

## EMPRESA DE CRÉDITOS VÍVELA S.A.

Informe con EEFF<sup>1</sup> al 31 de diciembre de 2024  
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 24 de marzo de 2025  
Sector Financiero – Empresa de créditos, Perú

### Equipo de Análisis

Ines Vidal

[ividal@ratingspcr.com](mailto:ividal@ratingspcr.com)

Michael Landauro

[mlandauro@ratingspcr.com](mailto:mlandauro@ratingspcr.com)

(511) 208.2530

### HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información	jun-2022	dic-2022	jun-2023	dic-2023	jun-2024	dic-2024
Fecha de comité	29/10/2022	24/03/2023	18/08/2023	26/03/2024	26/09/2024	24/03/2025
Fortaleza Financiera	B+	B+	B+	B+	B+	B+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Negativa	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 31 de diciembre de 2024. 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. En adición, se considera la mejora en sus indicadores de liquidez y solvencia por una mejora en su resultado de ejercicio. No obstante, se pondera el deterioro en la calidad de su cartera inmobiliaria.

### Perspectiva

Estable

### Resumen Ejecutivo

• **Posicionamiento en el mercado hipotecario:** A diciembre del 2024, 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 59.8%. La participación de sus créditos hipotecarios respecto al sector financiero es de 1.6%, teniendo como principal competidor a la banca múltiple. Respecto a su posición en el sector de empresas de créditos, los créditos directos de Vívela se ubican en el 4to lugar, con una participación de mercado del 8.3%. 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 diciembre del 2024, la cartera total de Vívela se ubicó en S/ 482.1 MM, presentando un incremento interanual de 17.7% (+S/ 72.6 MM). Se destaca la estructura de las colocaciones, donde el 46.0% (S/ 222.0 MM) es de los créditos directos y el 54.0% (S/ 260.2 MM) de los afianzamientos. A detalle, la cartera directa se redujo en 12.2% interanual principalmente por la venta de cartera por S/ 34.5 MM, por su lado, la cartera indirecta aumentó en 65.9% interanual por mayor afianzamiento de Construcción de Sitio Propio.

• **Mejora en los márgenes e indicadores de rentabilidad.** A diciembre del 2024, los ingresos financieros se ubicaron en S/ 24.6 MM, disminuyendo en 0.6% interanual, debido a la venta de cartera y menor colocación de créditos hipotecarios alineado al sector. En cuanto a los ingresos por servicios financieros, derivados de las comisiones de fianzas, estos ascendieron a S/ 13.7 MM (+59.4% interanual) en línea a la cartera indirecta. En adición, los gastos financieros se redujeron a los S/ 13.5 MM (-9.2% interanual), por el menor saldo de cartera directa. Luego de provisiones y gastos administrativos, Vívela generó un resultado neto positivo del ejercicio de S/ 5.2 MM (dic-2023: -S/ 0.3 MM),

<sup>1</sup> No Auditados.

evidenciando una mejora interanual. Con ello, sus indicadores de rentabilidad ROE y ROA se situaron en 17.9% y 1.6%, respectivamente (dic-2023: -1.0% y -0.1%, respectivamente).

• **Mejora en los indicadores de liquidez.** A diciembre del 2024, Vívela ha presentado adecuados niveles de liquidez y calce por plazos de vencimiento, presentando una brecha acumulada positiva en todas las bandas. Asimismo, se tiene que los adeudos representan el 51.3% del total de pasivos (dic-2023: 70.3%), mientras que el disponible representa el 43.4% del total de activos (dic-2023: 24.0%). 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 liquidez<sup>2</sup> en moneda nacional y extranjera se situaron en 105.6% y 100.0% (dic-2023: 13.0% y 100.0%, respectivamente).

• **Adecuados niveles de solvencia:** A diciembre del 2024, Vívela registró un patrimonio de S/ 32.5 MM, creciendo en 18.9% (+S/ 5.2 MM), por el mayor resultado neto del ejercicio, ello derivó a una mejora en la ratio capital global, que se situó en 12.2% (dic-2023: 10.2%). En esa línea, la TIER1 totalizó S/ 27.9 MM (dic-2023: S/ 22.5 MM) y la TIER2 registró un valor de S/ 2.7 MM (dic-2023: S/ 2.2 MM). Por su lado, se tiene un ratio de endeudamiento de 10.7x (dic-2023: 10.9x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 12.9x (dic-2023: 11.1x).

• **Incremento en el indicador de morosidad:** A diciembre del 2024, la cartera directa está compuesta por créditos hipotecarios (S/ 195.5 MM) e inmobiliarios (S/ 26.0 MM). A detalle, la morosidad de los hipotecarios es de 5.5% (dic-2023: 4.6%) siendo mayor que la del promedio del mercado<sup>3</sup>, debido a la venta de cartera reduciendo la totalidad de los créditos, mientras que la morosidad de inmobiliarios subió a 71.9% (dic-2023: 63.2%) por el deterioro de los honramientos realizados en 2022 y 2023. Con ello, el indicador de morosidad total es de 13.3% (dic-2023: 10.6%), encontrándose superior al límite de tolerancia de riesgo interno (3.0%) y del apetito al riesgo interno (3.2%). La entidad espera reducir su indicador a 11.1% al cierre del 2025.

• **Mejora de la cobertura de cartera atrasada:** A diciembre del 2024, Vívela registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 58.8%, de alto riesgo en 55.6% y pesada en 42.1%, siendo estos indicadores superiores a los registrados en el año previo (55.7%, 52.5% y 37.5%, respectivamente), debido al incremento de provisiones en mayor proporción que los créditos vencidos. 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

- 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.
- Aumento en la solvencia de la entidad a niveles más holgados.

