, el Fondo debe alcanzar una reserva legal de al menos 35% del capital pagado. Esta reserva se constituye mediante el traslado anual de no menos del 10% de sus utilidades netas y sólo puede utilizarse para compensar pérdidas o para su capitalización, existiendo en ambos casos la obligación de reponerla.

En las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 31 de marzo del 2021 y el 30 de junio de 2020, se acordó la constitución de la reserva legal por las utilidades de los años 2020 y 2019 por miles de S/ 353 y miles de S/ 3,000, respectivamente.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

C. Resultados no realizados

El movimiento de los resultados no realizados durante los años 2021 y 2020 se presenta neto de su efecto impositivo, y es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	Saldo al 1 de enero de 2020	(Cargo)/abono en el estado de otro resultado integral	Saldo al 31 de diciembre de 2020	(Cargo)/abono en el estado de otro resultado integral	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Inversiones disponibles para la venta del Fondo						
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta		-	95	95	(184)	(89)
Resultado no realizado de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"		(6,884)	921	(5,963)	878	(5,085)
		(6,884)	1,016	(5,868)	694	(5,174)
Impuesto a la renta	24	(194)	(142)	(336)	(44)	(380)
Sub total		(7,078)	874	(6,204)	650	(5,554)
Coberturas de flujo de efectivo						
Resultado no realizado en derivados de cobertura de flujos de efectivo		98,157	296,559	394,716	423,573	818,289
Transferencia a resultados de resultados realizados en derivados de cobertura de flujos de efectivo		(234,853)	(312,723)	(547,576)	(242,950)	(790,526)
		(136,696)	(16,164)	(152,860)	180,623	27,763
Impuesto a la renta	24	40,325	4,769	45,094	(53,284)	(8,190)
Sub total		(96,371)	(11,395)	(107,766)	127,339	19,573
Inversiones disponibles para la venta CRC – PBP						
Resultado no realizado de inversiones disponibles para la venta		46	288	334	(959)	(625)
Impuesto a la renta	24	(283)	(54)	(337)	317	(20)
Sub total		(237)	234	(3)	(642)	(645)
Total		(103,686)	(10,287)	(113,973)	127,347	13,374

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

D. Patrimonio efectivo

En junio de 2008, mediante Decreto Legislativo N° 1028, se modificó la Ley General, estableciéndose que el patrimonio efectivo debe ser igual o mayor al 10% de los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo que corresponden a la suma de: (i) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo de mercado multiplicado por 10, (ii) el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional multiplicado por 10, y (iii) los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre, en aplicación del Decreto Legislativo N° 1028 y modificatorias, el Fondo mantiene los siguientes importes con relación a los activos y créditos contingentes ponderados por riesgo y patrimonio efectivo (básico y suplementario), expresados en soles:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Activos y créditos contingentes ponderados por riesgo	413,613	377,637
Patrimonio efectivo total	3,367,051	3,369,752
Patrimonio efectivo básico (Nivel 1)	3,367,051	3,369,752
Ratio de capital global sobre el patrimonio efectivo	81.41%	89.23%

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo ha estado cumpliendo con las Resoluciones SBS N° 2115-2009 - Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo Operacional, N° 6328-2009 - Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Mercado, y N° 14354-2009 - Reglamentos para el Requerimiento de Patrimonio Efectivo por Riesgo de Crédito y modificatorias. Estas resoluciones establecen, principalmente, las metodologías a ser utilizadas por las entidades financieras para calcular los activos y créditos contingentes ponderados para cada tipo de riesgo.

En julio de 2011, la SBS emitió la Resolución N° 8425-2011, mediante la cual establece que para determinar el nivel de patrimonio efectivo adicional las instituciones financieras deberán contar con un proceso para evaluar la suficiencia de su patrimonio efectivo en función de su perfil de riesgo, de acuerdo con la metodología descrita en dicha Resolución. En aplicación de dicha norma, el requerimiento de patrimonio efectivo adicional será igual a la suma de los requerimientos de patrimonio efectivo calculados para cada uno de los siguientes componentes: ciclo económico, riesgo por concentración, riesgo por concentración de mercado, riesgo por tasa de interés en el libro bancario y otros riesgos.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el porcentaje de adecuación establecido por la SBS es el 100%, por lo que el requerimiento adicional de patrimonio efectivo estimado por el Fondo asciende a miles de S/ 151,223 y miles de S/ 71,209, respectivamente.

En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2021, el Fondo cumple con los requerimientos establecidos en la resolución antes mencionada y no tendrá inconveniente en seguir cumpliéndolos, dado que el patrimonio constituido por el Fondo cubre holgadamente dichos requerimientos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

17. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo mantiene los siguientes procesos contenciosos:

- (a) Diversos procesos laborales relacionados con demandas judiciales por el pago de utilidades y reintegro de beneficios sociales, por los cuáles tiene registrada una provisión de miles de S/1,404 y miles de S/ 1,394, respectivamente. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales esta provisión es adecuada.
- (b) Diversos procesos constitucionales (acciones de amparo) relacionados con la restitución de derechos laborales a ex - trabajadores del Fondo. Asimismo, procesos originados por discriminación en el derecho de participación en procesos de adjudicación y contratación, y cancelación de registro de entidades técnicas por infracciones cometidas. En opinión de la Gerencia del Fondo y de sus asesores legales, dichas contingencias no generarán posibles pérdidas a la culminación de dichos procesos.

18. Ingresos y Gastos por Intereses

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Ingresos por intereses		
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto de intereses relacionados con el PBP otorgado por el Fondo (a)	489,720	447,627
Disponibles	5,977	20,172
Inversiones	11,724	12,479
Cartera de créditos directa	7,779	4,452
Atribución a resultados de los Fideicomisos CRC y PBP	2,014	4,257
Otros ingresos	116	84
	517,330	489,071
Gastos por intereses		
Valores y títulos en circulación	243,675	234,384
PBP (capital) otorgado por el Fondo (b)	38,674	41,890
Adeudos y obligaciones financieras	18,889	8,724
PBP (capital e intereses) - Fideicomiso CRC y PBP	1,818	1,908
	303,056	286,906

- (a) En los años 2021 y 2020, corresponde a los intereses por rendimientos devengados del Fideicomiso – COFIDE por miles S/ 503,880 y miles de S/ 466,794, respectivamente, más los intereses devengados de la cartera reprogramada por miles de S/ 2,681 y miles de S/336, respectivamente, neto de intereses producto del Premio del Buen Pagador por miles S/ 16,841 y miles de S/ 19,503, respectivamente.
- (b) En el años 2021, corresponde principalmente al Premio del Buen Pagador por los Crédito MIVIVIENDA Tradicional y Nuevo Crédito MIVIVIENDA por miles de S/ 10,189 y miles de S/ 20,281, respectivamente (miles de S/ 10,221 y miles de S/ 21,271, respectivamente, en el año 2020).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

19. Ingresos y Gastos por Servicios Financieros

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Ingresos por servicios financieros		
Comisión por el servicio CRC y PBP	3,417	3,665
Ejecución de cartas fianza constituidas por entidades técnicas - BFH y ahorro familiar	475	862
Otros	574	787
	4,466	5,314
Gastos por servicios financieros		
Servicio de administración de la cartera de créditos	(2,417)	(2,016)
Servicio de custodia de valores y comisiones bancarias	(250)	(229)
Otros	(40)	(35)
	(2,707)	(2,280)

