

EMPRESA DE CRÉDITOS VÍVELA S.A.

Informe con EEEF¹ al 30 de junio de 2025
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 10 de setiembre de 2025
Sector Financiero – Empresa de créditos, Perú

Equipo de Análisis

Ines Vidal

ividal@ratingspcr.com

Michael Landauro

mlandauro@ratingspcr.com

(511) 208.2530

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	dic-2022	jun-2023	dic-2023	jun20-24	dic-2024	Jun-2025
Fecha de comité	24/03/2023	18/08/2023	26/03/2024	26/09/2024	24/03/2025	10/09/2025
Fortaleza Financiera	B+	B+	B+	B+	B+	B+
Perspectiva	Estable	Estable	Negativa	Estable	Estable	Estable

Significado de la clasificación

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

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

"La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de PCR (<https://www.ratingspcr.com>), donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de clasificación respectiva y las clasificaciones vigentes".

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la calificación de "PE B+" a la Fortaleza Financiera de Empresa de créditos Vívela S.A, con perspectiva "Estable"; con información no auditada al 30 de junio de 2025. La decisión se sustenta en el posicionamiento de la compañía en el mercado hipotecario financiado por el Fondo MiVivienda y en el incremento de su cartera total sustentado en la mayor emisión de fianzas que le permite generar mayor rentabilidad. Asimismo, se valoran los incrementos en los indicadores de liquidez derivado de las garantías recibidas. No obstante, se pondera el deterioro en la calidad de su cartera inmobiliaria que impacta en la solvencia de la entidad.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

• **Posicionamiento en el mercado hipotecario:** Vívela se mantiene como la única entidad financiera en el país especializada exclusivamente en segmentos de vivienda de bajos ingresos, principalmente, con colocaciones provenientes de su línea de crédito del Fondo MiVivienda ascendente a S/ 300.0 MM, utilizada el 60.7% a junio del 2025, se resalta que tiene como principal competidor de sus créditos hipotecarios a la banca múltiple. No obstante, cabe destacar que Vívela busca priorizar la emisión de cartas fianzas, la cual no depende de una línea de crédito ni tiene costo de fondeo, generándole mayores márgenes de rentabilidad.

• **Aumento de la cartera total:** A junio del 2025, la cartera total de Vívela se ubicó en S/ 478.7 MM, presentando un incremento interanual de 45.9% (+S/ 150.5 MM). Se destaca la estructura de las colocaciones, donde el 47.4% (jun-2024: 77.3%) es de los créditos directos y el 52.6% (jun-2024: 22.7%) de los afianzamientos. Este cambio de estructura de la cartera surge por el impulso en productos de cartas fianzas, duplicándose a la fecha de corte, mientras que, la cartera directa se redujo en 10.6% interanual principalmente por la venta de cartera por S/ 34.5 MM durante el segundo semestre del 2024. De igual manera, Vívela espera que el dinamismo de sus créditos directos mejore conforme el sector hipotecario vaya expandiéndose.

• **Mejora en los márgenes e indicadores de rentabilidad.** Durante el primer semestre del 2025, se reportaron ingresos financieros por S/ 12.1 MM, mismo nivel del año previo, ello por la mayor rentabilización del disponible que compenso el menor saldo de la cartera directa. En cuanto a los ingresos por servicios financieros, derivados de las comisiones de fianzas, estos ascendieron a S/ 9.9 MM (+89.7% interanual) en línea al crecimiento de la cartera indirecta. En adición, los gastos financieros se redujeron a los S/ 6.1 MM (-12.8% interanual), por el menor saldo de cartera directa. Luego de provisiones y gastos administrativos, Vívela generó un resultado neto positivo del ejercicio

¹ No Auditados.

de S/ 1.4 MM (jun-2024: S/ 0.3 MM), evidenciando una mejora interanual. Con ello, sus indicadores de rentabilidad ROE y ROA anualizados se situaron en 20.2% y 1.7%, respectivamente (jun-2024: 5.1% y 0.4%, respectivamente).

• **Mejora en los indicadores de liquidez:** A junio del 2025, Vívela ha presentado adecuados niveles de liquidez y calce por plazos de vencimiento, presentando una brecha acumulada positiva a partir del tercer mes. Asimismo, se tiene que los adeudos (línea del FMV) representan el 57.7% del total de pasivos (jun-2024: 85.7%), mientras que el disponible representa el 37.2% del total de activos (jun-2024: 9.3%). El incremento del disponible obedece al mayor desembolso por parte del FMV de los Bonos Familiares Habitacionales a Vívela y ésta la retiene como garantía. Con ello, el ratio de liquidez² en moneda nacional y extranjera se situaron en 117.7% y 100.0% (jun-2024: 12.9% y 100.0%, respectivamente).

• **Reducción en los niveles de solvencia:** A la fecha de corte, Vívela registró un patrimonio de S/ 30.1 MM, creciendo en 8.6% (+S/ 2.4 MM), por el mayor resultado neto del ejercicio. El patrimonio efectivo ascendió a S/ 27.8 MM (+23.6% interanual). Luego del mayor nivel de afianzamiento registrados en el último año, el APR aumentó en 25.7%, mientras que el patrimonio efectivo en 23.6%. Lo anterior generó una reducción del ratio capital global a 10.6% (jun-2024: 11.9%). En esa línea, la TIER1 totalizó S/ 24.9 MM (jun-2024: S/ 22.9 MM) y la TIER2 registró un valor de S/ 2.8 MM (jun-2024: S/ 1.8 MM). Por su lado, se tiene un ratio de endeudamiento de 10.5x (jun-2024: 8.8x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 11.4x (jun-2024: 9.0x).

• **Incremento en el indicador de morosidad:** A junio del 2025, la cartera directa está compuesta por créditos hipotecarios (S/ 198.6 MM) e inmobiliarios (S/ 27.9 MM). A detalle, la morosidad de los hipotecarios es de 6.1% (jun-2024: 4.6%) siendo mayor que la del promedio del mercado³, debido a la venta de cartera reduciendo la totalidad de los créditos, mientras que la morosidad de inmobiliarios subió a 72.5% (jun-2024: 57.6%) por el deterioro de los créditos generados a partir de los honramientos realizados en 2022 y 2023. Con ello, el indicador de morosidad total es de 14.2% (jun-2024: 10.3%), encontrándose superior al límite de tolerancia de riesgo interno (13.5%) y del apetito al riesgo interno (11.5%). La entidad espera reducir su indicador a 11.1% al cierre del 2025.

• **Mejora de la cobertura de cartera atrasada:** A junio del 2025, Vívela registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 69.7%, de alto riesgo en 66.8% y pesada en 47.3%, siendo estos indicadores superiores a los registrados en el año previo (70.3%, 66.1% y 41.5%, respectivamente). Según información de la entidad, esperan cerrar el 2025 con una cobertura de cartera de alto riesgo en 89.0%.

Factores Clave

Factores que podrían llevar a un aumento en la calificación

- Aumento en la solvencia de la entidad a niveles más holgados.
- Crecimiento de las colocaciones para obtener un aumento en la participación del mercado microfinanciero y mejorar los niveles de rentabilidad.
- Diversificación de las fuentes de fondeo con impacto en un menor costo promedio del pasivo.

Factores que podrían llevar a una disminución en la calificación

- Posibilidad de escenarios en los que la calidad de cartera se continúe deteriorando.
- Incumplimientos de los límites internos y regulatorios en los niveles de solvencia.
- Reducción en los indicadores de liquidez.
- Pérdida de la línea de financiamiento con FMV.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación rigurosa de la metodología de clasificación de riesgo de bancos e instituciones financieras, vigente y aprobada en Sesión N°004 del Comité de Metodologías con fecha 18 de octubre de 2022.