### 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.
- **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.

## Contexto Económico

La economía peruana registró un crecimiento de 3.3% al cierre del 2024 (dic-2023: -0.6%). Según INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción de construcción, que registró

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Promedio del mercado: 2.8%.

una caída del 0.88%. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron pesca (+76.8%), manufactura (+11.9%) y agropecuario (+7.5%). Estos tres sectores representan más del 70% de la producción nacional.

En diciembre de 2024, la actividad pesquera creció un 76.8% debido a una mayor cuota de anchoveta, lo que impulsó su aumento anual de 24.9%, mientras que el sector agropecuario también se destacó con un crecimiento del 7.5%, impulsado por la exportación de frutas y mayores cultivos de papa y tomate, alcanzando un incremento anual de 4.9%. Este buen desempeño en sectores primarios se reflejó en la minería metálica, que creció un 2.0% en diciembre y un 2.0% anual, y en los hidrocarburos, que subieron un 1.5% en el mes, con un crecimiento anual de 2.1%. Paralelamente, la manufactura de recursos primarios, vinculada a la pesca, aumentó un 34.6%, mientras que la manufactura no primaria registró un incremento del 3.7% en diciembre y un 2.5% anual. En cuanto a servicios, sectores como electricidad, agua, gas y comercio crecieron un 1.7% y un 3.6% respectivamente, mientras que la construcción, aunque con una ligera caída mensual del 0.9%, cerró el año con un incremento del 3.6%. El sector servicios también presentó una notable expansión de 4.7% en diciembre y 3.2% anual. A pesar de la mejora general, la confianza empresarial sigue en ascenso, aunque la inversión privada aún no muestra una recuperación significativa, aunque se prevé que, en los próximos años, crezca gradualmente debido a mejores condiciones financieras y estabilidad política.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (E)***	2026 (E)***
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.0%	2.9%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	2.5%, 7.7%	1.5%, 0.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.8%, 3.0%	3.0%, 2.9%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	3.0%	2.7%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.7%	2.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	3.2%	2.0%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	2.0%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.36	3.60	3.97	3.81	3.71	3.73	3.75 – 3.80	3.80

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR  
\*Variación porcentual últimos 12 meses

\*\*BCRP, tipo de cambio interbancario promedio de los últimos 12 meses. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP dic-2024.

\*\*\*BCRP, Reporte de Inflación de dic-2024. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

El BCRP proyecta que la economía tendrá un crecimiento de 3.0% en 2025, lo cual se sustentaría en condiciones climáticas favorables para el desarrollo de la agricultura, la pesca y su manufactura relacionada, así como un entorno de estabilidad sociopolítica y de precios que favorezca la confianza de los agentes del sector privado, con lo cual 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 2.0% para el 2025, el cual se ubicaría dentro del rango meta incluso hasta el 2026, y que responde a la menor incidencia de los fenómenos climatológicos sobre los precios de los alimentos respecto al año previo, sin embargo, aumenta ligeramente respecto al estimado previo dado que se espera una reversión más lenta en los precios de alimentos.

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 presiones al alza del tipo de cambio, salida de capitales y mayor volatilidad en los mercados financieros por episodios de mayor incertidumbre política o por el incremento de la volatilidad de los mercados financieros internacionales por tensiones geopolíticas; y (ii) choques de demanda externa por la desaceleración del crecimiento global, que implicaría una menor demanda por nuestros productos de exportación.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) subió de -2.8% a -3.6% del PBI entre dic-2023 y dic-2024, debido principalmente a la contracción de los ingresos corrientes por menores pagos a cuenta del impuesto a la renta de personas jurídicas domiciliadas, así como por mayores gastos corrientes del gobierno general relacionados a la capitalización de Petroperú. Ello resulta en el nivel más alto de déficit fiscal de las últimas 3 décadas.

## Contexto del Sistema

El mercado inmobiliario tiene una alta correlación con el ciclo económico y se encuentra influenciado por variables macroeconómicas como el PBI, empleo, ingresos de las familias, tasas de interés, entre otras. De acuerdo con el Informe Económico de la Construcción N° 82 a octubre 2024 realizado por CAPECO, el segmento de Mivivienda Verde registró una participación de 45.5% del total de ventas de unidades habitacionales en el 2024, menor en 0.5% a lo estimado en la encuesta previa. Adicionalmente, el segmento de vivienda no social obtuvo una participación de 36.6%, cifra por debajo a la encuesta previa (38.2%), seguido de créditos Mivivienda Tradicional con 10.2% y finalmente, el 7.7% correspondió al programa Techo Propio.

Adicionalmente, para el cuarto bimestre de 2024, el número de viviendas vendidas se incrementó en 2.6% comparado con el bimestre del 2023. Este indicador se encuentra por debajo casi un punto porcentual menor a la proyección planteada en el estudio de julio-agosto del año actual. Destaca el crecimiento de Vivienda no social de 7.1%, cifra por encima a la expansión esperada en la medición de agosto 2024 (6.4%).