20. Resultado por Operaciones Financieras

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Pérdida en productos financieros derivados de cobertura	10	(86,740)	(85,764)
Ganancia en instrumentos financieros derivados de negociación	10	(447)	1,844
Pérdida por diferencia de cambio		862	(1,618)
Otros		307	3,037
		(86,018)	(82,501)

21. Gastos de Administración

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Gastos de personal y directorio (a)	(30,608)	(23,136)
Servicios recibidos de terceros (b)	(20,267)	(17,003)
Impuestos y contribuciones	(462)	(358)
	(51,337)	(40,497)

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

(a) A continuación, se presenta el detalle de los gastos de personal y directorio:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Remuneraciones	(12,124)	(12,273)
Participación de los trabajadores	(4,887)	-
Gratificaciones	(2,248)	(2,221)
Bonificación por Convenio de Gestión – FONAFE	(2,167)	-
Seguridad y previsión social	(1,950)	(2,074)
Compensación por tiempo de servicios	(1,307)	(1,307)
Vacaciones	(1,140)	(1,149)
Prestaciones alimentarias	(924)	(914)
Otras bonificaciones	(811)	(753)
Subvención de prácticas profesionales	(890)	(713)
Dietas de Directorio	(312)	(398)
Aguinaldo	(240)	(298)
Vestimenta del personal	(306)	(291)
Indemnización por cese de relación laboral	(111)	(217)
Capacitaciones	(96)	(84)
Seguro Oncológico	(150)	(24)
Otros	(945)	(420)
	(30,608)	(23,136)

El promedio de empleados del Fondo en los años 2021 y 2020 es de 206 y 204, respectivamente.

(b) A continuación, se presenta el detalle de los gastos por servicios recibidos de terceros:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Servicios compartidos de tecnologías de información y comunicaciones – FONAFE	(4,157)	(1,260)
Alquiler de bienes e inmuebles	(2,792)	(2,702)
Honorarios y consultoría	(2,159)	(2,718)
Gastos relacionados a bonos emitidos	(2,141)	(2,148)
Reparación y mantenimiento	(1,922)	(1,791)
Servicios de gestión varios	(1,449)	(1,555)
Servicios de telemarketing	(1,403)	(853)
Comunicaciones	(1,035)	(1,154)
Seguros	(964)	(1,057)
Otros gastos	(878)	(861)
Publicidad	(974)	(363)
Almacenamiento de documentos	(193)	(255)
Suministros diversos	(97)	(170)
Movilidad	(73)	(78)
Gastos de viaje	(30)	(38)
	(20,267)	(17,003)

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

22. Otros Ingresos y Gastos, Neto

Comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Otros ingresos		
Ingresos cartera Ex – CONEMINSA	76	87
Intereses de Margin Call	1	68
Ingresos de cartera Presta Perú	-	4,211
Otros ingresos	897	694
	974	5,060
Otros gastos	(3,406)	(421)
Total otros ingresos y gastos, neto	(2,432)	4,639

23. Situación Tributaria

- A. El Fondo está sujeto al régimen tributario peruano. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la tasa del Impuesto a la Renta es de 29.5%, sobre la renta neta imponible según lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1261.

La tasa del Impuesto a la Renta aplicable a la distribución de dividendos y cualquier otra forma de distribución de utilidades es de 5%, esto para las utilidades que se generen y distribuyan a partir del 1 de enero de 2017 en adelante.

Cabe señalar que se presumirá, sin admitir prueba en contrario, que la distribución de dividendos o de cualquier otra forma de distribución de utilidades que se efectúe corresponde a los resultados acumulados u otros conceptos susceptibles de generar dividendos gravados, más antiguos.

- B. De acuerdo con la ley tributaria vigente en Perú, los sujetos no domiciliados tributan solo por sus rentas de fuente peruana. En términos generales las rentas obtenidas por sujetos no domiciliados por servicios prestados en nuestro país están gravadas con el Impuesto a la Renta con una tasa de 30% sobre base bruta, esto en tanto no corresponda la aplicación de un Convenio para evitar la Doble Imposición (CDI). Al respecto, actualmente Perú ha suscrito CDI con la Comunidad Andina, Chile, Canadá, Brasil, Portugal, Suiza, México y Corea del Sur. Se suma el CDI con Japón (Resolución Legislativa N° 31098, ratificada mediante Decreto Supremo N° 060-2020-RE que entró en vigencia el 29 de enero 2021).

Para efectos de los servicios de asistencia técnica o servicios digitales prestados por sujetos no domiciliados en favor de sujetos domiciliados resultará indistinto el lugar de prestación de estos y en todos los casos estará gravado con el Impuesto a Renta con una tasa de 15% y 30% sobre base bruta, respectivamente, esto en tanto no corresponda la aplicación de los CDI, por lo que no aplicaría retención. La tasa aplicable a los servicios de asistencia técnica será de 15%, siempre que se cumpla con los requisitos señalados en la Ley del Impuesto a la Renta. Como se indicó en el párrafo anterior la tasa de retención en estos casos puede variar o incluso puede resultar inaplicable la retención en caso se recurra a las disposiciones de un CDI vigente.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Determinación del impuesto a la renta

- C. El Fondo al calcular su base imponible por el años terminado el 31 de diciembre de 2021 ha determinado un impuesto a la renta corriente de miles de S/ 27,936. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo no se determinó impuesto a la renta corriente por pagar.

El gasto por impuesto a la renta comprende lo siguiente:

<i>En miles de soles</i>	2021	2020
Impuesto a la renta corriente	(27,396)	-
Impuesto de la renta diferido	(7,436)	(11,701)
	(34,832)	(11,701)

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta con la tasa tributaria es como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021		2020	
Utilidad antes de impuesto a la renta	76,769	100.00%	15,229	100.00%
Gasto teórico	(22,647)	29.50%	(4,493)	29.50%
Más (menos):				
Efecto neto de partidas permanentes	(12,185)	14.72%	(7,208)	47.33%
Impuesto a la renta	(34,832)	44.22%	(11,701)	76.83%

Inafectación y exoneración del impuesto a la renta

- D. A partir del ejercicio 2010, están afectas al Impuesto a la Renta las ganancias de capital provenientes de la enajenación, redención o rescate de valores mobiliarios efectuados a través de mecanismos centralizados de negociación. A tal efecto, se ha establecido como costo computable el valor de los títulos al cierre del ejercicio gravable 2009 (valor de cotización), costo de adquisición o valor de ingreso al patrimonio, el que resulte mayor, según el procedimiento establecido por el Decreto Supremo N° 011-2010-EF.

El Decreto Urgencia N° 005-2019, extendió el plazo de la exoneración hasta el 31 de diciembre de 2022 e incluyó como nuevos supuestos exonerados a: i) Valores representativos de deuda, ii) Certificados de participación en fondos mutuos de inversión en valores, iii) Certificados de participación en Fondo de Inversión en Renta de Bienes Inmuebles (FIRBI) y Certificados de participación en Fideicomisos de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces (FIBRA), y iv) Facturas negociables. La referida exoneración será aplicable siempre que concurran ciertos requisitos.