Información utilizada para la clasificación

- **Información financiera:** Estados Financieros SBS 2020-2024 y junio 2025.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, valuación, detalle de cartera vencida, manuales y políticas, anexos SBS.
- **Riesgo de Mercado:** Manual de riesgo de mercado, informe de gestión, anexos SBS.
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento, manual de gestión de riesgo de liquidez, anexos SBS.
- **Riesgo de Solvencia:** Anexos presentados a la SBS, informe de gestión de riesgos
- **Riesgo Operativo:** Informe de Gestión de Riesgo Operativo y Prevención de Lavado de Dinero.

Limitaciones y Limitaciones Potenciales para la clasificación

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

² La entidad menciona que no se consideran las cobranzas de los créditos, pero si los adeudos del Fondo MiVivienda, calculo diseñado por el ente regulador. El ratio relaciona los activos líquidos sobre los pasivos de corto plazo. De igual manera, la entidad no está obligada a mantener el mínimo exigido por la SBS de MN: 8.0% y ME: 20% por no captar depósitos del público al ser una empresa de créditos.

³ Promedio del mercado: 2.8%.

Contexto Económico

A junio del 2025, la economía peruana registró un crecimiento de 3.8% los últimos doce meses. Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores, con excepción de financieros y seguros que registró una caída del 0.07%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron agropecuario (+4.3%), pesca (+5.8%), manufactura (+4.8%), construcción (3.9%), comercio (3.9%) y transporte (6.6%).

Al primer semestre del 2025, el sector agropecuario tuvo un buen desempeño principalmente por la actividad agrícola impulsada por la producción de aceituna, cacao y palta, ante mayores niveles de superficie sembrada y mejores condiciones climáticas. El sector pesca mostró un incremento en su producción por el mayor tonelaje capturado de especies tanto de origen marítimo y continental, destinados al consumo humano indirecto y de uso industrial. Respecto a la manufactura, su crecimiento estuvo asociado a la mayor producción de ramas de elaboración y conservación de pescados, refinación de petróleo y el subsector fabril. En cuanto a construcción, este aumentó en línea con el consumo interno de cemento y al avance físico de obras. El sector comercio estuvo impulsado por las ventas al por mayor, por su lado, el sector transporte tuvo un mayor dinamismo derivado de sus tres componentes aéreo, marítimo y terrestre.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2020	2021	2022	2023	2024	1S-2025	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.8%	3.1%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.8%	0.3%, 4.0%	2.3%, 3.6%
PBI Manufactura (var. %)	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	4.8%	4.1%, 2.5%	1.8%, 2.9%
PBI Elec. & Agua (var. %)	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	2.8%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	5.8%	8.6%	-3.1%
PBI Construcción (var. % real)	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.9%	3.8%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.7%	2.2%-2.3%	2.2%-2.5%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.60	3.97	3.81	3.71	3.77	3.54	3.70	3.73-3.75

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*Variación porcentual últimos 12 meses

**SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP jun-2025.

***BCRP, Reporte de Inflación de jun-2025. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP⁴ proyecta que la economía tendrá una expansión de 3.1% en 2025, menor a lo estimado en el reporte de mar-2025 debido a un menor crecimiento esperado en los sectores de minería e hidrocarburos, ello alineado a condiciones climáticas más estables respecto al 2024 y una menor producción del hierro. Por el contrario, se prevé se estimule el gasto privado y, con ello, las actividades no primarias. Para el 2026, el producto crecería 2.9% considerando que las condiciones favorables se mantengan y un escenario de estabilidad política durante las elecciones generales de 2026.

Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación sería de 1.8% para el 2025 y 2.0% para el 2026, manteniéndose en el rango meta y que responde a la reversión de los efectos de choque de oferta, una actividad económica en niveles potenciales y expectativas de inflación decrecientes hacia nivel medio del rango meta.

El balance de riesgos para la proyección de inflación se mantiene neutral. Los riesgos para la proyección incluyen principalmente las siguientes contingencias: (i) choques financieros por la mayor incertidumbre sobre el impacto de las medidas económicas de EE.UU., el debilitamiento del tipo de cambio, salida de capitales debido que los inversionistas buscarían recomponer sus portafolios con mejores perfiles de retorno y riesgo; (ii) altos niveles de endeudamiento en varias economías, dificultaría el ajuste de sus presupuestos fiscales y deuda pública; (iii) choques de demanda externa por un menor crecimiento esperado global que podría reducir la demanda de nuestros principales productos de exportación y (iv) el próximo periodo electoral, elevaría la incertidumbre política y social que podría influir en el riesgo país, variación de tipo de cambio y/o salida de capitales.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) se registró en -2.6% a junio del 2025 (dic-2024: -3.5%), debido principalmente al mayor registro de ingresos corrientes, en términos nominales, por la recaudación de impuesto a la renta, impuesto general a la venta e ingresos no tributarios, en línea con la recuperación económica. Por su lado, los gastos corrientes se incrementaron, en menor medida, en las tres instancias de gobiernos por gastos en formación de capital y honramiento de garantías de Petroperú.

Contexto del Sistema

De acuerdo con el Informe Técnico de Producción Nacional a may-2025, el sector de construcción registró un incremento de 4.0% apoyado por el avance físico de obras de 6.8% y consumo interno de cemento de 3.1%. Por su parte, el avance físico de obras se explicó dada la mayor inversión pública en construcción del Gobierno Nacional (12.8%), Gobierno Local (4.3%) y Gobierno Regional (2.1%).

En línea a lo comentado previamente, según CAPECO, el sector construcción podría cerrar el 2025 con un crecimiento de 5.0% como resultado del inicio de nuevas obras, así como una mayor demanda de materiales y una reactivación del mercado inmobiliario. Adicional a ello, la inversión privada tendría una mejor recuperación al cierre de 2025; en ese sentido, el MEF proyectó un aumento para el 2024 de 4.0%, mientras que el BCRP proyectó un crecimiento de 5.0%. Este aumento se explica principalmente por el mayor impulso de la inversión no residencial no minera y la recuperación de la autoconstrucción, apoyada en mayores ingresos formales y menor inflación. El escenario proyectado asume un

⁴ Reporte de inflación jun-2025

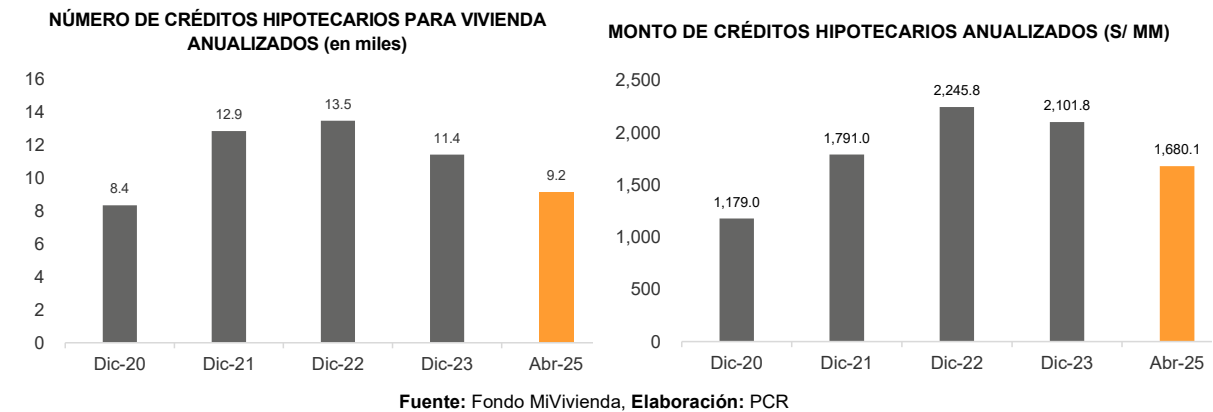
contexto favorable para la inversión, con estabilidad macroeconómica, ausencia de eventos climáticos adversos y condiciones financieras internas más flexibles que refuercen la confianza empresarial. Con ello, el MEF proyecta para el sector construcción un incremento del 4.0% para el 2025, similar a lo proyectado por el BCRP (3.8%) y las estimaciones promedio se ubicaron en 3.9%.