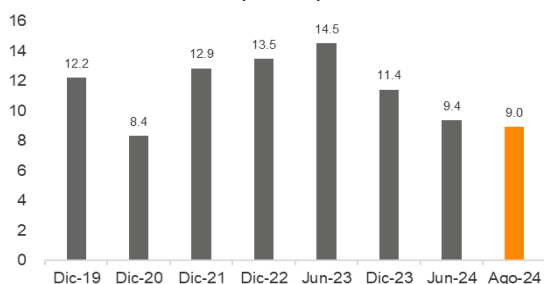
## Fondo Mivivienda

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:

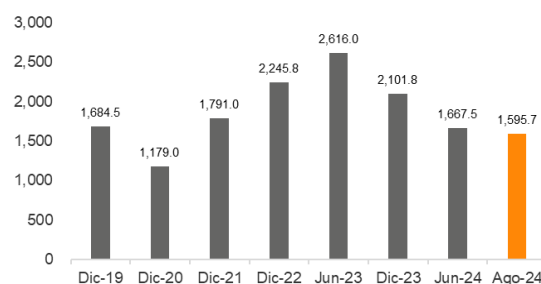
- Programa Techo Propio:** Para la Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), Construcción en Sitio Propio o Mejoramiento de Vivienda. (i) Dentro de la modalidad AVN debe tener un valor máximo de S/ 128,400. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) de hasta S/ 44,805 o equivalente a 8.7 UIT, 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/ 30,900 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/ 67,400 y S/ 355,100, y para viviendas mayores al monto máximo, se financiará hasta S/ 479,300 a través del servicio CRC<sup>4</sup>. 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.

A agosto 2024, según el último informe de CAPECO, IEC82, a nivel de préstamos hipotecarios, estos totalizaron los 34,935 créditos (de setiembre 2023 a agosto del 2024), mostrando un aumento de 1.6% interanual, explicado principalmente por el aumento de 22.1% de los créditos desembolsados por Instituciones Financieras, mientras que el número de los créditos otorgados a Fondo Mivivienda tuvieron una reducción interanual de 31.7%. A nivel de créditos hipotecarios para vivienda desembolsados en miles de soles, estos alcanzaron los S/ 12,528.7 MM (de set-2023 a ago-24), superior en 13.9% a lo que se otorgó en el 2023. (de set-22 a ago-23), explicado principalmente por el aumento de 27.4% de los créditos desembolsados por Instituciones Financieras, mientras que el monto de los créditos otorgados a Fondo Mivivienda tuvieron una reducción interanual de 33.9%.

**N° DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA ANUALIZADOS (en miles)**



**MONTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS ANUALIZADOS (S/ MM)**

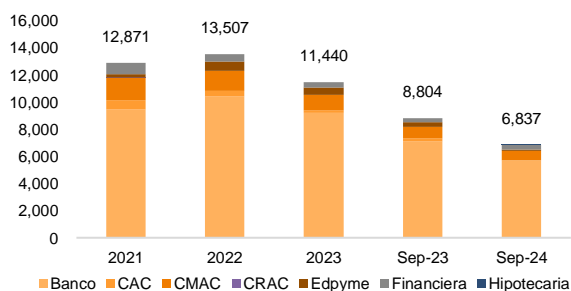


Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

Los desembolsos del producto Mivivienda en 2024 (hasta setiembre) sumaron 6,836 créditos por S/ 1,238.0 MM, lo que refleja una disminución de 40.5% en el número de créditos y de 41.5% en el saldo respecto a 2023. Con respecto a la distribución por destino, a set-2024, los créditos colocados se segmentan en Vivienda en Construcción con un total de 4,874 créditos colocados, inferior a lo registrado a set-2023 (-43.9%, 8,683 créditos colocados), Vivienda Terminada, totalizando los 1,404 créditos colocados (set-2023: 2,461), Construcción en Terreno Propio, con un total de 229 créditos colocados (set-2023: 266) y Vivienda de Segundo Uso con 329 créditos colocados (set-2023: 71).

Si visualizamos la evolución de los créditos Mivivienda por tipo de entidad financiera, a set-2024, el número de créditos colocados más representativo es en los Bancos, con un total de 5,691 créditos inferior a lo registrado a set-2023 (7,111), seguido de las Cajas Municipales (CMAC) con un total de 694 créditos (set-2023: 1,109). A nivel de Bancos, el Banco de Crédito es el más representativo con 2,253 créditos colocados (set-2023: 2,312), seguido de Interbank con 1,100 (set-2023: 1,521) y BBVA con 1,019 créditos colocados (set-2023: 1,348). A nivel de CMAC, destaca CMAC Huancayo con 297 créditos colocados a set-2024 (set-2023: 406).

**NÚMERO DE CRÉDITOS COLOCADOS MIVIVIENDA SEGÚN ENTIDAD FINANCIERA**



Fuente: Fondo MiVivienda, Elaboración: PCR

<sup>4</sup> Servicio de Cobertura de Riesgo Crediticio, mediante el cual las instituciones financieras intermediarias otorgan créditos MIVIVIENDA con sus propios recursos.

Por otro lado, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) autorizó a inicios del 2022 una transferencia por S/ 523.6 MM al Fondo Mivivienda (FMV), a través de la Resolución Ministerial N°. 021-2022, para que 18,900 familias accedan al Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio. A set-2024, el número y monto desembolsado de Bonos Familiares Habitacionales ascienden a 25,791 (set-2023: 23,282) equivalente a S/ 969.3 MM (set-2023: S/ 811.8 MM).