Impuesto temporal a los activos netos

- E. El Fondo está afecto al Impuesto Temporal a los Activos Netos, cuya base imponible está constituida por el valor de los activos netos ajustados al cierre del ejercicio anterior al que corresponda el pago, deducidas las depreciaciones, amortizaciones, el encaje exigible y las provisiones específicas por riesgo crediticio. La tasa del Impuesto es de 0.4% para los ejercicios 2021 y 2020, aplicable al monto de los activos netos que excedan de miles de S/ 1,000. El citado impuesto podrá ser pagado al contado o en nueve cuotas mensuales sucesivas. El monto pagado puede ser utilizado contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta de los períodos tributarios de marzo a diciembre del ejercicio gravable por el cual se pagó el impuesto hasta la fecha de vencimiento de cada uno de los pagos a cuenta y contra el pago de regularización del impuesto a la renta del ejercicio gravable al que corresponda. En caso de quedar un saldo remanente sin aplicar podrá ser solicitado en devolución.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Impuesto a las transacciones financieras

- F. Por los ejercicios 2021 y 2020, la tasa del Impuesto a las Transacciones Financieras ha sido fijada en 0.005% ello conforme a la Ley N° 29667, y resultando aplicable sobre los cargos y créditos en las cuentas bancarias o movimientos de fondos a través del Sistema Financiero, salvo que esté exonerada.

Unidad tributaria

- G. Para los años 2021 y 2020, el valor de la unidad impositiva tributaria (UIT) asciende a S/ 4,400 y S/ 4,300, respectivamente.

Revisión fiscal de la autoridad tributaria

- H. La autoridad tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el impuesto a la renta calculado por el Fondo en los cuatro años posteriores al año de la presentación de impuestos. Las declaraciones juradas del impuesto a la renta e impuesto general a las ventas de los años 2017 al 2021 del Fondo están pendientes de fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Así, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales, estos procesos tributarios y los años pendientes de revisión fiscal, no han de generar pasivos significativos que impacten los resultados financieros del Fondo, lo que se condice con lo señalado en la CINIIF 23.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria pueda dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar, a la fecha, si, de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para el Fondo, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de eventuales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en el que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y de 2020.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

24. Activo por Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido ha sido calculado siguiendo el método del pasivo y se atribuye a las siguientes partidas:

	Saldo al 1 de enero de 2020	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2020	(Cargo) abono a resultados	(Cargo) abono a patrimonio	Saldo al 31 de diciembre de 2021
<i>En miles de soles</i>							
Activo diferido							
Provisión genérica para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE)	14,280	639	-	14,919	10,115	-	25,034
Provisión para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) ajuste 2017 (*)	11,223	(1,514)	-	9,709	(9,709)	-	-
Pérdidas no realizadas por valorización de derivados con fines de cobertura	40,326	-	4,768	45,094	-	(45,094)	-
Ingresos diferidos por cartera créditos	2,607	(84)	-	2,523	4,763	-	7,286
Provisión de cuentas por cobrar a clientes Presta Perú	14,183	7,783	-	21,966	(20,628)	-	1,338
Provisión de cuentas por cobrar a ICCGSA	1,119	-	-	1,119	-	-	1,119
Pérdidas no realizadas de inversiones disponibles para la venta	-	-	-	-	-	26	26
Otros	3,612	5,493	-	9,105	235	-	9,340
Total activo diferido	87,350	12,317	4,768	104,435	(15,224)	(45,068)	44,143
Pasivo diferido							
Ganancias no realizadas por inversiones de Fideicomisos CRC-PBP	(282)	-	(53)	(335)	-	316	(19)
Ganancias no realizadas de instrumentos de deuda, reclasificados de "Inversiones disponible para la venta" a "Inversiones a vencimiento"	(194)	-	(114)	(308)	-	(99)	(407)
Ganancias no realizadas de inversiones disponibles para la venta	-	-	(28)	(28)	-	28	-
Provisión para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso-COFIDE) ajuste 2017 (*)	-	-	-	-	(3,962)	-	(3,962)
Ganancias no realizadas por valorización de derivados con fines de cobertura	-	-	-	-	-	(8,191)	(8,191)
Nivelación por diferencia de cambio de activos y pasivos monetarios	(7,181)	(23,842)	-	(31,023)	11,551	-	(19,472)
Adeudados y obligaciones financieras	(929)	929	-	-	-	-	-
Costos incurridos por préstamos y adeudados	-	(1,105)	-	(1,105)	199	-	(906)
Total pasivo diferido	(8,586)	(24,018)	(195)	(32,799)	7,788	(7,946)	(32,957)
Total activo diferido neto	78,764	(11,701)	4,573	71,636	(7,436)	(53,014)	11,186

(*) Producto de la observación realizada por la SBS en su informe de Visita de Inspección N° 06-VIG/2017 "C", la Gerencia del Fondo modificó la metodología de cálculo de la provisión para incobrabilidad de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) a partir del 1 de agosto de 2017, determinándose un déficit de provisiones de miles de S/ 71,027 al 31 de julio de 2017; el cual, de acuerdo con lo autorizado por la SBS mediante Resolución N° 4907-2017/SBS del 20 de diciembre de 2017, fue registrado por el Fondo en diciembre de 2017, reduciendo el saldo mantenido en la cuenta "reserva legal" del patrimonio (nota 16).

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Durante el año 2018, el Fondo revisó el tratamiento tributario de la provisión para incobrabilidad antes mencionado y determinó la necesidad de registrar el impuesto a la renta diferido relacionado con cargo a la "reserva legal" por miles de S/ 20,953. Este tratamiento fue autorizado y aprobado posteriormente por la SBS mediante Oficio N° 02450-2019-SBS del 18 de enero de 2019. De acuerdo con las prácticas de la SBS, el Fondo registró este importe de forma prospectiva, presentándolo como movimiento patrimonial en el año 2018 con cargo al activo diferido por impuesto a la renta.

25. Administración de Riesgos Financieros

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

En este sentido, la gestión de riesgos financieros comprende la administración de los principales riesgos, que por la naturaleza de sus operaciones enfrenta el Fondo; éstos son: el riesgo de crédito, riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo operacional.

- **Riesgo de crédito:** es la posibilidad de pérdidas por incapacidad o falta de voluntad de los deudores, emisores, contrapartes o terceros obligados, para cumplir sus obligaciones contractuales.
- **Riesgo de mercado:** la posibilidad de pérdidas en el valor de las posiciones mantenidas, derivadas de variaciones en las condiciones del mercado. Generalmente incluye el riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de precio, entre otros.
- **Riesgo de liquidez:** es la posibilidad de que el Fondo no pueda cumplir con el pago al vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial.
- **Riesgo de operación:** es la posibilidad de pérdidas por procesos inadecuados, fallas del personal, de la tecnología de información (TI) o eventos externos.

Para el manejo de dichos riesgos se cuenta con una estructura y organización especializada en la gestión, sistemas de medición y reporte y procesos de mitigación y cobertura.

i. Estructura y organización de la gestión de riesgos

El Fondo cuenta con una estructura de gobierno y gestión que le permite articular la administración y control de los riesgos que enfrenta.

Directorio

El Directorio del Fondo es responsable de establecer una adecuada gestión integral de los riesgos y de propiciar un ambiente interno que facilite su desarrollo. El Directorio se mantiene permanentemente informado sobre el grado de exposición de los diversos riesgos que administra el Fondo.

El Directorio ha creado diversos comités especializados en los cuales ha delegado funciones específicas con el objetivo de fortalecer la gestión de riesgos y el control interno.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Comité de riesgos

El Comité de Riesgos (en adelante Comité "CR") es un órgano colegiado creado por acuerdo del Directorio. Es responsable de aprobar las políticas y la organización para la gestión integral de riesgos, así como las modificaciones que se realicen. El Comité define el nivel de tolerancia y el grado de exposición al riesgo que el Fondo está dispuesto a asumir en el desarrollo del negocio y decide las acciones necesarias para la implementación de las medidas correctivas requeridas, en caso existan desviaciones con respecto a los niveles de tolerancia al riesgo y a los grados de exposición asumidos. El Comité sesiona de manera mensual y está compuesto por el Presidente del Directorio y dos Directores, el Gerente General, y el Gerente de Riesgos. El Comité reporta trimestralmente al Directorio los acuerdos tomados y temas tratados en las sesiones del Comité de Riesgos.