Fondo Mivivienda

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

- **Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de S/ 104,500 (Lote Unifamiliar) y S/ 130,500 (Edificio Multifamiliar). El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de hasta S/ 50,825 (Lote Unifamiliar) o S/ 46,545 (Edificio Multifamiliar), el cual es el subsidio directo que otorga el Estado a una familia sin la obligación de reembolso. (ii) La Construcción en Sitio Propio ofrece un BFH de S/ 32,100 y está en función a ser dueño del predio y de ningún otro, y (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de S/11,845.
- **Crédito Mivivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto que sean de primera venta o usadas, cuyo valor se encuentra entre S/ 68,800 y S/ 362,100, y para viviendas mayores al monto máximo, se financiará hasta S/ 464,200 a través del servicio CRC⁵. El beneficio que se recibe con este programa es el Bono de Buen Pagador (BBP), el cual es una ayuda económica no reembolsable que se otorga si adquieres un préstamo con el Crédito Mivivienda a través de instituciones del sistema financiero.

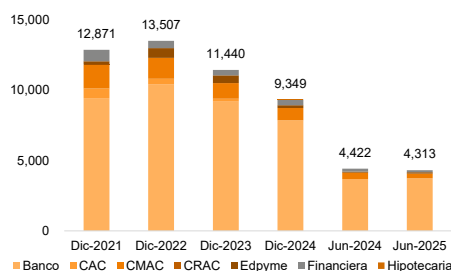
Según el último informe de CAPECO, IEC90, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 40,605 (de may-2024 a abr-2025), mostrando un aumento de 17.4% interanual, explicado principalmente por el crecimiento de 28.1% de los créditos desembolsados por instituciones financieras. Por el contrario, los créditos otorgados a Fondo Mivivienda se redujeron en 8.8% interanual. A nivel de créditos desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 15,195.8 MM (de may-2024 a abr-2025), superior en 28.2% a lo que se otorgó en el 2023. (de may-2023 a abr-2024).



Con relación a los créditos hipotecarios Mivivienda, a abr-2025, totalizaron los 9,165 créditos, equivalente a S/ 1,680.1 MM, mostrando una reducción interanual en número de créditos de 8.8% y en monto de 7.8%. Con respecto a la distribución por destino, a jun-2025, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 3,288 créditos colocados, inferior a lo registrado a jun-2024 (-51.6%), Vivienda Terminada, totalizando los 977 créditos colocados (jun-2024: 1,930), Construcción en Terreno Propio, con un total de 30 créditos colocados (jun-2024: 287) y Vivienda de Segundo Uso con 18 créditos colocados (jun-2024: 340).

Con respecto a la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a jun-2025, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 3,745 créditos superior a lo registrado a jun-2024 (3,682), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 330 créditos (jun-2024: 459). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 1,605 créditos colocados (jun-2024: 1,442), seguido de Interbank con 650 (jun-2024: 739) y BBVA con 593 créditos colocados (jun-2024: 673). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancaayo con 178 créditos colocados a jun-2025 (jun-2024: 211).

NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS MIVIVIENDA SEGÚN ENTIDAD FINANCIERA



Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2025 una transferencia por S/ 900.0 MM al Fondo Mivivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 015-2025, para que 26,604 familias accedan al Bono Familiar Habitacional Techo Propio en la modalidad del programa Construcción en Sitio Propio (CSP). Por otro lado, a través de la Resolución Ministerial N°. 025-2025, se autorizó a inicios del 2025 una transferencia por S/ 538.1 MM al Fondo Mivivienda (FMV) para que 10,588 familias accedan al Bono Familiar Habitacional Techo Propio en la modalidad Adquisición de Vivienda Nueva (AVN).

Desembolsos del BFH

Modalidad	Cantidad Jun-2024	Cantidad Jun-2025	Monto Jun-2024	Monto Jun-2025
Adquisición de nueva vivienda	5,685	10,588	253.1	538.1
Construcción en sitio propio	2,468	26,604	76.5	900.0
Bono Familiar Habitacional	8,153	37,192	329.6	1,438.1

Fuente: Fondo Mivivienda, Elaboración: PCR

Análisis de la institución

Reseña

Empresa de Crédito Vívela S.A. (en adelante Vívela, o La Empresa de Crédito) es una institución especializada en brindar créditos hipotecarios, constituida en diciembre del año 2005 con el aporte de Inversiones La Hipotecaria S.A.C. y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Recibió autorización de funcionamiento por parte de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) en marzo de 2006, y actualmente su principal actividad económica es el otorgamiento de créditos hipotecarios, principalmente a través del fondo MiVivienda (FMV); asimismo, otorga garantías (cartas fianzas) a favor de esta institución, como respaldo de las operaciones de empresas constructoras de viviendas bajo el programa Techo Propio. El 09 de mayo del 2023, cambió de razón social a Empresa de créditos Vívela S.A. anteriormente llamada Empresa de créditos Micasita S.A.

Grupo Económico

El 25 de noviembre del 2021, Developing World Market transfirió sus acciones al Grupo Coril. A diciembre del 2022, el Grupo Coril tiene 6.6 MM de acciones clase A (acciones comunes) y 5.4MM de clase B (acciones preferentes). Por otro lado, el accionista mayoritario, "Inversiones La Hipotecaria S.A.C.", es una institución conformada por aportes de capital de personas naturales de nacionalidad peruana y extranjera, encabezada por el Sr. Roberto Baba Yamamoto.

Responsabilidad Social y Gobierno Corporativo

Dentro de las actividades, la empresa no ha sido objeto de multas y/o sanciones en materia ambiental, durante el ejercicio evaluado; cuenta con programas y/o políticas formales que promueven la igualdad de oportunidades; y cuenta con un código de ética y/o conducta aprobada el 14 de noviembre del 2017.

A detalle, cuenta con un Reglamento del Directorio aprobado en noviembre del 2017, el cual permite la delegación de voto a terceros para las Juntas, contando con un procedimiento formal, permite a los accionistas incorporar puntos a debatir en las Juntas, cuenta con un área encargada de la comunicación con los accionistas, el cual se encarga la Gerencia Legal y la Gerencia de Administración y Tesorería, los accionistas de la misma clase cuentan con los mismo derechos y los miembros del Directorio son de diferentes áreas de especialización y cuentan con una experiencia mayor a 25 años. Además, cuenta con una definición para la selección de directores independientes y realiza el seguimiento y control de potenciales conflictos de interés al interior del Directorio; en adición, cuenta con políticas para la gestión de riesgos y una política de información aprobada formalmente y modificada el 25 de abril del 2018.

Accionariado, Plana gerencial y Directorio

A dic-2024, el capital social está representado por 20,796,471 acciones comunes y 5,400,000 acciones preferentes de un valor nominal de S/ 1.0 cada una, totalmente suscritas e íntegramente pagadas. Es importante mencionar que, en enero del 2022, la entidad adquirió acciones comunes propias pertenecientes a su principal accionista Inversiones La Hipotecaria por 222,800 a un Valor Nominal de S/ 1.2.