#### Desembolsos del BFH A SET-2024

Modalidad	Cantidad Set-2023	Cantidad Set-2024	Monto Set-2023	Monto Set-2024
Adquisición de nueva vivienda	6,678	8,693	S/ 283.1 MM	S/ 390.3 MM
Construcción en sitio propio	16,604	17,098	S/ 528.7 MM	S/ 578.9 MM
Bono Familiar Habitacional	23,282	25,791	S/ 811.8 MM	S/ 969.3 MM

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%
<b>Total</b>			<b>20,796,471</b>	<b>79.4%</b>
Corporación Coril	Clase B	Acciones preferentes	5,400,000	20.6%
<b>Total</b>			<b>26,196,471</b>	<b>100.0%</b>

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 Zubiarte 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 presidido 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valor de la vivienda: Unifamiliar hasta S/ 102.8 M y Multifamiliar hasta S/ 128.4 M.</li> <li>- Cuota inicial mínima de 5%.</li> <li>- Edad mínima 20 años y máximo de 75 al finalizar el crédito, además el postulante debe calificar al Programa Techo Propio.</li> <li>- Bono familiar habitacional (BFH) hasta S/ 46.5M.</li> </ul>	5- 20 años	Servicio de evaluación y desembolso del crédito personalizado, ágil y de calidad.
Mivivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La cuota inicial mínima de 7%.</li> <li>- Edad de 20 a 75 años al finalizar el crédito.</li> <li>- El cliente no debe contar con vivienda ni haber recibido apoyo previo del Estado.</li> <li>- Beneficio del <b>Bono de Buen Pagador</b> de acuerdo con el valor de la vivienda.</li> <li>- Beneficio del <b>Bono Sostenible</b> de acuerdo con el nivel de certificación obtenida por el proyecto.</li> </ul>	5-25 años	
Vívela Hipotecario	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cuota inicial mínima de 10% del valor de la vivienda o 30% del valor de la segunda vivienda.</li> <li>- Monto máximo a financiar: S/ 405.0 M.</li> <li>- Edad de 20 a 75 años al finalizar el crédito.</li> </ul>	5-30 años	
Construcción en terreno propio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monto a financiar desde S/ 15 M</li> <li>- Contar con un terreno o aires independizados inscritos en Registros Públicos</li> <li>- Aprobado el crédito abonar el 7.5% del valor de la vivienda a la entidad técnica para la construcción.</li> <li>- Beneficio del Bono de Buen Pagador</li> <li>- El cliente puede usar hasta el 25% de su AFP para la cuota inicial.</li> </ul>	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) tuvo una tasa promedio de colocación de 7.1%, y el programa en Techo Propio de Construcción Sitio Propio (CSP) fue de 7.8%. 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 dic-2024, el saldo de cartas fianzas fue de S/ 260.2 MM (dic-2023: S/ 156.8 MM), exhibiendo un incremento en las operaciones de emisión de dicho producto debido al desfase de cronograma de la convocatoria 1N-23 y 1N-24. Asimismo, generó ingresos por comisiones de cartas fianzas de S/ 12.5 MM (dic-2023: S/ 8.5 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 2024, se registraron ventas de cartera por S/ 34.5 MM.

### **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 dic-2024, la entidad presenta una utilización del 59.8% de la línea hipotecaria del Fondo. Con ello, el uso de adeudados a largo plazo registra un saldo de S/ 179.3 MM mientras que la exposición de Garantías es de S/ 260.2 MM. Cabe mencionar que se espera un aumento en adeudos para el 2025 con la reactivación de la línea hipotecaria; además, un crecimiento en la exposición de garantías para el siguiente año con la colocación de cartas fianzas de las convocatorias 2024 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, entre otros.

A dic-2024, los créditos directos de Vívela totalizaron S/ 222.0 MM posicionándose en el 4to lugar de 5 empresas de créditos con una participación de mercado del 8.3% (dic-2023: 9.1%). Por otro lado, el patrimonio de Vívela fue S/ 32.5 MM ubicándose en el 5to lugar con una participación de mercado del 6.3% (dic-2023: 4.9%).

## **Riesgos Financieros**

### **Riesgo de Crédito**

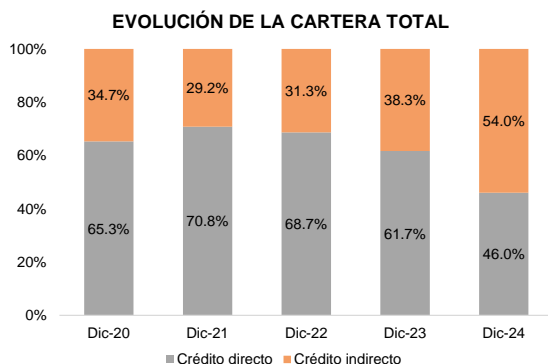
La administración de este tipo de riesgo se lleva a cabo a partir del análisis de la probabilidad de incumplimiento, asociada a las calificaciones crediticias y evaluación de garantías preferidas de cada uno de los portafolios crediticios que administra. Para la medición del riesgo crediticio la entidad 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**

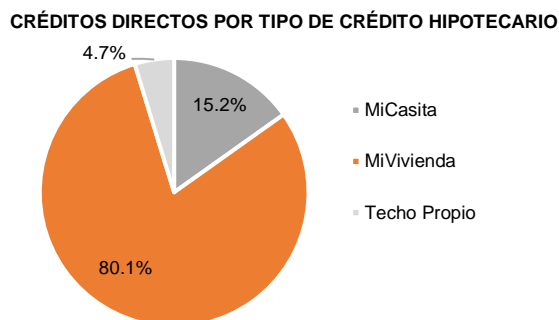
Vívela a través de su Unidad de Riesgo de Crédito, realiza seguimiento a la cartera administrada presentando trimestralmente ante el Comité de Riesgos de Crédito informes de Gestión de riesgo, Gestión de riesgo de Sobreendeudamiento y de seguimiento de morosos. Asimismo, para la línea de negocio de cartas 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/ 482.1 MM, aumentando en 17.7% interanual (dic-2023: S/ 409.5 MM). A nivel desagregado, la subida responde al mayor afianzamiento de Construcción Sitio Propio, creciendo el saldo de los contingentes a S/ 260.2 MM (dic-2023: S/ 156.8 MM), por su parte, los créditos directos se redujeron reportando un saldo de S/ 222.0 (dic-2023: S/ 252.7 MM) principalmente por la venta de cartera de S/ 34.5 MM, castigos realizados por S/ 0.2 MM. y la menor colocación de hipotecarios propio del desempeño del sector.