Comité especial de auditoría

El Comité Especial de Auditoría (en adelante "el Comité Especial") es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Es responsable de asistir al Directorio en su propósito de vigilar que los procesos contables y de reporte financiero sean apropiados, evaluar las actividades realizadas por los auditores internos y externos, y vigilar el adecuado funcionamiento del sistema de control interno implementado. El Comité está conformado por tres miembros del Directorio que no desempeñan cargo ejecutivo en el Fondo.

En las reuniones del Comité Especial participan como invitados el Gerente General y Jefe de la Oficina de Auditoría Interna, así como los funcionarios que el Comité Especial estime necesarios.

El Comité Especial se reúne al menos una vez al mes y remite al Directorio informes trimestrales sobre los temas tratados. Sin embargo, podrá reunirse con la frecuencia que sea necesaria según la prioridad y cantidad de temas a discutir, cuando lo determine el Presidente del Comité o cuando lo soliciten como mínimo dos de sus miembros.

Comité de gestión activos y pasivos

El Comité de Gestión de Activos y Pasivos (en adelante "el Comité ALCO", por sus siglas en inglés) es un órgano colegiado creado por acuerdo de Directorio. Tiene como principal función gestionar la estructura financiera del estado de situación del Fondo, en función de las metas de rentabilidad y riesgo. El Comité también es responsable de proponer nuevos productos u operaciones o estrategias que contengan componentes de riesgo de mercado y riesgo de liquidez. Asimismo, es el canal de comunicación con las áreas generadoras de riesgo de mercado y liquidez. El Comité sesiona mensualmente y está conformado por el Gerente General, Gerente Comercial, Gerente de Finanzas y Gerente de Riesgos.

Gerencia general

El Gerente General tiene la responsabilidad de implementar en el Fondo una adecuada gestión integral de riesgos. Dirige y coordina los esfuerzos de las diversas Gerencias y oficinas, velando por establecer un adecuado balance entre el riesgo y la rentabilidad. La Gerencia de Riesgos es un órgano de línea y depende directamente de la Gerencia General; es la encargada de proponer las políticas, procedimientos y metodologías para una gestión integral de riesgos competente, promueve el alineamiento de las medidas de tratamiento de los riesgos del Fondo con los niveles de apetito y tolerancia al riesgo y el desarrollo de controles apropiados. La Gerencia de Riesgos está conformada por el Departamento de Riesgo de Mercado, Liquidez y Operacional y el Departamento de Riesgo de Crédito y Seguimiento de Cartera.

Auditoría interna

La Oficina de Auditoría Interna reporta funcionalmente al Directorio y administrativamente al Gerente General. Proporciona servicios independientes y objetivos de aseguramiento y consulta. Ayuda al Fondo a cumplir sus objetivos, aplicando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno corporativo del Fondo.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Su organización y funcionamiento están en concordancia con lo establecido en la Ley General y en el Reglamento de Auditoría Interna.

ii. Sistemas de medición y reporte de riesgos

El Fondo utiliza para la gestión de riesgo diferentes modelos y herramientas de calificación. Estas herramientas miden y valoran el riesgo para tomar mejores decisiones en las diferentes etapas o ciclo de vida del crédito o de una inversión.

Los indicadores de gestión son revisados y analizados permanentemente con la finalidad de identificar posibles desviaciones en el perfil de riesgo respecto al apetito de riesgo estipulado y tomar medidas correctivas oportunamente. Esta información se presenta mensualmente al Comité CR y periódicamente al Directorio.

iii. Concentración de riesgos

El Fondo a través de sus políticas y procedimientos, establece las pautas y mecanismos necesarios para evitar una concentración excesiva de riesgos manteniendo así una cartera diversificada. En el caso que se identifique un riesgo de concentración, el Fondo cuenta con unidades especializadas que le permiten controlar y gestionar dicho riesgo.

A. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la posibilidad de pérdida por variaciones en las condiciones del mercado financiero. Las principales variaciones a las que está expuesto el Fondo son: los tipos de cambio y las tasas de interés; estas variaciones pueden afectar el valor de los activos y pasivos financieros del Fondo. El Fondo separa las exposiciones a riesgo de mercado de la siguiente manera:

Valor en riesgo

El valor en riesgo (VaR) es una técnica estadística que mide la pérdida máxima que puede experimentar un activo financiero o una cartera de activos financieros dentro de un horizonte temporal, dado un nivel de confianza. El modelo VaR que utiliza el Fondo es el VaR Histórico para las exposiciones en moneda extranjera (VaR Cambiario) y para el portafolio de inversiones (VaR de Tasas de Interés), ambos con un nivel de confianza de 99 por ciento y un plazo de liquidación de 10 días. Cabe mencionar que este método no supone ninguna función de distribución para las pérdidas y ganancias, y se apoya únicamente en el comportamiento histórico observado.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés surge de la posibilidad de que los cambios en las tasas de interés afecten los flujos de caja futuros o los valores razonables de los instrumentos financieros. El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo sobre el valor razonable de las tasas de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

El impacto de cambios en las tasas de interés se puede presentar de dos maneras: la primera, que se traduce en un impacto en las ganancias esperadas, relacionada directamente con el riesgo de reinversión y el riesgo que se genera cuando los movimientos en las tasas de interés exponen a la entidad a costos más altos en las operaciones de financiamiento (tasas de interés pasivas); o rendimientos menores en sus operaciones de inversión (tasas de interés activas). La segunda está relacionada con la valorización de los activos y pasivos de la entidad y, por tanto, con el valor económico o valor real del patrimonio de esta. Esta modalidad se da cuando cambian las tasas de interés del mercado, las cuales afectan el valor de los diversos instrumentos que forman parte del estado de situación financiera del Fondo.

La SBS denomina a estos dos impactos, como Ganancias en Riesgo (GER) y Valor Patrimonial en Riesgo (VPR), los cuales son indicadores de riesgo de tasa estructural de corto y largo plazo, respectivamente.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el Fondo monitorea que las ganancias en riesgo se encuentren por debajo del límite regulatorio de 5% del patrimonio efectivo del Fondo. Asimismo, el Fondo posee, para el valor patrimonial en riesgo, un límite interno de 20% para el cálculo regulatorio y un límite interno de 20% para el cálculo interno.

Al 31 de diciembre de 2021, el riesgo de tasa de interés del portafolio de instrumentos de renta fija se monitorea a través del cálculo del valor de mercado de cada instrumento de inversión registrado como disponible para la venta dividido entre el valor de su costo de adquisición. De acuerdo con lo indicado en el Manual de Políticas y Procedimientos de Inversión, si el indicador cae 5% o más, la Gerencia de Finanzas, previa opinión de la Gerencia de Riesgos, lo pone de conocimiento del Comité de Gestión de Activos y Pasivos, el que determinará si las causas del deterioro de valor se deben a factores de mercado o a cambios en las condiciones del emisor, con el objetivo de decidir si se mantiene, reduce o elimina la posición en el instrumento.