COMPOSICIÓN DEL ACCIONARIADO				
Empresa	Clase	Tipo de Acción	Número de acciones	% de participación
Inversiones La Hipotecaria	Clase A	Acciones comunes	12,660,930	48.3%
Roberto Baba Yamamoto	Clase A	Acciones comunes	1,588,813	6.1%
Corporación Coril	Clase A	Acciones comunes	6,654,728	25.0%
Total			20,796,471	79.4%
Corporación Coril	Clase B	Acciones preferentes	5,400,000	20.6%
Total			26,196,471	100.0%

Fuente: Empresa de Crédito Vívela S.A. / Elaboración PCR

DIRECTORIO		PLANA GERENCIAL	
José Mariano Castro Rabanal	Presidente del Directorio	Roberto Baba Yamamoto	Gerente General
Jose Luis Zorrilla	Vicepresidente del Directorio	Marco Gonzalez Aguayo	Gerente Dirección Adm. & Tesorería
Roberto Baba Yamamoto	Director	Asunta Zubiate Meza	Gerente Legal
Julio Cesar Cáceres Alvis	Director	Carmen Esquivel Álvarez	Gerente Comercial
Andres Ulises Bowen Pareja	Director	Miguel Ikehara Punk	Gerente de Tecnología y Operaciones
		Pamela Salvatierra Miranda	Gerente de Riesgos

Fuente: Empresa de Crédito Vívela S.A. / Elaboración PCR

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

Operaciones y Estrategia

Operaciones

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

PRODUCTOS HIPOTECARIOS			
Producto Hipotecario	Requisitos	Plazo de crédito	Servicio ofrecido
Techo Propio	- Valor de la vivienda: Unifamiliar hasta S/ 102.8 M y Multifamiliar hasta S/ 128.4 M. - Cuota inicial mínima de 5%. - Edad mínima 20 años y máximo de 75 al finalizar el crédito, además el postulante debe calificar al Programa Techo Propio. - Bono familiar habitacional (BFH) hasta S/ 46.5M.	5- 20 años	Servicio de evaluación y desembolso del crédito personalizado, ágil y de calidad.
Mivivienda	- La cuota inicial mínima de 7%. - Edad de 20 a 75 años al finalizar el crédito. - El cliente no debe contar con vivienda ni haber recibido apoyo previo del Estado. - Beneficio del Bono de Buen Pagador de acuerdo con el valor de la vivienda. - Beneficio del Bono Sostenible de acuerdo con el nivel de certificación obtenida por el proyecto.	5-25 años	
Vívela Hipotecario	- Cuota inicial mínima de 10% del valor de la vivienda o 30% del valor de la segunda vivienda. - Monto máximo a financiar: S/ 405.0 M. - Edad de 20 a 75 años al finalizar el crédito.	5-30 años	
Construcción en terreno propio	- Monto a financiar desde S/ 15 M - Contar con un terreno o aires independizados inscritos en Registros Públicos - Aprobado el crédito abonar el 7.5% del valor de la vivienda a la entidad técnica para la construcción. - Beneficio del Bono de Buen Pagador - El cliente puede usar hasta el 25% de su AFP para la cuota inicial.	5-25 años	

Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

Productos

Empresa de Crédito Vívela mantiene cuatro productos hipotecarios en su cartera: Techo Propio, Mivivienda, Vívela Hipotecario y Construcción en terreno propio; en los cuales se ofrece el servicio de evaluación y desembolso del crédito personalizado, ágil y de calidad. A detalle, Vívela requiere una cuota inicial del 10%, no obstante, existen excepciones que son evaluados por el Comité de Créditos.

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

todos los demás casos se clasifican como sin garantía. Asimismo, como parte de las estrategias de la entidad para resguardar la calidad de su cartera y su solvencia, para los clientes con créditos atrasados por más de 1 año, procederán a ejecutar las garantías inmobiliarias, caso contrario iniciar procesos judiciales.

Cartas Fianzas

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

Para el periodo evaluado, el programa Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) y el programa en Techo Propio de Construcción Sitio Propio (CSP) tienen una tasa promedio de colocación entre el 3% y 12%. Asimismo, es de mencionar que estos ingresos no tienen costo de fondeo.

Es así como acuerda con cada Entidad Técnica las condiciones de emisión de las cartas fianza y la administración de los flujos entregados por el Fondo. Es importante mencionar que, Vívela se especializa en medianas y pequeñas empresas que no son atendidas por Instituciones Bancarias, o que sus exigencias no lo permiten. Para ellos, las condiciones del producto y flexibilidad de los requisitos, de plazos y montos facilitan su obtención y administración. A jun-2025, el saldo de cartas fianzas fue de S/ 251.7 MM (jun-2024: S/ 74.4 MM), exhibiendo un incremento en las operaciones de emisión de CSP y AVN. Asimismo, generó ingresos por comisiones de cartas fianzas de S/ 9.7 MM (jun-2024: S/ 4.8 MM).

Clientes

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

Asimismo, es importante mencionar que, Vívela como parte de las actividades estratégicas clave y permanentes de la institución cuenta con un programa de Venta de Cartera (cuenta con relaciones comerciales de alrededor 3 años con Banco GNB y Banco de Comercio) que permite regular el uso de la Línea de Crédito y expandir las operaciones corrientes. Cabe resaltar que durante el semestre, no se han registrado ventas de cartera.

Proveedores

El principal proveedor de recursos financieros es el FMV, empresa estatal de derecho privado comprendida bajo el ámbito del Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAFE) y adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Actualmente la línea vigente otorgada a la Empresa de créditos Vívela asciende a S/ 300.0 MM. La calificación local para el programa de bonos corporativos del FMV es de AAA.

A jun-2025, la entidad presenta una utilización del 60.7% de la línea hipotecaria del Fondo. Con ello, el uso de adeudados a largo plazo registra un saldo de S/ 182.2 MM mientras que la exposición de Garantías es de S/ 251.7 MM. Cabe mencionar que se espera un aumento en adeudos durante el año con la reactivación de la línea hipotecaria; además, un crecimiento en la exposición de garantías durante el año con la colocación de cartas fianzas de las convocatorias del programa CSP.

Estrategias Corporativas

La Gerencia tiene como objetivos estratégicos impulsar sus colocaciones por lo cual se ha planteado: i) incremento del saldo de la Cartera Hipotecaria, junto el mantenimiento de clientes claves, ii) incremento del volumen de emisión de cartas fianza, iii) gestión de activos y líneas MIVIVIENDA, iv) fortalecimiento patrimonial vía Deuda Subordinada, con el fin de fortalecer el Patrimonio Efectivo de Vívela, v) proyecto de digitalización de negocios Vívela, desembolsos vía la plataforma digital y vi) fortalecimiento de la gestión de riesgo de crédito y operativo.

Asimismo, la Compañía busca maximizar el uso de la línea de crédito hipotecario asignada por el FMV, incrementar el número de VIS TP-AVN afianzadas, crecer en la participación en el afianzamiento de TP-CSP, mitigar la probabilidad de ejecución de garantías e implementar un programa de fidelización de clientes.

Posición Competitiva

Al corte de evaluación, Vívela se mantiene como la única institución especializada en los créditos hipotecarios en el mercado de vivienda de interés social y pequeños proyectos. En su segmento aprovecha las ventajas de su especialización y experiencia para forjar cartera de buen perfil crediticio y buen valor de venta. Los competidores microfinancieros más cercanos según el enfoque de la entidad son CMAC Huancayo, CMAC Ica, Financiera Efectiva S.A. mientras que en el sector bancario destacan Banco de Crédito, BBVA, Interbank, Banco Pichincha, BIF. En afianzamiento, los competidores principales son Avla, Fogapi y Mapfre.

A jun-2025, los créditos directos de Vívela totalizaron S/ 227.0 MM posicionándose en el 4to lugar de 5 empresas de créditos con una participación de mercado del 8.4% (jun-2024: 9.3%). Por otro lado, el patrimonio de Vívela fue S/ 30.1 MM ubicándose en el 5to lugar con una participación de mercado del 5.6% (jun-2024: 4.7%).