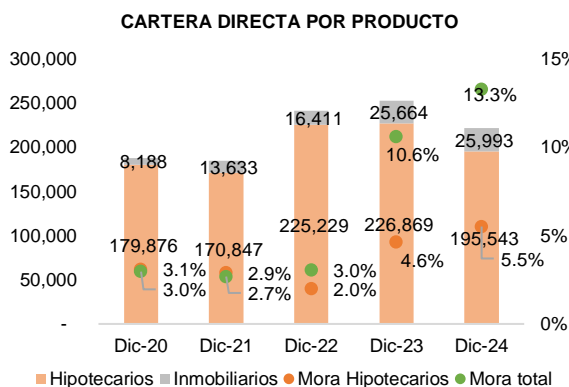
Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR



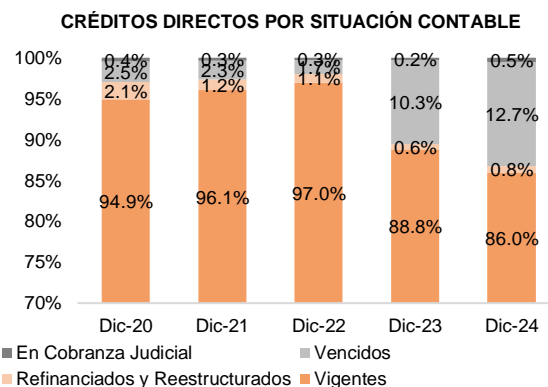
Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

En cuanto a la situación del crédito, se tienen los créditos vigentes en S/ 190.8 MM (dic-2023: S/ 224.4 MM), disminuyendo en 14.9% interanual. Por su parte, créditos atrasados totalizaron los S/ 29.5 MM (dic-2023: S/ 26.7 MM), registrando un incremento del 10.2%. Por otro lado, los créditos refinanciados se mantuvieron en S/ 1.7 MM (dic-2023: S/ 1.6 MM).

A detalle, la cartera directa está compuesta por créditos hipotecarios (S/ 195.5 MM), inmobiliarios (S/ 26.0 MM) y un mínimo de créditos por consumo (otorgado a colaboradores) (S/ 0.4 MM). Cabe mencionar que la cartera atrasada de los hipotecarios es de 5.5% (dic-2023: 4.6%), mientras que la de inmobiliarios es 71.9% (dic-2023: 63.2%) y la de colaboradores es de 0.0% (dic-2023: 22.0%). Con ello, el indicador de morosidad es de 13.3% (dic-2023: 10.6%), encontrándose superior al límite de tolerancia de riesgo interno (3.0%) y del apetito al riesgo interno (3.2%); 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

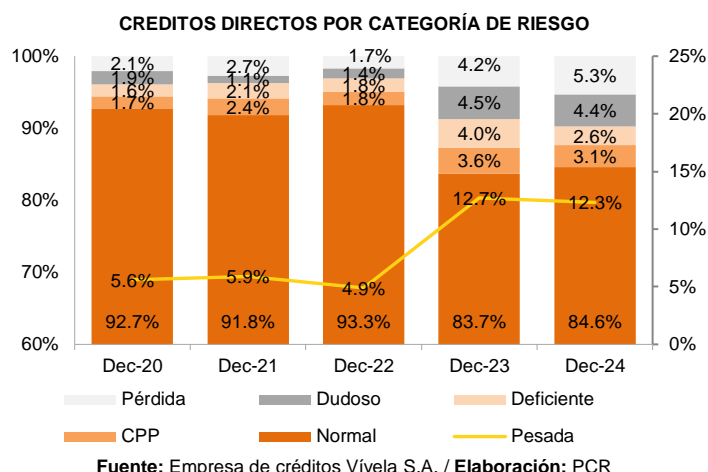


Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

En adición, al corte de evaluación, Vívela registró un saldo de créditos hipotecarios reprogramados de S/ 17.0 MM (equivalente al 8.0% 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 84.6% corresponde a clientes con categoría normal (dic-2023: 83.7%), el 3.1% a clientes con problemas potenciales (dic-2023: 3.6%), el 2.6% corresponde a clientes deficientes (dic-2023: 4.0%), 4.4% a la categoría dudoso (dic-2023: 4.5%) y el 5.3% a clientes categorizados como pérdida (dic-2023: 4.2%). Por lo que, la cartera pesada cerró en 12.3%, porcentaje menor al reportado en dic-2023 (12.7%), por el incremento de la cartera total.

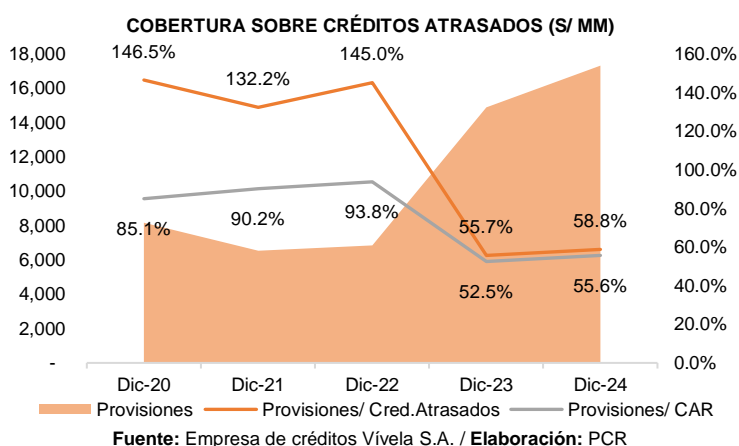




Por su parte, las provisiones sobre créditos directos totalizaron S/ 17.3 MM (dic-2023: S/ 14.9 MM), y estuvieron constituidos por provisiones genéricas (9.4%) y provisiones específicas (90.6%), mientras que la provisión para créditos indirectos totalizó S/ 1.8 MM, correspondiente a provisiones genéricas (69.8%) y provisiones específicas (30.2%). A la fecha de evaluación, se realizaron provisiones voluntarias por S/ 0.3 MM.