La gestión del riesgo de tasa de interés estructural se gestiona mediante el monitoreo y reporte de los indicadores regulatorios: ganancias en riesgo y valor patrimonial en riesgo. Estos indicadores resultan de los anexos regulatorios requeridos por la SBS: Anexo N° 7-A "Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Ganancia en Riesgo" y Anexo N° 7-B "Medición del Riesgo de Tasa de Interés - Valor Patrimonial". Los resultados de los indicadores son informados al Comité de Riesgos y al Comité de Gestión de Activos y Pasivos, los que deciden las acciones para mitigar la exposición al riesgo de tasa.

Brecha de reprecio

A efectos de determinar el impacto de los movimientos de las tasas de interés se realiza un análisis de brechas de reprecio. El análisis consiste en asignar en diferentes brechas de tiempo los saldos de las operaciones que cambiarán de tasa de interés. En función de este análisis se calcula el impacto para cada brecha de la variación en la valorización de activos y pasivos.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

El siguiente cuadro resume la exposición del Fondo a los riesgos de tasas de interés. Los instrumentos financieros y no financieros del Fondo se muestran a sus valores en libros, clasificados entre el período de reprecio de tasa de interés del contrato o fecha de vencimiento, lo que ocurra primero:

	2021						Total
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses	
<i>En miles de soles</i>							
Activos							
Disponible	1,181,713	-	-	-	41	-	1,181,754
Inversiones	-	1,360	31,190	156,423	69,095	-	258,068
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	46,814	98,393	445,874	2,918,808	5,114,645	-	8,624,534
Cartera de créditos, neto	308	633	2,809	15,520	15,341	-	34,611
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	33,744	-	33,744
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	824,861	824,861
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	64,780	64,780
Total activos	1,228,835	100,386	479,873	3,090,751	5,232,866	889,641	11,022,352
Pasivo y patrimonio							
Obligaciones con el público	-	-	217	-	-	-	217
Adeudos y obligaciones financieras	-	58,123	95,339	931,733	345,740	-	1,430,935
Valores y títulos en circulación	-	-	-	4,736,948	245,235	-	4,982,183
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	30,213	30,213
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	860,281	-	-	-	-	247,010	1,107,291
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,471,513	3,471,513
Total pasivo y patrimonio	860,281	58,123	95,556	5,668,681	590,975	3,748,736	11,022,352
Cuentas fuera de balance:							
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	3,446,383	3,446,383
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	258,629	258,629
Brecha marginal	368,554	42,263	384,317	(2,577,930)	4,641,891	328,659	3,187,754
Brecha acumulada	368,554	410,817	795,134	(1,782,796)	2,859,095	3,187,754	

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

	2020						Total
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más de 5 años	No devengan intereses	
<i>En miles de soles</i>							
Activo							
Disponible	1,317,917	20,002	-	-	304	-	1,338,223
Inversiones	-	1,165	3,604	143,551	71,682	-	220,002
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	44,648	85,968	402,683	2,675,693	4,674,461	-	7,883,453
Cartera de créditos, neto	235	456	2,083	12,095	13,609	-	28,478
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	110,566	-	110,566
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	394,937	394,937
Otros activos, neto	-	-	-	-	-	124,946	124,946
Total activo	1,362,800	107,591	408,370	2,831,339	4,870,622	519,883	10,100,605
Pasivo y patrimonio							
Obligaciones con el público	-	-	205	-	-	-	205
Adeudos y obligaciones financieras	-	56,625	56,625	423,057	408,304	-	944,611
Valores y títulos en circulación	-	-	-	3,915,860	820,246	-	4,736,106
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	34,347	34,347
Otras cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	804,432	-	-	-	-	278,675	1,083,107
Patrimonio	-	-	-	-	-	3,302,229	3,302,229
Total pasivo y patrimonio	804,432	56,625	56,830	4,338,917	1,228,550	3,615,251	10,100,605
Cuentas fuera de balance:							
Instrumentos financieros derivados de cobertura (activo)	-	-	-	-	-	3,299,883	3,299,883
Instrumentos financieros derivados de cobertura (pasivo)	-	-	-	-	-	268,113	268,113
Brecha marginal	558,368	50,966	351,540	(1,507,578)	3,642,072	472,628	3,567,996
Brecha acumulada	558,368	609,334	960,874	(546,704)	3,095,368	3,567,996	

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés

A continuación, se muestra la sensibilidad del estado de resultados a las distintas fluctuaciones de los tipos de interés. Las fluctuaciones afectan tanto a los flujos esperados como al valor de los saldos de activos y pasivos.

Para el caso del estado de resultados, el cálculo refleja la variación esperada del margen financiero en el período equivalente de un año. Para ello se considera la posición de ingresos y egresos actual y anualiza el efecto de las variaciones de las tasas. Las cifras expresan el cambio esperado de valor de los activos menos los pasivos para diversas brechas de tiempo. Asimismo, se incluye el efecto de los instrumentos financieros derivados que estuvieran afectados a las tasas de interés.

Las fluctuaciones de tasas de interés consideradas se aplican por igual a lo largo de toda la curva de rendimiento; es decir, se considera un movimiento paralelo de la curva. Los efectos se consideran de manera independiente para cada una de las dos monedas presentadas.

Los cálculos de brechas se basan en el modelo de riesgo de tasa de interés regulatorio de la SBS, vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las sensibilidades son calculadas antes del efecto del impuesto a la renta.

La exposición a tasa de interés es supervisada por el Comité de Gestión de Activos y Pasivos, así como por el Comité de Riesgos, siendo este último quien aprueba los límites máximos permitidos.

Los efectos de los cambios estimados en las tasas de interés al 31 de diciembre, son los siguientes:

<i>En miles de soles</i>	2021			
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos		Sensibilidad en el patrimonio
Dólares estadounidenses	+/-25	+ / -	(148)	+ / - (4)
Dólares estadounidenses	+/-50	+ / -	(297)	+ / - (8)
Dólares estadounidenses	75	+	(445)	+ (11)
Dólares estadounidenses	100	+	(593)	+ (15)
Soles	+/- 50	- / +	4,644	- / + 18,067
Soles	+/-75	- / +	6,967	- / + 27,101
Soles	+/-100	- / +	9,289	- / + 36,135
Soles	+/-150	- / +	13,933	- / + 54,202

<i>En miles de soles</i>	2020			
	Cambios en puntos básicos	Sensibilidad en los resultados netos		Sensibilidad en el patrimonio
Dólares estadounidenses	+/-25	+ / -	(165)	+ / - 5
Dólares estadounidenses	+/-50	+ / -	(330)	+ / - 9
Dólares estadounidenses	75	+	(496)	+ 14
Dólares estadounidenses	100	+	(661)	+ 19
Soles	+/- 50	- / +	5,606	- / + 16,804
Soles	+/-75	- / +	8,408	- / + 25,206
Soles	+/-100	- / +	11,211	- / + 33,608
Soles	+/-150	- / +	16,817	- / + 50,413

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

i. Riesgo de cambio de moneda extranjera

El riesgo de cambio de moneda extranjera es el relacionado con la variación del valor de las posiciones dentro y fuera del estado de situación financiera sean afectadas negativamente por los movimientos de los tipos de cambio.

El Directorio aprueba los límites de exposición al riesgo cambiario, los cuales son monitoreados diariamente. La mayoría de los activos y pasivos en moneda extranjera se mantienen en dólares estadounidenses.

El riesgo cambiario se controla a partir de un límite interno de cobertura, el cual está en el rango de 95% y 105% respecto de la posición de cambio contable en moneda extranjera del Fondo. Asimismo, el Fondo posee un límite interno al valor en riesgo de la posición global igual a 0.75% de su patrimonio efectivo.