Riesgos Financieros

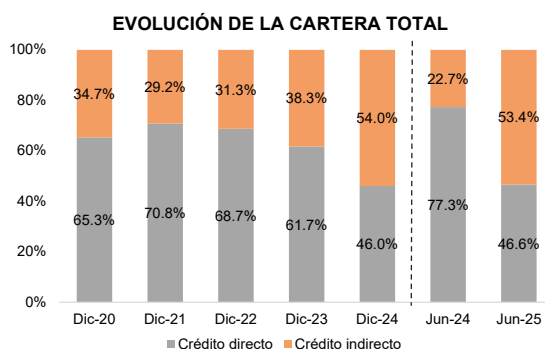
Riesgo de Crédito

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

Evolución y Calidad de la cartera

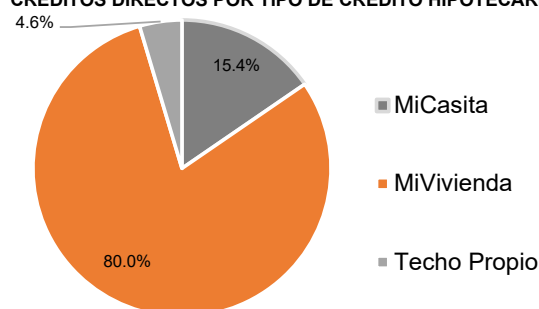
Vívela a través de su Unidad de Riesgo de Crédito, realiza seguimiento a la cartera administrada presentando trimestralmente ante el Comité de Riesgos de Crédito informes de Gestión de riesgo, Gestión de riesgo de Sobreendeudamiento y de seguimiento de morosos. Asimismo, para la línea de negocio de cartas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

Al corte de evaluación, la cartera total de Vívela se ubicó en S/ 478.7 MM, aumentando en 45.9% interanual (jun-2024: S/ 328.2 MM). A nivel desagregado, la subida responde al mayor afianzamiento de Construcción Sitio Propio, creciendo el saldo de los contingentes a S/ 251.7 MM (jun-2024: S/ 74.4 MM), por su parte, los créditos directos se redujeron reportando un saldo de S/ 227.0 (jun-2024: S/ 253.8 MM).



Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

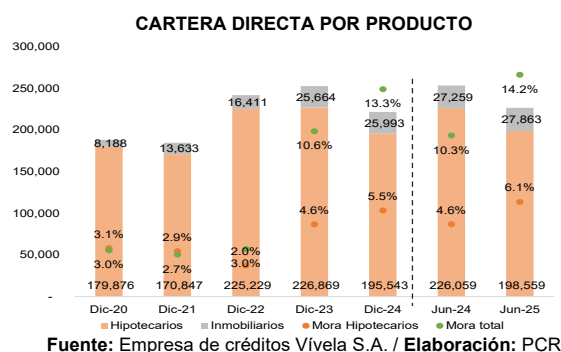
CRÉDITOS DIRECTOS POR TIPO DE CRÉDITO HIPOTECARIO



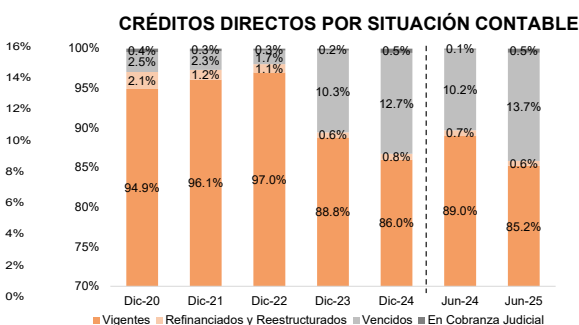
Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

En cuanto a la situación del crédito, se tienen los créditos vigentes en S/ 193.4 MM (jun-2024: S/ 225.9 MM), disminuyendo en 14.4% interanual. Por su parte, créditos atrasados totalizaron los S/ 32.2 MM (jun-2024: S/ 26.2 MM), registrando un incremento del 23.1%. Por otro lado, los créditos refinanciados disminuyeron a S/ 1.4 MM (jun-2024: S/ 1.7 MM).

A detalle, la cartera directa está compuesta por créditos hipotecarios (S/ 198.6 MM), inmobiliarios (S/ 27.9 MM) y un mínimo de créditos por consumo (otorgado a colaboradores) (S/ 0.5 MM). Cabe mencionar que la cartera atrasada de los hipotecarios es de 6.1% (jun-2024: 4.6%), mientras que la de inmobiliarios es 72.5% (jun-2024: 57.6%), por el deterioro de los créditos generados a partir de los honramientos realizados en 2022 y 2023, y la de colaboradores es nula. Con ello, el indicador de morosidad es de 14.2% (jun-2024: 10.3%), encontrándose superior al límite de tolerancia de riesgo interno (13.5%) y del apetito al riesgo interno (11.5%); asimismo, se ubicó por encima del mercado hipotecario (2.8%). Al 2025, la entidad espera cerrar con una morosidad de 11.1%.



Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

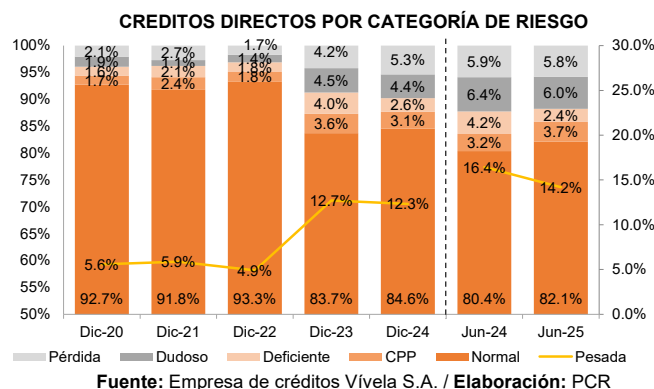


Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

En adición, al corte de evaluación, Vívela registró un saldo de créditos hipotecarios reprogramados de S/ 16.5 MM (equivalente al 7.3% del total de créditos directos). Asimismo, la entidad ha definido continuar cumpliendo sus políticas de cobranzas para evitar la presencia de clientes morosos. Por ello, se estableció que, a los clientes

morosos de 1 a 31 días se realizará un primer barrido de llamadas y una re-gestión telefónica a los que no contestaron. Posterior, en caso no se haya logrado contactarlos, se visitará la dirección de origen del crédito, así como mensajes por celular de cobranza masivos. Finalmente, a los clientes que no se hayan podido ubicar e impacten en la cartera atrasada y provisiones de Vívela, se les enviará una carta de cobranza y serán visitados por el gestor de cobranza.

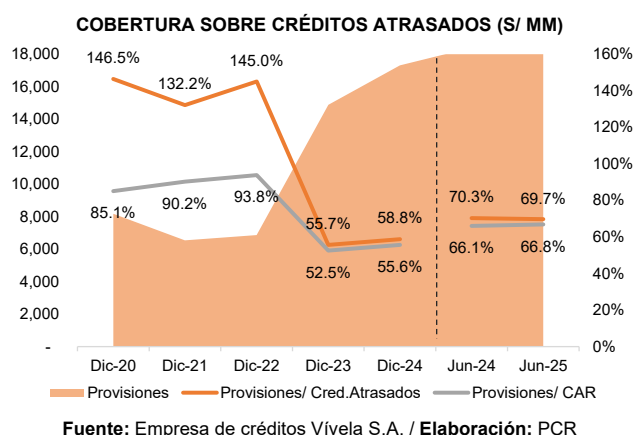
Con respecto a la estructura de créditos directos y contingentes por categoría de riesgo del deudor (SBS), el 82.1% corresponde a clientes con categoría normal (jun-2024: 80.4%), el 3.7% a clientes con problemas potenciales (jun-2024: 3.2%), el 2.4% corresponde a clientes deficientes (jun-2024: 4.2%), 6.0% a la categoría dudoso (jun-2024: 6.4%) y el 5.8% a clientes categorizados como pérdida (jun-2024: 5.9%). Por lo que, la cartera pesada cerró en 14.2%, porcentaje menor al reportado en jun-2024 (16.4%), por el incremento de la cartera total.



Por su parte, las provisiones sobre créditos directos totalizaron S/ 22.5 MM (jun-2024: S/ 18.4 MM), y estuvieron constituidos por provisiones genéricas (8.3%) y provisiones específicas (91.7%), mientras que la provisión para créditos indirectos totalizó S/ 2.3 MM, correspondiente a provisiones genéricas (52.9%) y provisiones específicas (47.1%). A la fecha de evaluación, se realizaron provisiones voluntarias por S/ 0.6 MM.