En consecuencia, Vívela registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 58.8% y 55.6% de cartera de alto riesgo, ambos indicadores resultaron ligeramente superiores a los registrados a dic-2023 (55.7% y 52.5%, 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 7.8% del total de cartera directa (dic-2023: 5.9%). 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.

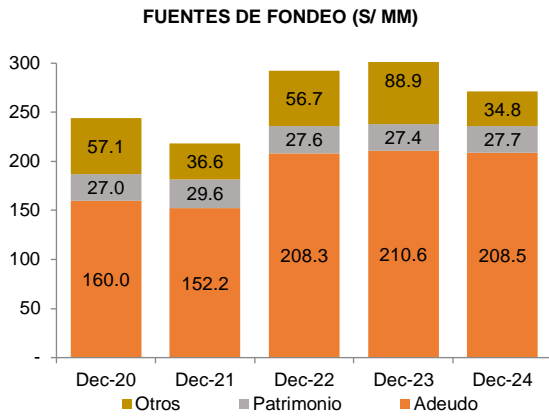


### Riesgo de Liquidez

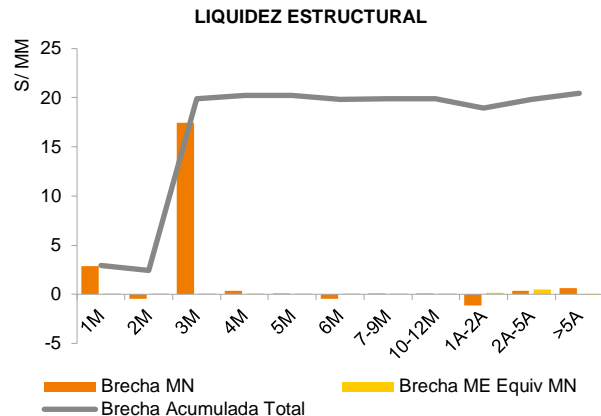
Para el control del riesgo de liquidez se incorporan aspectos relacionados con el análisis por plazos de vencimiento y el calce entre los flujos de ingresos y pagos futuros. Al ser una empresa de créditos, el fondeo se realiza únicamente por medio de adeudos y patrimonio. La línea de crédito con el FMV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

A diciembre del 2024, los activos se registraron en S/ 382.0 MM (dic-2023: S/ 326.8 MM), creciendo en 16.9% (+S/ 55.2 MM) principalmente por el aumento del disponible que totalizó los S/ 165.9 MM (dic-2023: S/ 78.6 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/ 349.5 MM (dic-2023: S/ 299.5 MM), aumentando en 16.7% (+S/ 50.0 MM). Esto corresponde al incremento de las cuentas por pagar, que sumaron los S/ 159.4 MM (dic-2023: S/ 83.4 MM) por los BFH pendientes de desembolsar antes mencionado. En cuanto a los adeudos de la compañía, a dic-2024, totalizaron S/ 179.3 MM proveniente del Fondo MiVivienda (dic-2023: S/ 210.6 MM) reduciéndose en línea con el menor saldo de créditos hipotecarios.



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



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

Referente a la liquidez por plazo de vencimiento, la entidad cuenta con una brecha acumulada positiva en todas las bandas, mostrando un salto importante en la banda de en los 3 meses de la brecha marginal en moneda nacional, debido a la disponibilidad de los fondos para cumplir con sus cuentas por pagar. Asimismo, se observa una ligera baja en el periodo de 1 - 2 años por los adeudos y obligaciones financieras del país; luego, vuelve a mostrar un salto importante en el rango mayor de 5 años teniendo en consideración los créditos hipotecarios para vivienda. Considerando lo mencionado, la entidad se encuentra calzada por plazo. En la misma línea, a dic-2024, el ratio de liquidez en moneda nacional y extranjera registraron 105.6% y 100.0% (dic-2023: 13.0% y 100.0%, respectivamente). En adición, los indicadores de adeudos sobre pasivo total, este disminuyó a 51.3% (dic-2023: 70.3%), mientras que el disponible sobre el activo total ascendió a 43.4% (dic-2023: 24.0%), 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, Vívola 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/ 0.4 MM (dic-2023: S/ 0.6 MM) y un indicador de Ganancia en Riesgo (GER) de S/ 1.2 MM (dic-2023: S/ 0.8 MM). En consecuencia, el indicador GER y VPR sobre patrimonio efectivo se ubicó en 4.1% y 1.5%, 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/ 29.0 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/ 0.8 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)<sup>5</sup> (dic-2023: S/ 1.8 MM) y representó el 2.6% del patrimonio efectivo (dic-2023: 7.1%), estando dentro del límite regulatorio. Asimismo, hay que mencionar que la institución no pretende colocar créditos en moneda extranjera, pues sus fuentes de fondeo son en soles y no acredita en el beneficio neto aumentar la exposición en dólares ante un mayor riesgo y costos por requerimiento patrimonial.