El Fondo monitorea el riesgo cambiario a través del límite interno de cobertura sobre la posición de cambio contable en moneda extranjera. Respecto a las máximas pérdidas por movimientos adversos del tipo de cambio, éstas se calculan empleando un modelo interno de valor en riesgo. En adición, el Fondo emplea el modelo regulatorio y sus notas metodológicas para medir estas máximas pérdidas esperadas (la metodología del modelo interno se detalla en el Manual de Políticas de Riesgo de Mercado del Fondo).

A continuación, se muestran los resultados del modelo de valor en riesgo regulatorio e interno (al 99% de confianza y con un plazo de liquidación de 10 días):

<i>En miles de soles</i>	2021		2020	
Modelo interno	2,849	0.08%	1,181	0.03%
Posición global	7,308	0.22%	4,314	0.13%

(*) El 1 de junio de 2018, entró en vigencia el Reglamento para la Gestión del Riesgo de Mercado, aprobado por Resolución SBS N° 4906-2017, que modificó el Manual de Contabilidad en lo que respecta al Anexo N° 9: "Posiciones afectas a Riesgo Cambiario", reemplazándolo por el Anexo N° 9 "Resultados de modelos de Medición del Riesgo de Mercado".

Las operaciones en moneda extranjera se efectúan a las tasas de cambio del mercado libre.

Al 31 de diciembre, el tipo de cambio promedio ponderado del mercado libre publicado por la SBS para la contabilización de activos y pasivos en moneda extranjera es como sigue:

<i>En soles</i>	Símbolo	2021	2020
USD	US\$	3.987	3.621
Euro	€	4.538936	4.423946

Fondo MIVIVIENDA S.A.
 Notas a los Estados Financieros
 31 de diciembre de 2021 y de 2020

A continuación, se presenta el detalle de la posición del Fondo por moneda al 31 de diciembre:

<i>En miles de soles</i>	2021					2020				
	USD	PEN	Euro	Francos suizos	Total	USD	PEN	Euro	Francos suizos	Total
Activo										
Disponible	9,809	1,171,692	253	-	1,181,754	39,946	1,233,214	63	-	1,273,223
Inversiones	225,805	32,263	-	-	258,068	187,748	97,254	-	-	285,002
Cuentas por cobrar, (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	55,500	8,569,034	-	-	8,624,534	76,911	7,806,542	-	-	7,883,453
Cartera de créditos, neto	79	34,532	-	-	34,611	99	28,379	-	-	28,478
Otras cuentas por cobrar, neto	109	33,635	-	-	33,744	124	110,421	21	-	110,566
Derivados de cobertura	2,261	822,600	-	-	824,861	210	394,727	-	-	394,937
Otras cuentas del activo	305	64,475	-	-	64,780	480	124,466	-	-	124,946
	293,868	10,728,231	253	-	11,022,352	305,518	9,795,003	84	-	10,100,605
Pasivo										
Obligaciones con el público	-	217	-	-	217	-	205	-	-	205
Adeudos y obligaciones financieras	-	575,889	855,046	-	1,430,935	-	-	944,611	-	944,611
Valores y títulos en circulación	2,624,150	2,358,033	-	-	4,982,183	2,379,026	2,357,080	-	-	4,736,106
Derivados de cobertura	6,666	23,547	-	-	30,213	6,336	28,011	-	-	34,347
Cuentas por pagar	1,766	1,074,284	-	-	1,076,050	1,203	1,059,516	-	-	1,060,719
Provisiones y otros pasivos	1,555	29,686	-	-	31,241	1,882	20,506	-	-	22,388
	2,634,137	4,061,656	855,046	-	7,550,839	2,388,447	3,465,318	944,611	-	6,798,376
Posición de "forwards" de moneda, neto	(258,629)	-	-	-	(258,629)	(268,113)	-	-	-	(268,113)
Posición de "swaps" de moneda, neto	2,591,550	-	854,833	-	3,446,383	2,353,650	-	946,233	-	3,299,883
Posición monetaria neta	(7,348)	6,666,575	40	-	6,659,267	2,608	6,329,685	1,706	-	6,333,999

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

El Fondo gestiona el riesgo cambiario a través del calce de sus operaciones activas y pasivas, supervisando diariamente la posición global de cambios. La posición global de cambios del Fondo es igual a las posiciones largas menos las posiciones cortas en monedas distintas al Sol. La posición global incluye las posiciones del balance ("spot") y también las posiciones en derivados.

A continuación, se presentan las sensibilidades para el caso de la variación del dólar estadounidense y euro. Las variaciones negativas representan potenciales pérdidas mientras que las positivas representan potenciales ganancias.

<i>En miles de soles</i>	Cambio en los tipos de cambio	2021	2020
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Dólar estadounidense	5%	(367)	130
Dólar estadounidense	10%	(735)	261
Devaluación			
Dólar estadounidense	5%	367	(130)
Dólar estadounidense	10%	735	(261)

<i>En miles de soles</i>	Cambio en los tipos de cambio	2021	2020
Análisis de sensibilidad			
Revaluación			
Euro	5%	2	85
Euro	10%	4	171
Devaluación			
Euro	5%	(2)	(85)
Euro	10%	(4)	(171)

B. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en la incapacidad del Fondo de poder cumplir con el vencimiento de sus obligaciones incurriendo en pérdidas que afectan de manera importante su posición patrimonial. Este riesgo puede manifestarse como resultado de eventos diversos, como pueden ser: la reducción inesperada de fuentes de fondeo, la incapacidad de liquidar activos de manera rápida, entre otros.

La gestión del riesgo de liquidez se centra en el desarrollo de un portafolio de activos y pasivos buscando la diversificación de las fuentes de financiamiento con el objetivo de alcanzar el calce entre los plazos de los activos y pasivos.

Los indicadores internos de control son el ratio interno de liquidez, las brechas de liquidez, análisis de duración de recursos y análisis de estrés. Dichos indicadores internos de control son preparados de acuerdo con metodologías internas y regulatorias (contenidos en el Manual de Políticas de Riesgo de Liquidez del Fondo y en las notas metodológicas de la SBS para la elaboración de anexos regulatorios de liquidez, respectivamente). Ante cualquier evento que pudiera originar un riesgo de liquidez, el Fondo posee un plan de contingencia de liquidez, en el cual se considera la liquidación de ciertos activos, emisión de deuda o toma de deuda.

El riesgo de liquidez se gestiona mediante el análisis de vencimientos contractuales. El principal componente del activo del Fondo son las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE). Los vencimientos se encuentran en función a los vencimientos mensuales de los préstamos realizados. Otro componente del activo son las inversiones a vencimiento y disponibles para la venta, que se distribuyen según plazo contractual.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

A continuación, se presentan los flujos de efectivo por pagar del Fondo al 31 de diciembre, de acuerdo con plazos contractuales pactados, los importes revelados son sin descontar, incluyendo los intereses devengados:

<i>En miles de soles</i>	2021					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros por tipo						
Obligaciones con el público	-	-	217	-	-	217
Adeudos y obligaciones financieras	-	58,123	95,339	931,733	345,740	1,430,935
Valores y títulos en circulación	-	-	-	4,736,948	245,235	4,982,183
Cuentas por pagar	869,221	5,047	716	-	201,066	1,076,050
Total pasivos financieros no derivados	869,221	63,170	96,272	5,668,681	792,041	7,489,385
Pasivos financieros derivados						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	10,466	263,256	172,063	2,970,843	-	3,416,628
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(40,774)	(252,235)	(208,385)	(2,346,059)	-	(2,847,453)
	(30,308)	11,021	(36,322)	624,784	-	569,175