En consecuencia, Vívela registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 69.7% y 66.8% de cartera de alto riesgo, ambos indicadores resultaron ligeramente superiores a los registrados a jun-2024 (70.3% y 66.1%, respectivamente), debido al incremento de provisiones en mayor proporción que los créditos vencidos. Adicionalmente, es de resaltar que las provisiones de créditos directos representaron el 9.9% del total de cartera directa (jun-2024: 7.3%). Para el cierre del 2025, la entidad proyecta tener una cobertura del 89.0% de su cartera de alto riesgo.

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

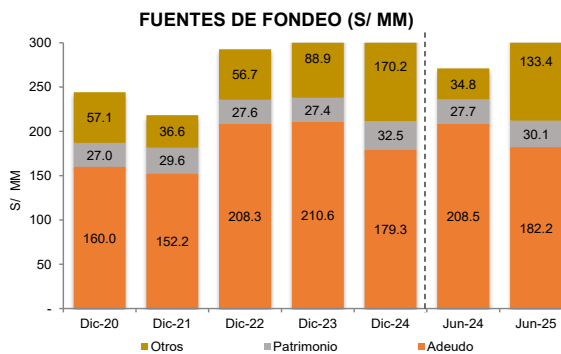


Riesgo de Liquidez

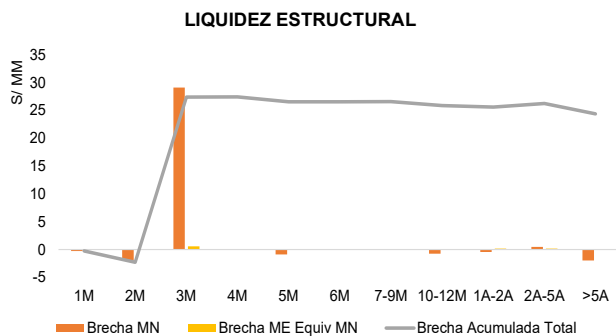
Para el control del riesgo de liquidez se incorporan aspectos relacionados con el análisis por plazos de vencimiento y el calce entre los flujos de ingresos y pagos futuros. Al ser una empresa de créditos, el fondeo se realiza únicamente por medio de adeudos y patrimonio. La línea de crédito con el FMV se pacta bajo la modalidad de fideicomiso respaldado por la propia operación del crédito.

A junio del 2025, los activos se registraron en S/ 345.7 MM (jun-2024: S/ 271.0 MM), creciendo interanual en 27.6% (+S/ 74.7 MM) principalmente por el aumento del disponible que totalizó los S/ 128.6 MM (jun-2024: S/ 25.2 MM), ello obedece a la retención de Bonos Familiar Habitacional (BFH) como garantías que otorga el Fondo MiVivienda a Vívela, e irá entregando estos bonos conforme las entidades técnicas avancen con los proyectos.

Por otro lado, los pasivos ascendieron a S/ 315.6 MM (jun-2024: S/ 243.3 MM), aumentando en 29.7% (+S/ 72.3 MM). Esto corresponde al incremento de las cuentas por pagar, que sumaron los S/ 121.0 MM (jun-2024: S/ 29.6 MM) por los BFH pendientes de desembolsar antes mencionado. En cuanto a los adeudos de la compañía, a jun-2025, totalizaron S/ 182.2 MM proveniente del Fondo MiVivienda (jun-2024: S/ 208.5 MM) reduciéndose en línea con el menor saldo de créditos hipotecarios.



Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR



Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

Referente a la liquidez por plazo de vencimiento, la entidad cuenta con una brecha acumulada positiva a partir de la banda del tercer mes en adelante, debido a un descalce en MN durante los primeros dos meses por S/ 0.3 MM y S/ 2.3 MM, mientras que en ME presenta superávit en todos los periodos. En la misma línea, a jun-2025, el ratio de liquidez en moneda nacional y extranjera registraron 117.7% y 100.0% (jun-2024: 12.9% y 100.0%, respectivamente). En adición, los indicadores de adeudos sobre pasivo total, este disminuyó a 57.7% (jun-2024: 85.7%), mientras que el disponible sobre el activo total ascendió a 37.2% (jun-2024: 9.3%), esta mejora en la liquidez de la compañía corresponde a los fondos captados por el afianzamiento mediante CSP.

Riesgo de Mercado
Riesgo Tasa de Interés

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

A la fecha de evaluación, la brecha acumulada resulta en un Valor Patrimonial en Riesgo (VPR) de S/ 0.5 MM (jun-2024: S/ 1.2 MM) y un indicador de Ganancia en Riesgo (GER) de S/ 1.2 MM (jun-2024: S/ 0.8 MM). En consecuencia, el indicador GER y VPR sobre patrimonio efectivo se ubicó en 4.4% y 1.7%, respectivamente, ambos cumpliendo el límite regulatorio de “<5%” y “<15%”, respectivamente, exhibiendo así un riesgo bajo.

Riesgo Cambiario

Mediante la aplicación del VaR cambiario, la entidad estima la máxima pérdida que puede incurrir en sus operaciones en moneda extranjera ante variaciones del tipo de cambio, por lo que para este periodo estimó alcanzaría el monto de S/ 27.0 miles a un nivel de confianza del 99.0% y a un plazo de 10 días, representando el 0.1% del patrimonio efectivo.

Respecto a la posición global en moneda extranjera, totalizó S/ 1.2 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)⁶ (jun-2024: S/ 1.1 MM) y representó el 2.9% del patrimonio efectivo (jun-2024: 2.6%), estando dentro del límite regulatorio. Asimismo, hay que mencionar que la institución no pretende colocar créditos en moneda extranjera, pues sus fuentes de fondeo son en soles y no acredita en el beneficio neto aumentar la exposición en dólares ante un mayor riesgo y costos por requerimiento patrimonial.

S/ MM	Dic-2020	Dic-2021	Dic-2022	Dic-2023	Dic-2024	Jun-2024	Jun-2025
a. Activos en ME	3,640	1,838	1,372	1,818	885	1,135	1,275
b. Pasivos en ME	1,197	49	167	43	79	70	66
c. Posición Contable en ME (a-b)	2,443	1,788	1,205	1,768	806	1,065	1,209
d. Posición Neta en Derivados en ME	0	0	0	0	0	0	0
e. Valor Delta Neto en ME	0	0	0	0	0	0	0
f. Posición Global en ME (c+d+e)	2,443	1,788	1,205	1,768	806	1,065	1,209
Posición global / Patrimonio efectivo	8.6%	6.3%	4.1%	7.1%	2.6%	2.6%	2.9%

Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo Operativo

Los riesgos se identifican a través de entrevistas con la participación del personal de las diferentes áreas y se califican a través de la “Matriz de Análisis Cualitativo de Probabilidad e Impacto”. La entidad ha estructurado una organización efectiva encargada de gestionar el riesgo operacional, compuesta entre otros por los directores, la alta gerencia, unidades independientes de cumplimiento y control; así como auditores y una variedad de programas para la

⁶ Mediante Resolución N° 00066-2023, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), definió que la posición global de sobrecompra o sobre venta en moneda extranjera no podrá ser superior al 10% del patrimonio efectivo de la empresa.

administración del riesgo; incluyendo el programa de auto evaluación de riesgo operacional a cargo de cada gerencia e informada en los comités de riesgo a la alta dirección. El procedimiento para la evaluación y gestión de los controles está organizado según las características del proceso, la efectividad del control y una ponderación de acuerdo con su importancia. De esta manera se hace seguimiento continuo a los procesos de la compañía identificando los niveles de severidad y probabilidad de ocurrencia de procesos actuales.

Los hallazgos de las evaluaciones son presentados en el comité de riesgo según periodicidad semestral, monitoreados por un área de auditoría interna independiente. A la fecha de evaluación, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional fue S/ 3.5 MM, aumentando en 33.3% interanual y representando el 13.3% del total del requerimiento efectivo (jun-2024: 13.8%).

