

FONDO DE DESARROLLO DE VIVIENDA (FODEVI) – W CAPITAL SAFI S.A (Retiro de Calificación)

Con fecha 25 de abril de 2019, PCR retira la clasificación de riesgo de “PENM2f” al Riesgo integral, de “PENAf+” al Riesgo Fundamental, de “PEN2” al Riesgo de Mercado y de “PENAf+” al Riesgo Fiduciario del **FONDO DE DESARROLLO DE VIVIENDA (FODEVI) – W CAPITAL SAFI S.A**, como consecuencia de la finalización del servicio de clasificación de riesgo que mantenía con la Compañía. La última calificación otorgada el 30 de mayo de 2018 con datos de corte a diciembre 2017, se sustentó en el *expertise* de la SAFI en la selección de desarrolladores de proyectos inmobiliarios dirigidos al segmento de vivienda A, AB y B (*target* del fondo) y el fortalecimiento de la estructura organizacional de W Capital SAFI. La clasificación considero la etapa de inversión del Fondo y la calidad adecuada del portafolio.

La última calificación consideró los siguientes puntos:

Resumen Ejecutivo

- **Expertise de la SAFI en la selección de desarrolladores de proyectos.** FODEVI tiene como plan de acción la elección de constructores/promotores que cuenten con experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, garantizando la adecuada ejecución de los proyectos. A la fecha, el Fondo cuenta con 8 desarrolladores, todos con más de 10 años de experiencia en el mercado inmobiliario.
- **Fortalecimiento de la estructura organizacional, gestión de riesgos y control interno.** Desde inicios del 2017, W Capital SAFI inició el fortalecimiento de su estructura organizacional, con segregación de funciones e independencia entre áreas de división de negocios (Gestión inmobiliaria y *Private Equity*), plataforma operacional (Tesorería, administración), y áreas de control de riesgo y legal; además de contar con una plana gerencial altamente calificada. Asimismo, se tomó en cuenta la buena administración de riesgos y control interno; así como, la mejora en la capacidad operativa y un excelente soporte tecnológico.
- **Calidad adecuada de portafolio.** El Fondo presenta una adecuada diversificación de proyectos, ubicaciones sobresalientes y condiciones acordes con su objeto social inversiones inmobiliarias dirigidas a los NSE¹ A, AB y B, con un porcentaje moderado de la cartera sujeto al crédito MiVivienda (47.3%²). Actualmente, el Fondo presenta un desvío temporal en los límites de inversión, referente al mínimo de 50% del capital invertido en vivienda social³, no obstante, los límites de inversión según el Reglamento de participación se evalúan al finalizar el período de inversión del Fondo⁴.
- **Ajustes en el retorno esperado del Fondo.** También se considera la etapa de inversión en la que se encuentra el Fondo (28.5% del total de inversiones en etapa de construcción) y la disminución del retorno del portafolio hasta situarse en 13.5% (Dic16: 16.9%), debido a la situación económica del país y factores internos (retraso en los plazos de ejecución, principalmente en los proyectos iniciales como MET, P&G y Mirtos; como también la paralización del proyecto TriBeCa, el cual se encuentra en negociación de nuevos desarrolladores).
- **Reestructuración organizacional de la SAFI.** La SAFI mantiene una tendencia positiva en la generación de ingresos operacionales por las comisiones de administración de Fondos; sin embargo, presentó un aumento extraordinario de gastos de administración, en línea con la reestructuración organizacional implementada durante el 2017 con el fin de ampliar las inversiones en fondos privados (principalmente Fondo Grupo Wiese⁵) y fondos públicos.

Información Regulatoria:

La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.

¹ Según Consultora TINSA, designa el precio por vivienda/departamento en las siguientes escalas: NSE A (Mayor a S/ 670 mil), NSE AB (Entre S/ 420mil y S/ 670 mil), NSE B (Entre S/ 165 mil y S/ 420 mil), NSE C (S/ 57 mil y S/ 165 mil) y NSE D (Menor a S/ 57 mil).

² Precios por vivienda/departamento hasta 100 UIT (Unidades Impositivas Tributarias).

³ El 47.3% de inversiones inmobiliarias se encuentran en el segmento de vivienda social del capital comprometido.

⁴ Finalización del período de inversión: Julio 2020.

⁵ Inicio de operaciones en marzo 2017.