<i>En miles de soles</i>	2020					
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 12 meses	De 1 a 5 años	Más 5 años	Total
Pasivos financieros por tipo						
Obligaciones con el público	-	-	205	-	-	205
Adeudos y obligaciones financieras	-	56,625	56,625	423,057	408,303	944,610
Valores y títulos en circulación	-	-	-	3,915,860	820,246	4,736,106
Otras cuentas por pagar	788,119	20,154	684	-	251,762	1,060,719
Total pasivos financieros no derivados	788,119	76,779	57,514	4,338,917	1,480,311	6,741,718
Pasivos financieros derivados (*)						
Importes contractuales recibidos (entrada de flujos)	137,335	143,720	122,495	2,821,085	-	3,224,635
Importes contractuales pagados (salida de flujos)	(168,901)	(142,680)	(171,300)	(2,505,939)	-	(2,988,820)
	(31,566)	1,040	(48,805)	315,146	-	235,815

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

C. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas financieras originadas por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de una contraparte o terceros obligados por motivos de insolvencia, incapacidad o falta de voluntad de pago.

El Fondo opta por una política de riesgos que asegura un crecimiento sostenido y rentable; para ello incorpora procedimientos de análisis para la adecuada toma de decisiones, herramientas y metodologías que permitan identificar, medir, mitigar y controlar los diferentes riesgos de la manera más eficiente y acorde con lo establecido por la SBS. Asimismo, desarrolla modelos de gestión que permiten una adecuada medición, cuantificación y monitoreo de los créditos que se otorgan a las IFI, impulsando la mejora continua de las políticas, herramientas, metodologías y procesos.

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

i. Máxima exposición al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Gerencia del Fondo ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que está expuesto el Fondo está representado por el valor en libros de los activos financieros que presentan una exposición al riesgo crediticio y que consisten principalmente en los depósitos en bancos, las inversiones disponibles para la venta, las inversiones a vencimiento, las cuentas por cobrar, cartera de créditos, las operaciones con instrumentos financieros derivados y los otros activos monetarios. La exposición por cada contraparte está acotada por lineamientos internos y regulatorios.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el:

- 100% de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) están clasificadas, de acuerdo con el riesgo IFI, en los dos niveles superiores definidos por la SBS (nota 7).
- 81.34% y 78.93%, respectivamente, de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento de los instrumentos clasificados en el exterior, tienen por lo menos una clasificación de BBB-, para instrumentos de largo plazo.
- 100% y 99.34%, respectivamente de los fondos disponibles representan los importes depositados en entidades financieras locales de primer nivel.

Con respecto a la evaluación de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) y de la cartera de créditos directo, el Fondo efectúa la clasificación de los deudores en las categorías de riesgo establecidos por la SBS y de acuerdo con los criterios de clasificación señalados para cada tipo de crédito, es decir, para los deudores de la cartera hipotecaria. La clasificación de los deudores se determina mediante una metodología basada en los criterios de la Resolución SBS N° 11356-2008 “Reglamento para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones” y sus modificatorias, notas 4.C. y 4.D.

ii. Gestión de riesgo de crédito para cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE)

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

El análisis del riesgo de crédito en las IFI se basa principalmente en: (i) la evaluación económica, financiera y comercial, (ii) evaluación del desarrollo del mercado, (iii) evaluación de gestión de la IFI, (iv) evaluación de las fuentes de fondeo y de los proyectos inmobiliarios a desarrollar, (v) evaluación de las garantías y colaterales, (vi) evaluación del sector económico.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

Las funciones principales de la gestión del riesgo de crédito son: (i) el análisis de riesgo de crédito de la IFI, (ii) la clasificación y aprovisionamiento de la IFI, (iii) la revisión de la cartera de préstamos a la IFI, a través de la evaluación de sus políticas de crédito, procedimientos operativos, y en general, y (iv) al seguimiento y control mensual de la IFI a partir de indicadores financieros definidos internamente.

Los créditos financiados por el Fondo se colocan en moneda nacional. Es importante señalar que el Fondo aún mantiene saldos de préstamos en dólares estadounidenses, que corresponden a los primeros productos que desembolsó (al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la cartera en dólares representa el 0.64% y 0.97% del total de la cartera, respectivamente).

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito del Fondo de las cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE) es de miles de S/ 8,822,477 y miles de S/ 8,066,891, respectivamente, que corresponden a los saldos a dichas fechas.

De acuerdo con los Convenios de Canalización de Recursos suscritos entre el Fondo y las IFI, las IFI tienen la responsabilidad de que los subpréstamos cuenten con garantía hipotecaria constituida.

Debido a su papel de fiduciario, COFIDE tiene mecanismos a través de los Contratos de Canalización de Recursos suscritos con las IFI, que aseguran la masa de créditos hipotecarios colocados por el Fondo, por los cuales la IFI debe responder.

La evaluación y propuesta de línea de crédito es efectuada por la Gerencia Comercial. La Gerencia de Riesgos revisa la propuesta, analiza los riesgos, emite opinión concluyente y presenta la propuesta al Comité de Riesgos para su aprobación o denegación.

Al 31 de diciembre, las Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE) sin CRC, clasificadas por riesgo IFI son como sigue:

<i>En miles de soles</i>	2021		2020	
Normal	6,571,687	100.70%	5,980,314	100.63%
Con problema potencial	613	0.01%	4,825	0.08%
	6,572,300	100.71%	5,985,139	100.71%
Provisión para incobrabilidad de cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso – COFIDE)	(46,023)	(0.71%)	(41,995)	(0.71%)
	6,526,277	100.00%	5,943,144	100.00%

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

iii. Gestión de riesgo crediticio en inversiones

El Fondo controla el riesgo crediticio de sus inversiones basándose en la evaluación de riesgo de los emisores e instrumentos. En el caso de inversiones en el exterior la evaluación considera los “ratings” emitidos por las clasificadoras de riesgo internacionales, así como el riesgo del país del emisor, el cual es evaluado considerando sus principales variables macroeconómicas.

La siguiente tabla presenta la clasificación de riesgo de las inversiones disponibles para la venta y a vencimiento:

	2021				2020			
	Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento		Inversiones disponibles para la venta		Inversiones a vencimiento	
<i>En miles de soles</i>								
Instrumentos emitidos y clasificados en Perú								
AAA	-	-	-	-	-	-	-	-
AA- a AA+	-	-	85,856	41.51%	-	-	147,953	56.85%
CP-1(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	85,856	41.51%	-	-	147,953	56.85%
Instrumentos emitidos en Perú y clasificados en el exterior								
A- a A+	-	-	-	-	-	-	-	-
BBB- a BBB+	50,488	98.52%	86,769	41.95%	24,443	98.61%	81,456	31.30%
BB- a BB+	-	-	31,482	15.22%	-	-	28,273	10.87%
	50,488	98.52%	118,251	57.17%	24,443	98.61%	109,729	42.17%
Instrumentos emitidos y clasificados en el exterior								
BBB- a BBB+	-	-	-	-	-	-	-	-
CP-1(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
CP-2(+/-)	-	-	-	-	-	-	-	-
	50,488	98.52%	204,107	98.69%	24,443	98.61%	257,682	98.70%
Rendimientos devengados	757	1.48%	2,716	1.31%	345	1.39%	2,532	1.30%
	51,245	100.00%	206,823	100.00%	24,788	100.00%	260,214	100.00%

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

iv. Instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio - Concentración

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros con exposición a riesgo crediticio están distribuidos en los siguientes sectores económicos:

	2021					2020				
	A valor razonable con cambios en resultados					A valor razonable con cambios en resultados				
	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
<i>En miles de soles</i>										
Servicios financieros	824,861	9,736,525	50,488	52,796	10,664,670	394,937	9,236,094	24,443	113,108	9,768,582
Gobierno Central	-	-	-	31,341	31,341	-	-	-	31,331	31,331
Electricidad, gas y agua	-	-	-	88,489	88,489	-	-	-	84,969	84,969
Construcción	-	-	-	31,482	31,482	-	-	-	28,273	28,273
Otros	-	33,744	-	-	33,744	-	110,566	-	-	110,566
	824,861	9,770,268	50,488	204,108	10,849,725	394,937	9,346,660	24,443	257,681	10,023,721
Intereses	-	13,762	757	2,716	17,235	-	14,061	345	2,533	16,939
	824,861	9,784,030	51,245	206,824	10,866,960	394,937	9,360,721	24,788	260,214	10,040,660

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2021 y de 2020

Al 31 de diciembre, la exposición a riesgo crediticio presenta la siguiente distribución geográfica:

	2021					2020				
	A valor razonable con cambios en resultados					A valor razonable con cambios en resultados				
	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total	Para negociación o con fines de cobertura	Cuentas por cobrar	Inversiones disponibles para la venta	Inversiones a vencimiento	Total
<i>En miles de soles</i>										
Perú	118,303	9,770,268	50,488	204,108	10,143,167	40,119	9,346,660	24,443	257,681	9,668,903
Estados Unidos de América	337,719	-	-	-	337,719	168,118	-	-	-	168,118
Alemania	24,073	-	-	-	24,073	14,511	-	-	-	14,511
Canadá	7,216	-	-	-	7,216	5,831	-	-	-	5,831
Reino Unido	337,550	-	-	-	337,550	166,358	-	-	-	166,358
	824,861	9,770,268	50,488	204,108	10,849,725	394,937	9,346,660	24,443	257,681	10,023,721
Intereses	-	13,762	757	2,716	17,235	-	14,061	345	2,533	16,939
	824,861	9,784,030	51,245	206,824	10,866,960	394,937	9,360,721	24,788	260,214	10,040,660

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

D. Gestión capital

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Fondo ha cumplido con los mandatos del Decreto Legislativo N° 1028 y las Resoluciones SBS N° 2115-2009, N° 6328-2009, N° 14354-2009, N° 8425 -2011, N° 4128-2014 y sus modificaciones, que contienen el Reglamento de Requerimientos de Capital Regulatorio por Riesgo Operativo, de Mercado y de Crédito, respectivamente, y sus modificaciones. Estos reglamentos establecen principalmente las metodologías que deben utilizar las entidades financieras para calcular los requerimientos de capital regulatorio.

26. Valor Razonable

El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o el monto por el cual puede ser cancelada una obligación entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, por lo que un instrumento financiero comercializado en una transacción real en un mercado líquido y activo tiene un precio que sustenta su valor razonable. Cuando el precio para un instrumento financiero no es observable, se debe medir el valor razonable utilizando otra técnica de valoración, procurando maximizar el uso de variables observables relevantes y minimizar el uso de variables no observables.

Para calcular el valor razonable de un instrumento que no cotiza en mercados líquidos se puede utilizar el valor de mercado de un instrumento que sí cotice activamente en el mercado y que tenga características similares, o se puede obtener mediante alguna técnica analítica, como por ejemplo el análisis de flujos descontados o la valoración por múltiplos.

Los supuestos y cálculos utilizados para determinar el valor razonable para los activos y pasivos financieros son los siguientes:

- Instrumentos financieros contabilizados al valor razonable - El valor razonable se basa en precios de mercado o en algún método de valuación financiera. En las posiciones valorizadas a precios de mercado se consideran principalmente las inversiones que se transan en mecanismos centralizados. En las posiciones valorizadas por algún método de valuación financiera se incluyen los instrumentos financieros derivados y otros; su valor razonable se determina principalmente utilizando las curvas de tasas del mercado y el vector de precios proporcionado por la SBS.
- Instrumentos cuyo valor razonable es similar al valor en libros - Para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), se considera que el valor en libros es similar a su valor razonable. Este supuesto también es aplicable para los depósitos a plazo, cuentas de ahorro sin un vencimiento específico e instrumentos financieros a tasa de interés variable.
- Instrumentos financieros a tasa fija - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se mantienen a tasa de interés fija y a costo amortizado se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Para la deuda cotizada emitida, el valor razonable se determina en base a los precios de mercado cotizados. El valor razonable de la cartera de créditos y de las obligaciones con el público, según el Oficio Múltiple SBS N° 1575-2014, corresponde a su valor en libros.

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

i. Instrumentos financieros medidos a valor razonable y jerarquía de valor razonable

El siguiente cuadro muestra un análisis de los instrumentos financieros que son medidos a valor razonable al 31 de diciembre, incluyendo su nivel de jerarquía de valor razonable. Los importes se basan en saldos presentados en el estado de situación financiera:

En miles de soles	2021				2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros								
Inversiones disponibles para la venta	-	51,245	-	51,245	-	24,788	-	24,788
Derivados de cobertura	-	824,861	-	824,861	-	394,937	-	394,937
		876,106		876,106	-	419,725	-	419,725
Pasivos financieros								
Derivados de cobertura		30,213		30,213	-	34,347	-	34,347

Los activos financieros incluidos en el Nivel 1 son aquellos que se miden sobre la base de información que puede ser observable en el mercado, en la medida que las cotizaciones reflejen un mercado activo, líquido y estén disponibles en algún mecanismo centralizado de negociación, agente, proveedor de precios o entidad regulatoria.

Los instrumentos financieros incluidos en el Nivel 2 son valorizados con precios de mercado de otros instrumentos que poseen características semejantes o con modelos de valuación financieros que se basan en información de variables observables en el mercado (curvas de tasas de interés, vectores de precios, etc.).

Los activos financieros incluidos en el Nivel 3 se valorizan utilizando supuestos y datos que no corresponden a precios de operaciones transadas en el mercado.

Durante los años 2021 y 2020, el Fondo no ha transferido instrumentos financieros del Nivel 2 al Nivel 1 o al Nivel 3.

ii. Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se presenta la comparación de los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable del estado de situación financiera, al 31 de diciembre:

En miles de soles	2021		2020	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos				
Disponible	1,181,754	1,181,754	1,273,223	1,273,223
Inversiones a vencimiento	212,579	206,823	283,611	260,214
Cuentas por cobrar (Convenio Fideicomiso - COFIDE), neto	8,624,535	8,624,535	7,883,453	7,883,453
Cartera de créditos, neto	34,611	34,611	28,478	28,478
Otras cuentas por cobrar, neto	33,744	33,744	110,566	110,566
	10,087,223	10,081,467	9,579,331	9,555,934
Pasivos				
Obligaciones con el público	217	217	205	205
Adeudos y obligaciones financieras	1,430,935	1,430,935	944,610	944,610
Valores y títulos en circulación	5,298,130	4,982,183	5,763,547	4,736,106
Cuentas por pagar	1,076,050	1,076,050	1,060,719	1,060,719
	7,805,332	7,489,385	7,769,081	6,741,640

Fondo MIVIVIENDA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021 y de 2020

27. Eventos Subsecuentes

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de este informe, no han ocurrido eventos o hechos que representen o que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.