Prevención de Lavado de Activos

Vívela establece mecanismos de prevención con el fin de minimizar este riesgo, los cuales abarcan: i) conocimiento del cliente, detallando los puntos relevantes a verificar (cuentan con una metodología para la verificación, dentro del Manual de Lavado de Activos), así como la segmentación, vigilancia de las operaciones. Asimismo, incluye una descripción de señales de alerta temprana, ii) conocimiento del producto y del mercado, para lo cual se deberá llevar a cabo segmentaciones por riesgo, producto y actividades económicas, y iii) conocimiento del personal. A jun-2025, según el informe de funcionamiento y nivel de cumplimiento del sistema de prevención de LAFT, no se reportaron operaciones inusuales ni operaciones sospechosas.

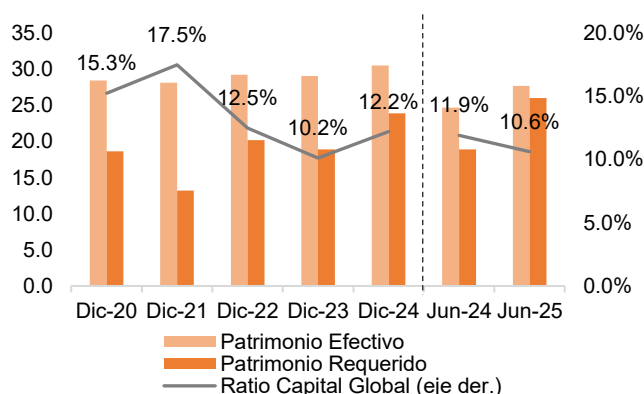
Riesgo de Solvencia

A jun-2025, la entidad registró un patrimonio de S/ 30.1 MM, mostrando un aumento interanual de 8.6% (jun-2024: S/ 27.7 MM), explicado por la cuenta capital adicional de S/ 1.1 MM, que refiere a la capitalización en trámite, así como el incremento de reservas (+S/ 0.5 MM interanual). Asimismo, se obtuvo un resultado neto del ejercicio por S/ 1.0 MM (jun-2024: S/ 0.3 MM). Por su lado, el patrimonio efectivo de Vívela registro un saldo de S/ 27.8 MM aumentando en 23.6% interanual (jun-2024: S/ 24.8 MM) del mismo modo. El requerimiento de patrimonio efectivo se elevó a S/ 26.1 MM (jun-2024: S/ 18.9 MM) debido al mayor nivel de afianzamientos registrados en el año, lo que a su vez incrementó el APR de crédito.

Con ello, a jun-2025, el ratio de capital global se ubicó en 10.6% (jun-2024: 11.9%) cifra ajustada al límite regulatorio establecido por la SBS (mínimo 10%) y por debajo del apetito al riesgo (12.5%) establecidos por la entidad. En detalle, a jun-2025, la TIER1 totalizó S/ 24.9 MM (jun-2024: S/ 22.9 MM) y la TIER2 registró un valor de S/ 2.8 MM (jun-2024: S/ 1.8 MM).

Por otro lado, el pasivo total se ubicó en S/ 315.6 MM (jun-2024: S/ 243.3 MM) aumentando de forma interanual en 29.7% (+S/ 72.3 MM), derivado del mayor saldo de cuentas por pagar totalizando S/ 121.0 MM (+S/ 91.4 MM interanual) que corresponden a los fondos retenidos por Vívela a ser entregados a las entidades técnicas conforme vayan avanzando los proyectos. Este resultado derivó en un ratio de endeudamiento de 10.5x (jun-2024: 8.8x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 11.4x (jun-2024: 9.0x).

EVOLUCIÓN DEL RATIO DE CAPITAL GLOBAL



Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A./ Elaboración: PCR

Resultados Financieros

Empresa de créditos Vívela S.A. tiene un modelo de negocio de riesgo adecuado derivado de las garantías del propio bien que financia, sus políticas y gestión de riesgo, y los beneficios de cobertura que le ofrece el FMV. Debido a ello, y dado sus niveles de segmentación de clientes, maneja tasas de intermediación relativamente bajas; en adición, otorga afianzamientos, estos créditos contingentes no poseen costo de fondeo por lo que le permite generar mayores ingresos.

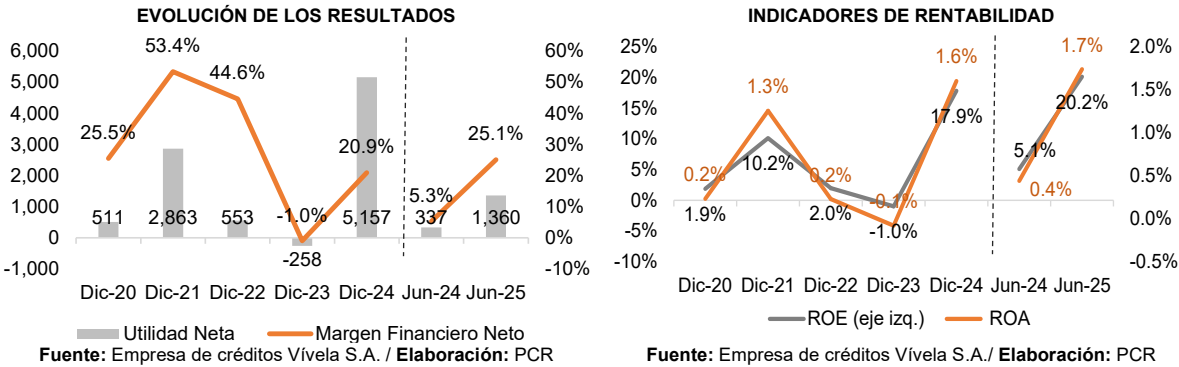
A jun-2025, los ingresos financieros sumaron S/ 12.1 MM (jun-2024: S/ 12.5 MM), manteniendo niveles similares respecto al semestre anterior (-0.1%), la dinámica se da ante una mayor rentabilización del disponible (+S/ 1.6 MM) que compensa la reducción de los ingresos por los créditos directos hipotecarios (-S/ 1.5 MM). Por su lado, los gastos financieros disminuyeron en 13.5%, totalizando los S/ 6.0 MM (jun-2024: S/ 7.0 MM), en línea con el menor saldo de adeudos y obligaciones financieras (-12.6%). En consecuencia, el margen financiero bruto se ubicó en S/ 6.1 MM (jun-2024: S/ 5.2 MM), creciendo en 16.9% (+S/ 0.9 MM) interanual.

El gasto de provisiones para créditos directos se incrementó a S/ 5.1 MM (jun-2024: S/ 3.5 MM), que obedece al deterioro de la cartera inmobiliaria registrado. Este comportamiento ocasionó que el margen financiero neto alcance los S/ 0.9 MM (jun-2024 S/ 1.6 MM) reduciéndose en 43.8% respecto al año previo, no obstante el margen representó el 7.6% de los ingresos financieros, cifra inferior a lo registrado en su promedio histórico 2020-2024 (34.0%).

Por su lado, el nivel de ingresos por servicios financieros creció a S/ 9.9 MM (+89.7%; +S/ 4.7 MM) y los gastos por servicios financieros por S/ 0.1 MM (jun-2024: S/ 0.2 MM) permitió que el margen operacional de Vívela totalizara en S/ 10.8 MM (jun-2024: S/ 6.7 MM) y represente el 48.7% del total de ingresos, cifra superior al año previo (jun-2024: 38.6%), en línea al apetito de la entidad de enfocarse en su línea inmobiliaria e incrementar la emisión de cartas fianzas para maximizar su rentabilidad.

Por su parte, los gastos administrativos se reportaron sin mayor variación siendo S/ 8.0 MM (jun-2024: S/ 5.8 MM), de esta manera, el ratio que relaciona los gastos administrativos sobre el total de los ingresos registrados por la entidad se ubica en 36.2%, superior al valor registrado en jun-2024 (33.2%). Se registra una mejora en su margen operacional neto a S/ 2.8 MM (jun-2024: S/ 0.9 MM). Adicionalmente, en la cuenta de provisiones, depreciación y amortización ascendió a S/ 1.2 MM (jun-2024: S/ 0.7 MM), debido a mayores provisiones de los créditos indirectos acorde a los mayores contingentes.