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

Fuente: Empresa de créditos Vívola 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

<sup>5</sup> 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/ 3.0 MM, aumentando en 21.1% respecto al año anterior y representando el 12.7% del total del requerimiento efectivo (dic-2023: 11.3%).

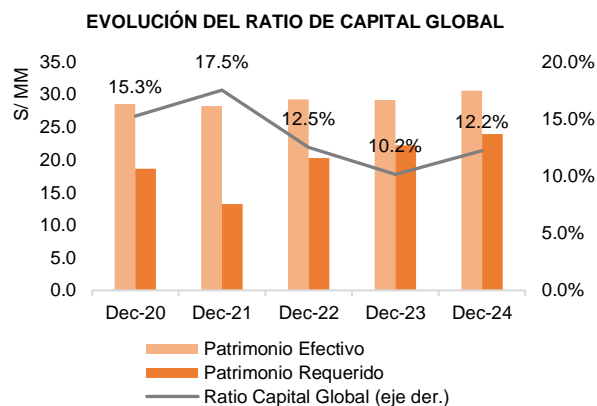
### Prevención de Lavado de Activos

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-2024, 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 dic-2024, la entidad registró un patrimonio de S/ 32.5 MM, mostrando un aumento interanual de 18.9% (dic-2023: S/ 27.4 MM), explicado principalmente por mayor resultado neto del ejercicio totalizando S/ 5.2 MM (dic-2023: S/ 0.3 MM). El patrimonio efectivo de Vívela registro un saldo de S/ 30.6 MM aumentando en 23.6% interanual (dic-2023: S/ 24.8 MM) del mismo modo, el requerimiento de patrimonio efectivo aumentó a S/ 23.9 MM (dic-2023: S/ 22.2 MM). Asimismo, a dic-2024, el ratio de capital global se ubicó en 12.2% (dic-2023: 10.2%) superando el límite regulatorio establecido por la SBS (mínimo 9.5%) y por debajo del apetito al riesgo (12.5%) establecidos por la entidad. En detalle, a dic-2024, la TIER1 totalizó S/ 27.9 MM (dic-2023: S/ 22.5 MM) y la TIER2 registró un valor de S/ 2.7 MM (dic-2023: 2.2 MM).

Por otro lado, el pasivo total se ubicó en S/ 349.5 MM (dic-2023: S/ 299.5 MM) aumentando de forma interanual en 16.7% (+S/ 50.0 MM), derivado del mayor saldo de cuentas por pagar totalizando S/ 159.4 MM (+91.0% 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 10.7x (dic-2023: 10.9x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 12.9x (dic-2023: 11.1x).



## 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 dic-2024, los ingresos financieros se ubicaron en S/ 24.6 MM (dic-2023: S/ 26.2 MM), presentando una reducción interanual de 6.0% (-S/ 1.6 MM), la reducción de ingresos por los créditos directos (-S/ 2.6 MM) se da principalmente por la venta de cartera por S/ 34.5 MM, así como la menor colocación de créditos hipotecarios alineado al sector, lo anterior fue levemente mitigado por la rentabilización del disponible (+S/ 1.0 MM). Por su lado, los gastos financieros disminuyeron en 9.2%, totalizando los S/ 13.5 MM (dic-2023: S/ 14.9 MM), en línea con el menor saldo de adeudos y obligaciones financieras (-14.9%). En consecuencia, el margen financiero bruto se ubicó en S/ 11.1 MM (dic-2023: S/ 11.3 MM), disminuyendo ligeramente en 1.9% (-S/ 0.2 MM) interanual.

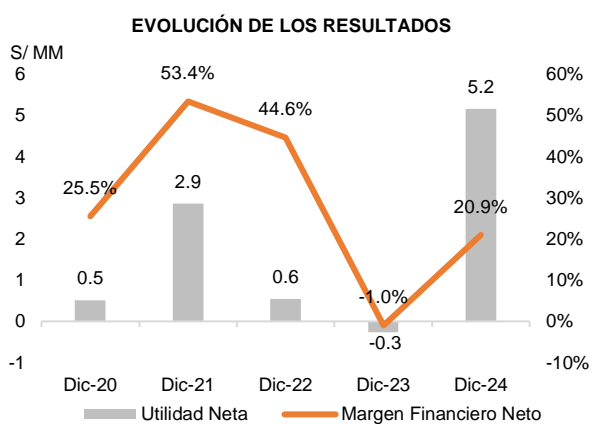
El gasto de provisiones para créditos directos se redujo a S/ 2.7 MM (dic-2023: S/ 8.0 MM), que obedece a la reducción de la cartera directa y reversión de provisiones registradas. Este comportamiento ocasionó que el margen financiero neto alcance los S/ 8.4 MM (dic-2023 S/ 3.3 MM) creciendo en más de dos veces respecto al año previo, no obstante

el margen representó el 34.2% de los ingresos financieros, cifra inferior a lo registrado en su promedio histórico 2018-2022 (41.2%).

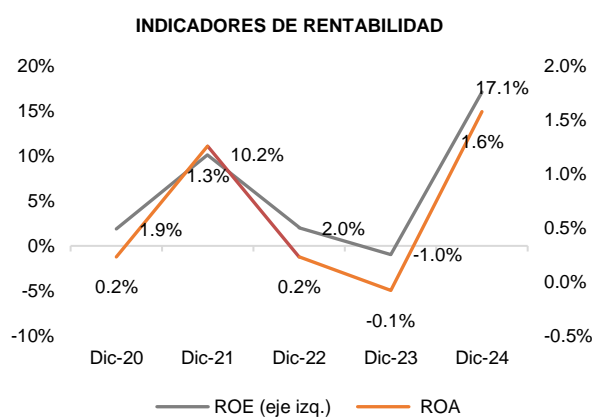
Por su lado, el nivel de ingresos por servicios financieros creció a S/ 13.7 MM (+59.4%; +S/ 5.1 MM) y los gastos por servicios financieros por S/ 0.3 MM (+2.9%) permitió que el margen operacional de Vívela totalizara en S/ 22.7 MM (dic-2023: S/ 12.6 MM) y represente el 59.3% del total de ingresos, cifra similar a lo registrado en su promedio histórico 2018-2022 (60.2%), 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/ 13.2 MM (dic-2023: S/ 12.8 MM), de esta manera, el ratio que relaciona los gastos administrativos sobre el total de los ingresos registrados por la entidad se ubica en 34.2%, menor al valor registrado en dic-2023 (36.8%), resultando una mejora en su margen operacional neto de S/ 9.5 MM (dic-2023: -S/ 0.2 MM). Adicionalmente, en la cuenta de provisiones, depreciación y amortización ascendió a S/ 2.5 MM (dic-2023: S/ 0.8 MM), debido a mayores provisiones de los créditos indirectos y cuentas por cobrar correspondiente a las comisiones de afianzamiento.

En consecuencia, aunado al impuesto a la renta del ejercicio de S/ 2.8 MM (dic-2023: S/ 0.4 MM), el resultado neto del ejercicio fue S/ 5.2 MM (dic-2023: -S/ 0.3 MM); con ello, Vívela registró indicadores de rentabilidad ROE de 17.9% y ROA de 1.6% (dic-2023: -1.0% y -0.1%, respectivamente).



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



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

## Anexo

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

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
<b>Estado de Ganancias y Pérdidas</b>					
Ingresos Financieros	15,913	16,985	19,034	26,206	24,627
Gastos Financieros	8,302	9,557	10,209	14,909	13,542
Margen Financiero Bruto	7,611	7,428	8,825	11,298	11,085
Provisiones para Créditos Directos	3,557	-1,645	326	8,030	2,675
Margen Financiero Neto	4,054	9,073	8,498	3,268	8,411
Ingresos por Servicios Financieros	5,984	7,269	6,507	8,585	13,681
Gastos por Servicios Financieros	147	214	287	261	268
Utilidad (Pérdida) por venta de cartera	444	337	-	987	892
Margen Operacional	10,334	16,465	14,718	12,579	22,715
Gastos Administrativos	9,339	12,251	13,767	12,810	13,187
Margen Operacional Neto	995	4,214	951	-231	9,529
Provisiones, Depreciación y Amortización	437	452	433	839	2,476
Otros Ingresos y Gastos	767	676	772	1,219	899
Resultado antes de Impuesto a la Renta	1,325	4,438	1,291	149	7,951
Impuesto a la Renta	814	1,575	738	407	2,794
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>511</b>	<b>2,863</b>	<b>553</b>	<b>-258</b>	<b>5,157</b>

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
Cartera Directa Bruta (S/ M)	188,337	184,822	241,836	252,707	221,962
Cartera Indirecta	99,942	76,196	110,315	156,778	260,150
Normal (%)	92.7%	91.8%	93.3%	83.7%	84.6%
Con Problemas Potenciales (%)	1.7%	2.4%	1.8%	3.6%	3.1%
Deficiente (%)	1.6%	2.1%	1.8%	4.0%	2.6%
Dudoso (%)	1.9%	1.1%	1.4%	4.5%	4.4%
Pérdida (%)	2.1%	2.7%	1.7%	4.2%	5.3%
<b>Calidad de activos</b>					
Cartera Atrasada / Créditos Directos	3.0%	2.7%	2.0%	10.6%	13.3%
Cartera Pesada / Créditos Directos	5.6%	7.0%	6.4%	12.7%	12.3%
Cartera Refinanciada / Créditos Directos	2.1%	1.2%	1.1%	0.6%	0.8%
Cartera de Alto Riesgo / Créditos Directos	5.1%	3.9%	3.0%	11.2%	14.0%
Provisiones / Cartera Atrasada (%)	146.5%	132.2%	145.0%	55.7%	58.8%
Provisiones / Cartera de Alto Riesgo (%)	85.1%	90.2%	93.8%	52.5%	55.6%
Provisiones / Cartera Crítica (%)	61.5%	49.2%	48.5%	37.5%	42.1%
<b>Liquidez</b>					
Activos Líquidos / Total Pasivo (veces)	0.06	0.01	0.05	0.00	0.03
Créditos Directos / Adeudos y Obligaciones en circulación (veces)	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
Adeudos / Pasivo Total	73.7%	80.6%	78.6%	70.3%	51.3%
<b>Solvencia</b>					
Ratio de Capital Global (%)	15.3	17.5	12.5	10.2	12.2
Ratio de Capital Nivel 1(%)	14.2	16.5	11.6	9.2	11.1
Pasivo Total / Capital + Reservas (veces)	9.1	7.0	10.8	11.1	12.9
Endeudamiento Patrimonial (veces)	8.0	6.4	9.6	10.9	10.7
<b>Rentabilidad</b>					
ROE (SBS)	1.9	10.2	2.0	-1.0	17.9
ROA (SBS)	0.2	1.3	0.2	-0.1	1.6
Margen Financiero Neto / Ingresos Financieros	25.5%	53.4%	44.6%	12.5%	34.2%
Margen Operativo Neto / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	4.5%	17.4%	3.7%	-0.7%	24.9%
Utilidad Neta / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	2.3%	11.8%	2.2%	-0.7%	13.5%

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