En consecuencia, luego del impuesto a la renta del ejercicio de S/ 0.9 MM (jun-2024: S/ 0.5 MM), el resultado neto del ejercicio fue S/ 1.4 MM (jun-2024: S/ 0.3 MM); con ello, Vívela registró indicadores de rentabilidad ROE anualizados de 20.2% y ROA de 1.7% (jun-2024: 5.1% y 0.4%, respectivamente).



Anexo

Empresa de créditos Vívela S.A. (MILES DE SOLES)	dic-2020	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	jun-2024	jun-2025
Activos							
Disponible	55,114	33,930	43,050	78,586	165,870	25,181	128,580
Créditos Netos	179,574	177,586	234,225	236,882	203,861	234,503	203,837
Vigentes	178,737	177,571	234,519	224,351	190,830	225,945	193,375
Refinanciados y Reestructurados	4,022	2,303	2,585	1,611	1,667	1,681	1,393
Atrasados	5,579	4,948	4,731	26,746	29,465	26,167	32,213
Provisiones	8,172	6,541	6,862	14,890	17,320	18,401	22,455
Intereses y Comisiones no Devengados	591	694	748	935	781	890	690
Cuentas por Cobrar Netas de Provisiones	2,868	1,740	8,916	2,116	2,794	2,420	2,571
Rendimientos por Cobrar	2,034	1,669	2,310	3,191	3,596	3,435	2,257
Bienes Realizables	187	96	35	10	175	878	778
Inmuebles, Mobiliario y Equipo Neto	1,087	1,104	1,945	1,920	1,982	1,797	2,773
Otros Activos	3,321	2,258	2,119	4,133	3,724	2,774	4,869
Activo	244,185	218,383	292,599	326,840	382,001	270,989	345,664
Activos Productivos	192,802	180,124	248,102	224,551	201,095	226,145	128,580
Activos Improductivos	51,383	38,259	44,498	102,289	180,906	44,843	203,837
Pasivos							
Fondos Interbancarios	-	-	-	-	-	-	-
Adeudos y Obligaciones Financieras	160,029	152,168	208,266	210,624	179,270	208,494	182,184
Cuentas por Pagar	50,831	34,795	54,538	83,437	159,393	29,593	121,004
Otros Pasivos	5,751	1,228	1,434	4,542	8,998	4,493	8,998
Provisiones	546	560	722	880	1,826	714	2,316
Pasivos	217,199	188,751	264,984	299,482	349,487	243,294	315,596
Patrimonio	26,986	29,632	27,616	27,357	32,514	27,695	30,069
Capital Social	23,146	25,991	23,592	26,196	26,196	26,196	26,196
Resultados Acumulados	-	-	-	553	240	240	0
Resultado Neto del Ejercicio	511	2,863	553	-258	5,157	337	1,360
Pasivo + Patrimonio	244,185	218,383	292,599	326,840	382,001	270,989	345,664

Fuente: SBS, Empresa de créditos Vívela S.A./ Elaboración: PCR

Empresa de créditos Vívela S.A. (MILES DE SOLES)	dic-2020	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	jun-2024	jun-2025
Estado de Ganancias y Pérdidas							
Ingresos Financieros	15,913	16,985	19,034	26,206	24,627	12,151	12,141
Gastos Financieros	8,302	9,557	10,209	14,909	13,542	6,967	6,078
Margen Financiero Bruto	7,611	7,428	8,825	11,298	11,085	5,184	6,063
Provisiones para Créditos Directos	3,557	-1,645	326	8,030	2,675	3,547	5,142
Margen Financiero Neto	4,054	9,073	8,498	3,268	8,411	1,637	920
Ingresos por Servicios Financieros	5,984	7,269	6,507	8,585	13,681	5,238	9,939
Gastos por Servicios Financieros	147	214	287	261	268	157	107
Utilidad (Pérdida) por venta de cartera	444	337	-	987	892	0	0
Margen Operacional	10,334	16,465	14,718	12,579	22,715	6,719	10,753
Gastos Administrativos	9,339	12,251	13,767	12,810	13,187	5,774	7,988
Margen Operacional Neto	995	4,214	951	-231	9,529	945	2,765
Provisiones, Depreciación y Amortización	437	452	433	839	2,476	732	1,233
Otros Ingresos y Gastos	767	676	772	1,219	899	595	678
Resultado antes de Impuesto a la Renta	1,325	4,438	1,291	149	7,951	808	2,210
Impuesto a la Renta	814	1,575	738	407	2,794	470	850
Resultado Neto del Ejercicio	511	2,863	553	-258	5,157	337	1,360

Fuente: SBS, Empresa de Créditos Vívela S.A./ Elaboración: PCR

Créditos directos e indirectos por categoría de riesgo	dic-2020	dic-2021	dic-2022	dic-2023	dic-2024	jun-2024	jun-2025
Cartera Directa Bruta (S/ M)	188,337	184,822	241,836	252,707	221,962	253,794	226,982
Cartera Indirecta	99,942	76,196	110,315	156,778	260,150	74,428	251,742
Normal (%)	92.7%	91.8%	93.3%	83.7%	84.6%	80.4%	82.1%
Con Problemas Potenciales (%)	1.7%	2.4%	1.8%	3.6%	3.1%	3.2%	3.7%
Deficiente (%)	1.6%	2.1%	1.8%	4.0%	2.6%	4.2%	2.4%
Dudoso (%)	1.9%	1.1%	1.4%	4.5%	4.4%	6.4%	6.0%
Pérdida (%)	2.1%	2.7%	1.7%	4.2%	5.3%	5.9%	5.8%
Calidad de activos							
Cartera Atrasada / Créditos Directos	3.0%	2.7%	2.0%	10.6%	13.3%	10.3%	14.2%
Cartera Pesada / Créditos Directos	5.6%	7.0%	6.4%	12.7%	12.3%	16.4%	14.2%
Cartera Refinanciada / Créditos Directos	2.1%	1.2%	1.1%	0.6%	0.8%	0.7%	0.6%
Cartera de Alto Riesgo / Créditos Directos	5.1%	3.9%	3.0%	11.2%	14.0%	11.0%	14.8%
Provisiones / Cartera Atrasada (%)	146.5%	132.2%	145.0%	55.7%	58.8%	70.3%	69.7%
Provisiones / Cartera de Alto Riesgo (%)	85.1%	90.2%	93.8%	52.5%	55.6%	66.1%	66.8%
Provisiones / Cartera Crítica (%)	61.5%	49.2%	48.5%	37.5%	42.1%	41.5%	47.3%
Liquidez							
Disponible / Total Pasivo (veces)	0.25	0.18	0.16	0.26	0.47	0.10	0.41
Créditos Directos / Adeudos y Obligaciones en circulación (veces)	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
Adeudos / Pasivo Total	73.7%	80.6%	78.6%	70.3%	51.3%	85.7%	57.7%
Solvencia							
Ratio de Capital Global (%)	15.3	17.5	12.5	10.2	12.2	11.9	10.6
Ratio de Capital Nivel 1(%)	14.2	16.5	11.6	9.2	11.1	11.0	9.6
Pasivo Total / Capital + Reservas (veces)	9.1	7.0	10.8	11.1	12.9	9.0	11.4
Endeudamiento Patrimonial (veces)	8.0	6.4	9.6	10.9	10.7	8.8	10.5
Rentabilidad							
ROE (SBS)	1.9	10.2	2.0	-1.0	17.9	5.1	20.2
ROA (SBS)	0.2	1.3	0.2	-0.1	1.6	0.4	1.7
Margen Financiero Neto / Ingresos Financieros	25.5%	53.4%	44.6%	12.5%	34.2%	13.5%	7.6%
Margen Operativo Neto / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	4.5%	17.4%	3.7%	-0.7%	24.9%	5.4%	12.5%
Utilidad Neta / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	2.3%	11.8%	2.2%	-0.7%	13.5%	1.9%	6.2%

Fuente: SBS, Empresa de Créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR