

EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A

Periodicidad: Semestral

Fecha del Comité: 25/09/2026

Informe con Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2026

Lima - Perú

Equipo de Análisis

Miguel Macedo

Paul Solís

mmacedo@ratingspcr.com

psolis@ratingspcr.com

(511) 208-2530

Fortaleza Financiera

B+

Significado De La Calificación

Categoría **peB+**: 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.

A las categorías descritas se pueden asignar los signos más (+) o menos (-) para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

Historial de Calificaciones*				
Fecha de información	Fecha de comité	Tipo	Calificación	Perspectiva
30/06/2026	25/09/2026	Fortaleza Financiera	peB+	Estable
31/12/2025	30/03/2026	Fortaleza Financiera	peB+	Estable
30/06/2025	10/09/2025	Fortaleza Financiera	peB+	Estable
31/12/2024	24/03/2025	Fortaleza Financiera	peB+	Estable
30/06/2024	26/09/2024	Fortaleza Financiera	peB+	Estable
31/12/2023	26/03/2024	Fortaleza Financiera	peB+	Negativa
30/06/2023	18/08/2023	Fortaleza Financiera	peB+	Estable
31/12/2022	24/03/2023	Fortaleza Financiera	peB+	Estable

(*) "La información empleada en la presente calificación 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. Las calificaciones de la Calificadora de Riesgos PACIFIC CREDIT RATING S. A. constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y, la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio."

Racionalidad

En comité de clasificación de riesgo, PCR decidió ratificar la calificación de "peB+" a la Fortaleza Financiera de Empresa de Crédito Vívela S.A, con perspectiva "Estable"; con información no auditada al 30 de junio de 2026. La decisión se sustenta en que la entidad mantiene una posición especializada en el financiamiento de vivienda de bajos ingresos, respaldada por el acceso a la línea de créditos del Fondo Mivivienda. Al cierre del primer semestre 2026, la entidad registró un crecimiento de la cartera total de créditos directos con respecto al cierre 2025. Asimismo, se observó una mejora en la calidad de la cartera junto con una ligera reducción en su liquidez y rentabilidad. En términos de solvencia, el ratio de capital global se incrementó reflejando una mejora en su fortaleza patrimonial.

Perspectiva

Estable

- Resumen Ejecutivo

 - Posición Competitiva en el Mercado de Financiamiento de Vivienda:** Vívela continúa siendo la única entidad financiera especializada exclusivamente en segmento de vivienda de bajos ingresos. Su operación se sustenta principalmente en línea de crédito con el Fondo Mivivienda, la cual alcanzó la suma de S/ 300.0 MM con un nivel de utilización del 67.1%al corte de evaluación de junio 2026. Entre sus principales competidores se encuentran entidades financieras de la banca múltiple. Asimismo, una de las principales líneas de negocio es la emisión de cartas fianza, la cual no depende de la línea de financiamiento ni del costo de fondeo, lo que contribuye a mayores márgenes de rentabilidad.
 - Aumento de la cartera total:** Al cierre del primer semestre 2026, la cartera total directa bruta (vigentes, refinanciados, reestructurados y atrasados) totalizó S/ 241.01 MM, registrando un aumento interanual de 6.2% (+S/ 14.03 MM) con respecto a junio 2025. Esta variación fue generada principalmente por el incremento de 10.9% en los créditos vigentes (+S/ 20.98 MM) y la disminución de -22% en créditos atrasados (-S/ 7.09 MM).
 - Disminución en indicador de rentabilidad:** Al cierre de junio 2026, los indicadores de rentabilidad mostraron cierta reducción respecto a junio 2025. Por su parte, el ROE disminuyó interanualmente al corte junio 2026 desde 20.2% hasta 18.0%, a pesar de que el ROA se mantuvo en 1.7%. Los resultados mencionados fueron producto de una disminución interanual de -9.6% en los ingresos por servicios financieros con respecto a junio 2025.
 - Disminución de indicadores de liquidez:** Al cierre de junio 2026, se observó una ligera reducción en los indicadores de liquidez, reflejado en el incremento de los adeudos con respecto al pasivo total hasta 72.6% (junio de 2025: 57.7%), así como una disminución de disponible con respecto al activo total al corte de evaluación de junio 2026 de 37.2% en jun-25 a 18.8% en jun-26. Su nivel de cobertura de Adeudos y Obligaciones con Créditos Directos fue de 120% (en junio 2025: 125%).
 - Mejora de niveles de solvencia:** El Patrimonio ascendió a S/ 35.2 MM, mostrando un crecimiento de 17% (+S/ 5.1 MM) interanual con respecto a junio 2025, como resultado del desempeño del ejercicio, resultados acumulados e incremento de reservas legales. En línea con el mayor nivel de afianzamiento otorgado durante el año, el Activo Ponderado por Riesgo (APR) se incrementó a S/ 277.3 MM (+6.4% de incremento interanual con respecto a junio 2025), mientras que su patrimonio efectivo alcanzó S/ 40.8 MM (+47% de incremento interanual con respecto a junio 2025). Como resultado, el ratio de capital global ascendió a 14.7% (junio de 2025: 10.6%), superior al regulatorio.
 - Mejora en la calidad de la cartera:** A junio de 2026, la cartera directa estuvo compuesta principalmente por créditos hipotecarios (S/ 220.1 MM) y créditos inmobiliarios (S/ 20.3 MM). La morosidad de los créditos hipotecarios se redujo a 4.9% (junio de 2025: 6.1%), siendo mayor al promedio del mercado, pero alcanzándose un nivel menor al proyectado previamente (5.4% al cierre 2025). Por su parte la morosidad de los créditos inmobiliarios se redujo, llegando a 70.7% (junio de 2025: 72.5%) debido a los castigos realizados en los últimos períodos, en donde se refleja un mayor índice desde finales del año 2024. En conjunto, el mayor volumen ponderado de los créditos hipotecarios sobre los créditos inmobiliarios, la morosidad total fue de 10.4% (junio de 2025: 14.2%), ubicándose por debajo del límite de tolerancia de riesgo interno (13.5%).
 - Mejora de la cobertura de la cartera atrasada:** Al cierre de junio 2026, la cobertura de la cartera atrasa alcanzó 79.85%, mientras que la cobertura de alto riesgo y la cartera pesada se situó en 75.3% y 51.2%, respectivamente, niveles superiores a los registrados en junio 2025 (69.7%, 66.8% y 47.3% respectivamente).

Factores Clave

Factores que podrían llevar a un aumento de la calificación

- Sostenibilidad en el ratio de capital global de la entidad a niveles holgados que permitan afrontar las pérdidas, así como la disminución del nivel de pasivos con respecto a las reservas y el capital social.
- Crecimiento de las colocaciones de alta calidad para obtener un aumento en la participación del mercado microfinanciero, mejora de los niveles de rentabilidad.
- Diversificaciones de las fuentes de fondeo con impacto en un menor costo promedio del pasivo.

Factores que podrían llevar a una disminución en la calificación.

- Deterioro continuo de la calidad de la cartera.
- Incumplimiento de los límites internos y regulatorios en los niveles de solvencia y calidad de cartera, principalmente en segmento hipotecario donde tiene la mayor representatividad de cartera (más del 90% de cartera).
- Observaciones continuas de Auditoría Interna sobre el registro de documentación incompleta para productos hipotecarios y de entidades técnicas con respecto a los documentos requeridos para productos inmobiliario.
- Reducción sostenida en los indicadores de liquidez que le impida afrontar el pago de sus obligaciones con terceros.
- Pérdida de la línea de financiamiento hipotecario con FMV debido a que es su principal fuente de fondeo.

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 Auditados 2021 – 2025 y EE.FF. SBS a junio 2026.
- 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 utilizadas 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) Reducido spread en créditos hipotecarios.

Hechos de Importancia

- El 18 de abril de 2026 se produce la reorganización de la Gerencia de Tecnología y Operaciones, la cual pasó a denominarse Gerencia de Innovación y Transformación Digital, comprendiendo las Subáreas de Procesos, Tecnología e Infraestructura, así como la creación de la Gerencia de Operaciones, la cual incorpora la Subárea de Operaciones, la Subárea de Logística y la Subárea de Cobranzas.
- El 27 de marzo de 2026 se lleva a cabo la 2da emisión del Programa de Bonos Subordinados por el mismo importe de S/ 4.2 MM.
- El 20 de enero de 2026 se crea el cargo de Jefe de Riesgos (Crédito Inmobiliario).
- El 19 de diciembre del 2025, Vívela emitió la Primera Emisión del Primer Programa de Bonos Subordinados de Vívela por el importe de S/ 4.2 MM de valor nominal, con plazo de vencimiento de 10 años, con el objetivo de fortalecer el patrimonio al incrementar el Patrimonio Efectivo Nivel II.

Contexto Económico¹

La economía peruana registró un crecimiento acumulado interanual de 3.1% a jun-2026. Según el INEI, esta mejora se explicó por el dinamismo de casi todos los sectores productivos, con excepción del sector pesca, manufactura y minería e hidrocarburos. Los sectores que lideraron este crecimiento fueron construcción (+10.9%), comercio (+6.2%), alojamiento y restaurantes (+5.4%), electricidad, gas y agua (+4.3%), servicios prestados a empresas (+3.6%) y transporte, almacenamiento y mensajería (+2.6%). Estos sectores representan alrededor del 29.1% de la producción nacional.

En detalle, a jun-2026, el desempeño del sector construcción estuvo explicado principalmente por el mejor desempeño positivo sustentado en el avance físico de obras y en el incremento en el consumo interno de cemento. En cuanto al sector comercio, este destacó por el desempeño favorable de los segmentos mayorista, minorista y automotriz, destacando la mayor comercialización de materiales de construcción, ferretería y vehículos. Asimismo, el sector de alojamiento y restaurantes estuvo impulsado principalmente por el desempeño del subsector restaurantes (+5.5%), favorecido por la mayor demanda en establecimientos de comida, servicios de bebidas, concesionarios de alimentos y catering, en un contexto de expansión de locales, promociones comerciales y mayor actividad turística y gastronómica a nivel nacional. Paralelamente, el sector de electricidad, gas y agua registró crecimiento vinculado por la mayor generación de energía eléctrica y producción de agua potable, pese a la contracción en la distribución de gas natural tras la interrupción temporal del gasoducto de Camisea. Por su parte, el sector de servicios prestados a empresas registró un crecimiento explicado por la mayor demanda de servicios profesionales, administrativos, publicidad, consultoría y actividades vinculadas al turismo y la ejecución de proyectos de inversión.

Finalmente, el sector transporte, almacenamiento y mensajería reflejó un desempeño positivo sustentado por la mayor actividad del subsector transporte (+2.9%) por vía terrestre, aérea y acuática y del subsector de almacenamiento (+1.9%) por mayor tiempo de permanencia de mercancías en los espacios de almacén y mayor servicio de gestión logística en puertos marítimos.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ								
INDICADORES	2021	2022	2023	2024	2025	1S-2026	2026 (E)***	2027 (E)***
PBI (var. % real)	13.6%	2.7%	-0.6%	3.3%	3.4%	3.1%	3.4%	3.2%
PBI Minería e Hidrocarburos (var%)	7.5%	0.35%	8.2%	2.0%	1.4%	-0.9%	0.3%, -6.2%	-0.2%, 8.5%
PBI Manufactura (var%)	18.6%	1.0%	-6.7%	3.9%	2.7%	-1.7%	-6.2%, 8.4%	3.3%, 2.7%
PBI Electr & Agua (var%)	8.5%	3.9%	3.7%	2.4%	2.0%	4.3%	3.1%	2.9%
PBI Pesca (var. % real)	2.8%	-13.7%	-19.8%	24.9%	2.9%	-33.2%	-28.3%	3.0%
PBI Construcción (var. % real)	34.5%	3.0%	-7.9%	3.6%	6.7%	10.9%	10.0%	3.9%
Inflación (var. % IPC)*	6.4%	8.5%	3.2%	2.0%	1.5%	4.0%	2.80% - 3.20%	2.50%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$) **	3.97	3.81	3.71	3.73	3.36	3.41	3.36 - 3.44	3.39 - 3.50

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

*BCRP: Variación porcentual últimos 12 meses / Información a jun-2026.

**SBS, tipo de cambio contable. Proyecciones: Encuesta de Expectativas BCRP jun-2026.

***BCRP, Reporte de Inflación de jun-2026. Las Proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente, así como el de manufactura en primaria y no primaria respectivamente.

Para el 2026, el PBI crecería 3.4% (RI mar-26: 3.2%) sustentando principalmente en un mayor dinamismo esperada de los sectores no primarios, asociado a la revisión al alza del gasto privado. Asimismo, el BCRP proyecta que la inflación interanual supere el rango meta, con tasas anuales de 3.8% para el 2026, en un escenario marcado

¹ (PCR, 2026). Sectorial Bancos.

por la incertidumbre política y económica nuevos choques de oferta y a una evolución más persistente de los precios destacó el impacto de los precios de combustibles en la trayectoria inflacionaria y posteriormente convergería a su rango meta en 2027 con 2.0%. Cabe señalar que la variación interanual de los precios sin incluir alimentos y energía (SAE) refleja adicionalmente un incremento temporal durante el primer trimestre, debido principalmente al reajuste tarifario en los servicios de agua y alcantarillado.

El balance de riesgos de la proyección de inflación se revisó al alza, principalmente por una mayor probabilidad de choques de oferta internos. Entre los principales riesgos se encuentran: (i) una mayor intensidad o persistencia del Fenómeno El Niño Costero y eventuales disrupciones en los mercados internacionales de insumos; (ii) episodios de volatilidad financiera y salida de capitales; (iii) un debilitamiento de la demanda interna ante un eventual Fenómeno El Niño extraordinario; y (iv) una menor demanda externa, asociada a una desaceleración del crecimiento mundial y a una reducción de los términos de intercambio.

El déficit fiscal acumulado (últimos 12 meses) disminuyó de 2.2% a 1.6% del PBI entre diciembre 2025 y mayo 2026. Dicha disminución obedece principalmente a la moderación en el crecimiento del gasto no financiero (+2.9%) como porcentaje del PBI, en línea con la consolidación fiscal. Por el lado de los ingresos corrientes, se prevé un mayor crecimiento real debido a los mayores precios de *commodities*, aunque estos caerían como porcentaje del PBI. Se esperaría que el déficit fiscal acumulado sea de 1.8% al 2026 y -1.5% al 2027.

Contexto del Sistema - Microfinanciero

La evaluación del sector microfinanciero peruano se sustenta en el crecimiento sostenido del financiamiento MYPE, la mejora de la calidad crediticia y una adecuada capacidad de absorción de pérdidas por parte de las entidades especializadas. El desempeño refleja una evolución favorable de las colocaciones, menores niveles de morosidad y cartera de alto riesgo, así como adecuados niveles de provisiones, solvencia, rentabilidad y liquidez. No obstante, persisten riesgos vinculados a la mayor vulnerabilidad de la microempresa, la heterogeneidad entre entidades, la concentración geográfica y el sobreendeudamiento, a los que se suma el Fenómeno El Niño como principal riesgo prospectivo. En este contexto, las perspectivas del sector se mantienen estables, condicionadas a que el crecimiento del crédito continúe acompañado de adecuados estándares de originación y a que los riesgos climáticos y financieros no deterioren materialmente la capacidad de pago de los deudores.

El análisis considera 46 entidades financieras, de las cuales 32 mantienen exposición al segmento MYPE a jun-2026, entendido como créditos a pequeñas y microempresas. Sobre este universo, se distinguen dos ámbitos: el Mercado de Financiamiento MYPE, que comprende a las 32 entidades con colocaciones en este segmento, y el Sistema Microfinanciero Especializado, conformado por 18 entidades en las que la cartera MYPE representa más del 50% de sus colocaciones totales. A partir de este universo, el análisis se orienta a evaluar la evolución del riesgo crediticio y la capacidad financiera de las entidades para absorber eventuales deterioros, considerando principalmente la calidad de cartera, los niveles de cobertura y solvencia, la rentabilidad, así como la liquidez y estructura de fondeo.

A jun-2026, las colocaciones dirigidas al segmento MYPE alcanzaron S/ 94,318 MM, registrando un crecimiento de 4.8% respecto a dic-2025 (S/ 90,010 MM) y de 10.2% respecto a jun-2025. La expansión durante el primer semestre estuvo explicada principalmente por los créditos a pequeñas empresas, que aumentaron 5.3% respecto a dic-2025, hasta S/ 84,921 MM, y concentraron el 90.0% de la cartera MYPE. Por su parte, los créditos a microempresas se mantuvieron relativamente estables (+0.5%), alcanzando S/ 9,397 MM. En consecuencia, el crecimiento reciente del financiamiento MYPE continúa sustentándose principalmente en el segmento de pequeña empresa.

En cuanto a la estructura del mercado, Banco de Crédito del Perú se posicionó como el principal proveedor de financiamiento MYPE, con una cartera de S/ 20,955 MM y una participación de 22.5%, seguido por Mibanco con 14.7% y BBVA Perú con 9.9%. Entre las entidades microfinancieras destacaron CMAC Arequipa (8.7%) y CMAC Huancayo (7.9%), seguidas por CMAC Cusco (5.6%) y CMAC Piura (5.4%). En conjunto, las cinco principales entidades concentraron aproximadamente el 63.7% de las colocaciones MYPE, reflejando una participación relevante tanto de la banca como de las cajas municipales dentro del financiamiento dirigido a este segmento.

Desde la distribución regional del crédito MYPE, las colocaciones MYPE mantienen una marcada concentración geográfica. Lima registró S/ 36,533 MM, equivalente a aproximadamente 38.7% del total de créditos MYPE, seguida por Arequipa (S/ 7,516 MM; 8.0%), La Libertad (S/ 5,596 MM; 5.9%), Cusco (S/ 5,246 MM; 5.6%) y Junín (S/ 4,903 MM; 5.2%). En conjunto, estas cinco regiones concentraron alrededor del 63.4% de la cartera MYPE, reflejando una mayor exposición del financiamiento hacia las principales plazas económicas del país.

No obstante, al evaluar la importancia del segmento MYPE dentro de la cartera crediticia de cada región, se observa una mayor incidencia relativa fuera de Lima. Destacan Madre de Dios (69%), Puno (68%), Amazonas (63%), Pasco (62%), Cusco y Huancavelica (61% cada una), donde los créditos a micro y pequeñas empresas representan una proporción significativa del financiamiento regional. En contraste, en Lima la cartera MYPE representa aproximadamente 11% de los créditos directos, evidenciando una estructura crediticia considerablemente más diversificada.

Perspectivas y riesgos del sector microfinanciero

Para los próximos 12 meses, se espera que el financiamiento MYPE mantenga una trayectoria de crecimiento, respaldado por la demanda crediticia y las iniciativas orientadas a ampliar el acceso al financiamiento y promover la formalización. A jun-2026, las colocaciones MYPE alcanzaron S/ 94,318 MM, creciendo 4.8% respecto a dic-2025 y 10.2% interanual. En el escenario base, la calidad crediticia se mantendría relativamente estable; sin embargo, la microempresa continúa siendo el segmento de mayor vulnerabilidad, con una morosidad de 6.6% y una CAR Ajustada de 17.0%.

La capacidad de absorción del sistema se mantiene adecuada, sustentada en provisiones, capitalización, rentabilidad y liquidez, aunque con diferencias entre entidades. Los principales riesgos para los próximos meses estarán asociados al Fenómeno El Niño, la concentración geográfica, el sobreendeudamiento, la competencia y eventuales cambios regulatorios o de política pública. En particular, la materialización de shocks climáticos o un deterioro en los ingresos de los deudores podría trasladarse hacia mayores niveles de mora, refinanciamientos y reprogramaciones.

Fenómeno El Niño

El Fenómeno El Niño constituye uno de los principales riesgos prospectivos para el sistema microfinanciero durante 2026-2027, debido a su potencial impacto sobre la generación de ingresos y capacidad de pago de las MYPE. De acuerdo con ENFEN, se mantiene la Alerta de El Niño Costero, con una mayor probabilidad de que el evento alcance una magnitud fuerte o extraordinaria hasta el verano 2026-2027. El riesgo presenta dos canales diferenciados: lluvias e inundaciones en la costa norte y central, que podrían afectar actividades productivas, comercio, transporte e infraestructura; y sequías o déficit hídrico en la zona andina sur, con mayor incidencia sobre actividades agropecuarias y negocios vinculados.

Las regiones expuestas a mayores precipitaciones concentran aproximadamente S/ 15,456 MM, equivalentes al 16.4% de la cartera MYPE nacional, destacando Tumbes y Áncash por mantener niveles de morosidad superiores al 6%. Por su parte, las regiones identificadas con riesgo elevado de sequía concentran S/ 22,323 MM, equivalentes al 23.7% de la cartera MYPE, con una elevada importancia relativa del financiamiento MYPE en departamentos como Puno, Cusco y Huancavelica. En estas zonas, una menor disponibilidad hídrica podría afectar la producción e ingresos de pequeños productores y trasladarse posteriormente hacia mayores niveles de deterioro crediticio.

El impacto potencial del FEN será heterogéneo entre entidades, dependiendo de la combinación entre exposición geográfica, calidad de cartera y capacidad financiera de absorción. En términos generales, la mayoría de las entidades especializadas presenta un riesgo bajo o medio, respaldado por niveles adecuados de provisiones y capitalización. No obstante, CMAC Paita, CMAC Del Santa y CRAC Incasur concentran los principales focos de atención al combinar una elevada exposición geográfica con menores holguras financieras, mientras que otras entidades con exposición relevante cuentan con mitigantes que reducen su sensibilidad relativa ante un eventual shock climático.

Otros factores de riesgo

El sector microfinanciero mantiene riesgos asociados a la concentración geográfica, sobreendeudamiento y elevada competencia. A jun-2026, las cinco principales regiones concentraron alrededor del 63.4% de la cartera MYPE, mientras que el crecimiento de las colocaciones continúa exigiendo seguimiento sobre el endeudamiento múltiple y la calidad de originación, especialmente en microempresa. Asimismo, la competencia entre bancos, cajas y financieras podría generar presiones sobre márgenes y criterios de evaluación crediticia.

También persisten riesgos vinculados a cambios regulatorios, políticas públicas y ciberseguridad. La aplicación de nuevas disposiciones prudenciales puede afectar la comparabilidad de la cartera y generar impactos diferenciados entre entidades según sus holguras patrimoniales. Por otro lado, las medidas del nuevo Gobierno orientadas a ampliar el financiamiento y formalización de las MYPE representan una oportunidad de crecimiento, aunque deberán ejecutarse con adecuados estándares crediticios. Finalmente, la mayor digitalización incrementa la exposición a riesgos operacionales, fraude y ciberseguridad, haciendo necesario fortalecer los controles y la infraestructura tecnológica.

Análisis de la Institución

Reseña

Empresa de Crédito Vívela S.A. (en adelante Vívela) es una institución de intermediación de capitales de entidades bancarias constituida en el 2005, dedicada a brindar soluciones de financiamiento para la compra y construcción de viviendas de interés social adaptadas a las necesidades del segmento del NSC C y D.

La entidad se especializa en el financiamiento inmobiliario e hipotecario, destacándose por ofrecer una atención ágil y personalizada, así como su capacidad de adaptar las condiciones de financiamiento a los requerimientos de sus clientes. Asimismo, otorga cartas fianza a favor de empresas constructoras que participan en el Programa Techo Propio, respaldando sus operaciones vinculadas al desarrollo de proyectos de vivienda social. El 09 de mayo del 2023, la entidad modificó su razón social a Empresa de Crédito Vívela S.A. anteriormente denominada Empresa de Crédito Micasita S.A.

Fondo Mivivienda

Según lo expuesto en el **Informe Gerencial al II Trimestre 2026 y en las Notas a los EEFF – II Trimestre 2026**, El Fondo *Mivivienda* tiene como objetivo promover el acceso a la vivienda a las familias de menores recursos, mediante el apoyo conjunto con el Estado, el sector inmobiliario y sistema financiero. Dentro de sus principales iniciativas destacan los siguientes programas:

- **Programa Techo Propio:** Dirigido a facilitar la adquisición de vivienda nueva (AVN), la construcción in sitio propio o mejoramiento de vivienda. En la modalidad AVN el valor máximo permitido es de S/ 109,100 para lote unifamiliar y S/ 136,100 para edificio multifamiliar. El beneficio de este producto es el otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH), subsidio directo no reembolsable otorgado por el Estado que puede alcanzar hasta S/ 58,300 para viviendas unifamiliares y S/ 53,350 para viviendas multifamiliares. En la modalidad de construcción de Sitio Propio, el BFH asciende hasta S/ 33,000 sujeto a que el beneficiario sea propietario del terreno y no posea otra vivienda. El caso de mejoramiento de vivienda el subsidio alcanza S/12,650. Al cierre del segundo trimestre 2026, los productos de Crédito Techo Propio representaron el 39.9% del total de las colocaciones.
- **Crédito Mivivienda:** Programa orientado a facilitar el acceso a vivienda a familias de ingresos medios mediante el financiamiento de construcción o viviendas nuevas o usadas. El valor de los inmuebles oscila entre S/ 68,800 y S/ 362,100, pudiendo alcanzar hasta S/ 464,200 en el caso de viviendas CRC5. Este programa incluye el Bono de Buen Pagador (BBP), incentivo económico no reembolsable otorgado a los beneficiarios que adquieren su vivienda mediante el Crédito Mivivienda a través de entidades del sistema financiero. Al cierre del segundo trimestre 2026, los productos de Crédito Mivivienda representaron el 56.8% del total de las colocaciones.

Cabe indicar que Vívela viene retomando colocaciones en proyectos con mayor perfil de tasa de interés o proyectos patrocinados por la propia empresa con una tasa promedio general de 10.5% al cierre del primer semestre 2026.

Grupo Económico

La Compañía pertenece al Grupo Coril, el cual cuenta con el 19.8% de participación. Para ello, el 25 de noviembre del 2021, Developing World Market transfirió sus acciones al Grupo Coril. A junio de 2026, el grupo mantiene 5.4 MM de acciones de clase B (acciones preferentes). El accionista mayoritario, "Inversiones La Hipotecaria S.A.C.", es la entidad conformada por aportes de capital de inversionistas peruanos y extranjeros, encabezados por el Sr. Roberto Baba Yamamoto.

Responsabilidad Social y Gobierno Corporativo

Durante el ejercicio evaluado, la entidad no ha sido objeto de multas ni de sanciones en materia ambiental. Asimismo, cuenta con programas orientados a promover la igualdad de oportunidades, además de un Código de Buen Gobierno Corporativo dentro del cual en su capítulo VIII enfatiza sobre el código de ética y/o conducta, aprobado el 01 de noviembre del 2021.

La institución cuenta con un Reglamento dentro del documento previo sobre el Directorio aprobado en noviembre del 2021, el cual permite la delegación de voto a terceros para las Juntas la selección de directores independientes, y permite a los accionistas incorporar puntos a debatir en las Juntas, cuenta con un área encargada de la comunicación con los accionistas, la cual está a cargo de la Gerencia Legal y la Gerencia de Administración y Finanzas; los miembros del Directorio son de diferentes áreas de especialización y cuentan con una experiencia mayor a 25 años. Además, realizan 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 comunicación de hechos al Directorio y a la Superintendencia.

Accionariado, Plana Gerencial y Directorio

Al cierre del primer semestre 2026, el capital social está representado por 21,871,498 acciones comunes (que incluye el último incremento de capital social por S/ 1,075,027 que se llevó a cabo al cierre del 2025) y 5,400,000 acciones preferentes de un valor nominal de S/ 1.0 cada una, totalmente suscritas y pagadas.

El Gerente General de Vívela desde el 2005 es Roberto Baba Yamamoto quien es Economista de la University of California (Los Ángeles).

COMPOSICIÓN DEL ACCIONARIADO				
Empresa	Clase	Tipo de Acción	Número de acciones	% de participación
Inversiones La Hipotecaria	Clase A	Acciones comunes	13,315,409	48.8%
Fideicomiso de Acciones Mi Casita	Clase A	Acciones comunes	6,885,146	25.2%
Roberto Baba Yamamoto	Clase A	Acciones comunes	1,670,943	6.1%
Sub-Total			21,871,498	80.2%
Corporación Coril	Clase B	Acciones preferentes	5,400,000	19.8%
Total			27,271,498	100.0%

Fuente: Vívela / Elaboración: PCR

COMPOSICIÓN DEL DIRECTORIO Y PERSONAL ADMINISTRATIVO			
Directorio		Plana Gerencial / Personal Administrativo	
José Mariano Castro Rabanal	Presidente del Directorio	Roberto Baba Yamamoto	Gerente General
José Luis Zorrilla Yamamoto	Vicepresidente del Directorio	Marco González Aguayo	Gerente Administración y Finanzas
Roberto Baba Yamamoto	Director	Magali Zubieta Meza	Gerente Legal
Julio Cesar Cáceres Alvis	Director	Carmen Esquivel Álvarez	Gerente Comercial
Andrés Ulises Bowen Pareja	Director	Miguel Ikehara Punk	Gerente de Innov. y Transformación Digital
		Pamela Salvatierra Miranda	Gerente de Riesgos
		Lilia Bejar Alegria	Gerente de Operaciones

Fuente: Vívela / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategia

Operaciones

Las operaciones de Vívela 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

La Empresa de Crédito Vívela mantiene cuatro productos hipotecarios en su cartera: Crédito Techo Propio, Crédito Mivivienda, Crédito Vívela Hipotecario y Crédito Construcción en terreno propio; Vívela establece como requisito una cuota inicial mínima del 10%, no obstante, existen excepciones que son evaluados por el Comité de Créditos.

Créditos Hipotecarios

Tal y como se expone en el Comité de Auditoría correspondiente al segundo semestre 2026, los créditos hipotecarios otorgados deben registrar 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, así como garantía de fianza solidaria. Los créditos hipotecarios deben contar con tasación actualizada, debidamente registrados en el sistema.

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/construtores inmobiliarios como entidades técnicas (ET) 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.

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 junio 2026, el total afianzado vigente es de S/ 219.8MM. Considerando que los ingresos por comisiones de cartas fianzas durante el 2025 fueron de S/ 20.8 MM, al primer semestre del 2026 se ha alcanzado ingresos por este concepto de S/ 8.7MM, por debajo del presupuestado de S/ 9.2 MM; siendo la principal fuente de ingresos financieros (muy superior a los ingresos diversos) a pesar de haber caído en 10.5% con respecto a junio de 2025.

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 bajo (NSE C) y medio bajo (NSE D) de la población, que tengan entre 30 – 40 años, en su mayoría solteros o convivientes (98%), empleados dependientes con ingresos menores a S/ 4.0 M (90%) o asalariados independientes de bajos recursos no bancarizados. 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.

Proveedores

Entre sus socios clave más importantes se encuentra FMV, COFIDE, Asociaciones de Entidades Técnicas, entre otras. Sobre su principal proveedor de recursos financiero: 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). Vívela mantiene vigente una línea hipotecaria por S/ 300.0 MM con el FMV, de los cuales se ha utilizado S/ 201.2 MM de acuerdo con lo indicado por la institución al cierre del primer semestre 2026. La calificación local para el programa de bonos corporativos del FMV es de AAA².

Estrategias Corporativas

La Gerencia tiene como objetivo estratégico impulsar sus colocaciones para lo cual ha definido las siguientes líneas de acción: incrementar el portafolio de productos asociados a sus líneas principales, ampliar la cartera de proyectos de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) con Vívela de Sponsor y mantener su participación en el mercado de emisión de garantías vinculadas a Construcción en Sitio Propio (CSP).

Asimismo, la Compañía busca fortalecer su posición patrimonial mediante la maximización del uso de la línea de crédito hipotecario asignada por el Fondo Mivivienda (FMV) y la incorporación de deuda subordinada. De manera complementaria, la Compañía busca incrementar el número de viviendas de interés social (VIS) en los programas TP-AVN afianzados, fortalecer su participación en el afianzamiento de TP-CSP, mitigar la probabilidad de ejecución de garantías y desarrollar programas de fidelización de clientes.

Posición Competitiva

Al corte de junio 2026, Vívela se mantiene como la única institución especializada en 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, Banco Efectiva 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.

Al cierre del primer semestre 2026, a nivel de créditos directos, la Compañía se encuentra posicionada en el 4to lugar entre las empresas de créditos con un importe de S/ 241.0 MM y con una participación de mercado del 8.1% (a diciembre 2025 ascendió a: 8.4%). Por otro lado, el patrimonio de Vívela fue S/ 35.2 MM ubicándose en el 5to lugar con una participación de mercado del 5.8% (a diciembre 2025 ascendió a 6.0%).

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.

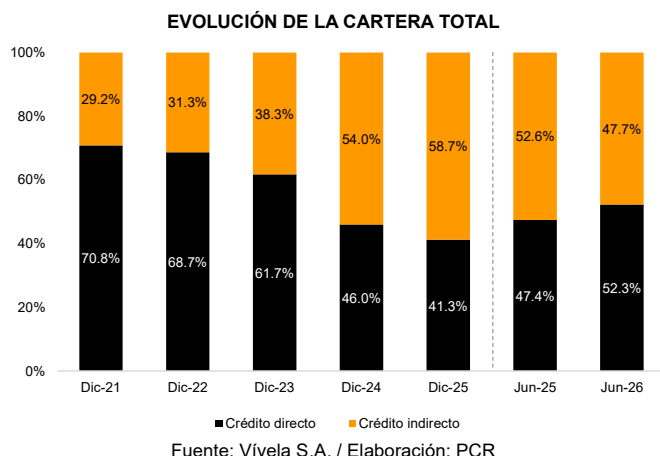
La gestión del riesgo de crédito de Vívela se realiza a través de la Unidad de Riesgo de Crédito quien realiza el seguimiento a la cartera administrada presentando trimestralmente ante el Comité de Riesgos de Crédito informes de gestión de riesgo, riesgo de sobreendeudamiento y de seguimiento de morosos. La gestión del riesgo se sustenta en la aplicación de rigurosas políticas de resguardo durante el proceso de originación y en la robustez de las garantías hipotecarias y de fomento del Estado. El indicador Loan To Value (LTV) promedio al momento de la originación se mantiene de manera disciplinada en el rango de 60% a 70% del valor de tasación comercial del inmueble de interés social. Este nivel provee un colchón de protección de entre 30% y 40% del colateral autoliquidable ante defaults. Adicionalmente, el esquema de

² (Moody's, marzo 2025). "Fondo Mivivienda"

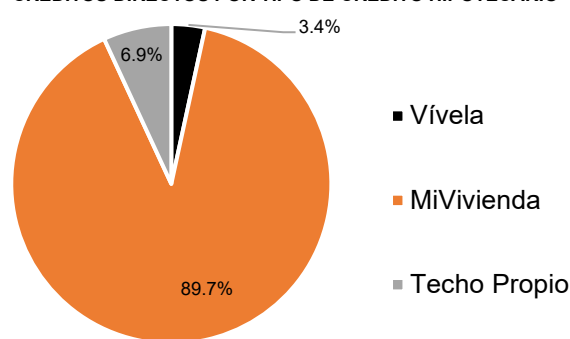
fomento del Fondo Mivivienda S.A. otorga una cobertura de coaseguro (cobertura de buen pagador) que cubre hasta el 30% del saldo insoluto de los créditos hipotecarios en mora. Este beneficio de transferencia de riesgo de default y severidad de la pérdida reduce dramáticamente la pérdida esperada (LGD) del balance general de Vívella.

Evolución y Calidad de la cartera

Al cierre de junio 2026, la cartera de créditos bruta de Vívella ha registrado una trayectoria de recuperación y recomposición estratégica. En ese sentido, la Compañía registró un crecimiento de la cartera directa, alcanzando los S/ 241 MM, registrando un crecimiento de 6.2% con respecto al corte de junio 2025 en donde alcanzó casi S/ 227 MM (+S/ 14 MM), como respuesta a la reactivación paulatina de colocaciones de créditos hipotecarios bajo las modalidades Mivivienda y Techo Propio. Por su lado, la cartera indirecta alcanzó los S/ 219.8 MM, disminuyendo con respecto al nivel alcanzado en el corte de junio 2025 (-12.7%) en donde alcanzó los S/ 251.7 MM (-S/ 31.9 MM).



CRÉDITOS DIRECTOS POR TIPO DE CRÉDITO HIPOTECARIO



Fuente: Vívella S.A. / Elaboración: PCR

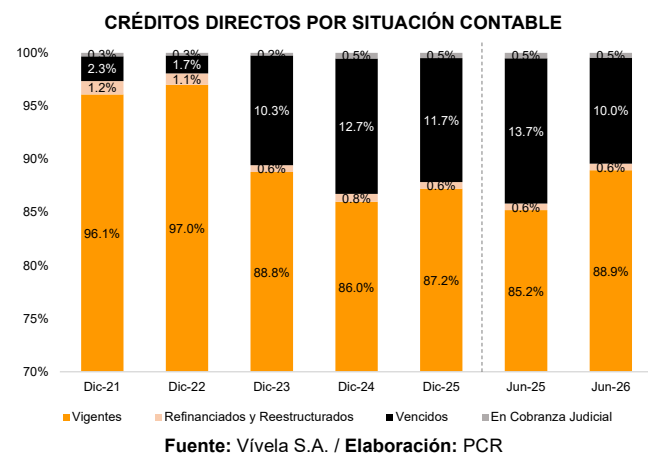
El producto central de la institución continúa siendo los créditos Hipotecarios para Vivienda, que representan el 91.3% a junio 2026. La cartera restante se distribuye en créditos inmobiliarios (fondos de financiamiento comercial a constructoras y entidades técnicas) por 8.4% del total y créditos comerciales y personales a colaboradores por 0.2%.

El ratio de morosidad de la entidad (cartera atrasada / créditos directos brutos) se redujo a 10.43% en jun-26 (14.2% en jun-25 / 12.2% dic-25), lo que representa una reducción de 3.76 puntos porcentuales frente a Junio de 2025, respaldado por una cobertura de provisiones que aumentó a casi el 80%. Esta reducción obedece al saneamiento y castigo de cartera y a mejores filtros en la originación.

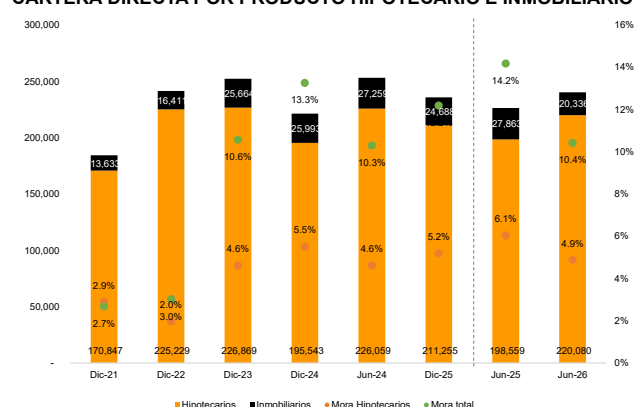
Evaluación de Impactos Clave (FEN y Cosechas)

Se destacan los siguientes hitos:

1. Fenómeno El Niño Costero: La entidad monitorea activamente su cartera expuesta en zonas vulnerables del norte y centro del país (Amazonas, Cajamarca, Lambayeque y Piura). Al cierre del semestre, los comités internos indican que la exposición de la cartera hipotecaria se mantiene en un nivel de riesgo 'Aceptable', por lo que no ha sido necesario activar planes de acción de emergencia.
2. Análisis de Cosechas: Las cosechas de colocación correspondiente al primer semestre del 2026 muestran un comportamiento generalmente alineado al perfil de riesgo histórico.
3. Riesgo Cambiario Crediticio (RCC): A Junio 2026, la exposición de la entidad a clientes con descalce cambiario se redujo a solo 16 operaciones activas en dólares (US\$ 103,268 equivalentes a S/ 352,145), frente a las 17 operaciones registradas en diciembre 2025. Vívella realiza análisis de sensibilidad semestrales y ha constituido provisiones específicas estimadas de S/ 104,652 en un escenario de depreciación del sol de 20%.



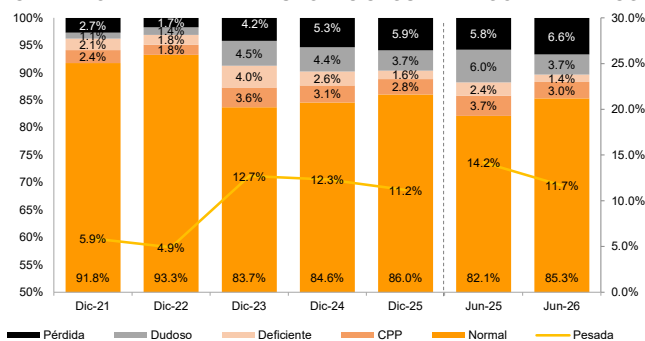
CARTERA DIRECTA POR PRODUCTO HIPOTECARIO E INMOBILIARIO



Fuente: Vívella S.A. / Elaboración: PCR

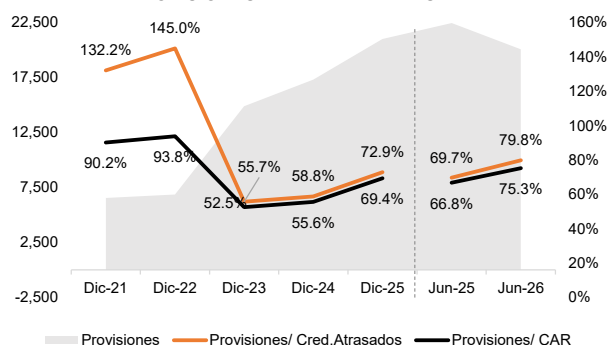
De esta forma, el volumen absoluto de créditos atrasados disminuyó de S/ 32.2 MM a S/ 25.1 MM, una contracción neta del -22% interanual. Esta tendencia favorable se explica por la exitosa re-gestión de cobros de deudores reprogramados, así como la contención en la generación de nuevas deudas morosas inmobiliarias. Cabe indicar que si consideramos solamente los segmentos de Cartera Hipotecaria de Vivienda y Cartera Inmobiliaria tenemos la distribución de las gráficas a continuación, que proyecta la morosidad de una manera más ácida, a un nivel de 10.4% de mora total.

CLASIFICACIÓN DE CARTERA DEUDORES SEGÚN CATEGORÍA DE RIESGO



Fuente: SBS / Elaboración: PCR

PROVISIONES Y CARTERA ATRASADA



Fuente: Vívella S.A. / Elaboración: PCR

Al cierre de junio de 2026, el gasto de provisiones para créditos directos reflejado en el Estado de Resultados alcanzó la cifra de S/ 2.7MM. Esto representa una reducción de -47.3% interanual con respecto a los S/ 5.1 MM de junio de 2025. Para ello, el Ratio de Cobertura de la Cartera Atrasada ascendió al 79.8% en Junio 2026 (69.7% a junio 2025 y el 72.9% de diciembre de 2025).

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. En línea a ello, la estructura de pasivos de Vívella se encuentra altamente especializada y concentrada en el fondeo de largo plazo.

A jun-2026 el pasivo total experimentó una contracción hasta llegar a S/ 277.3 MM (S/ 368.4MM a dic-2025) Esta reducción (-S/ 91MM) se explica fundamentalmente por la liberación progresiva de los fondos de BFH retenidos, cuyas cuentas por pagar descendieron de S/ 156.35 MM en dic-2025 a S/ 60.6 MM en jun-2026. El saldo de adeudos con el Fondo Mivivienda e intermediaciones con COFIDE se incrementó con respecto a dic-2025 de S/ 194.3MM a S/ 201.2 MM en jun-2026, en línea con la reactivación de colocaciones.

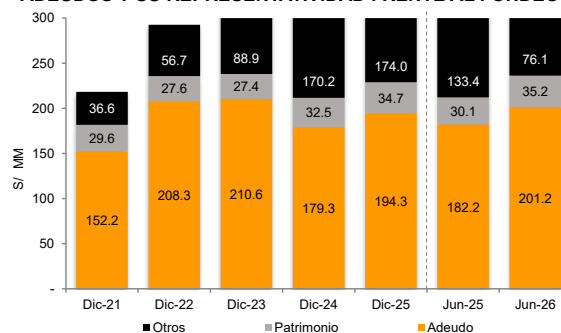
Diversificación del Fondeo – Bonos subordinados

Mediante la Resolución SBS N° 03814-2025 emitida en sep-2025, el ente regulador autorizó a Vívella la emisión del 'Primer Programa de Bonos Subordinados'. A dic-2025, el saldo de bonos subordinados emitidos en circulación fue de S/ 4.23 MM, incrementándose a S/ 8.61M a jun-2026. Esta emisión permitió a la entidad diversificar el fondeo de largo plazo, disminuyendo la dependencia de las líneas del FMV y COFIDE, y fortaleciendo el patrimonio efectivo de Nivel 2. La emisión de S/ 8.61 MM en bonos subordinados privados a jun-2026 fortalece la solvencia de la institución y aporta recursos de largo plazo no vinculados a las restricciones del Fondo Mivivienda.

Liquidez de Balance

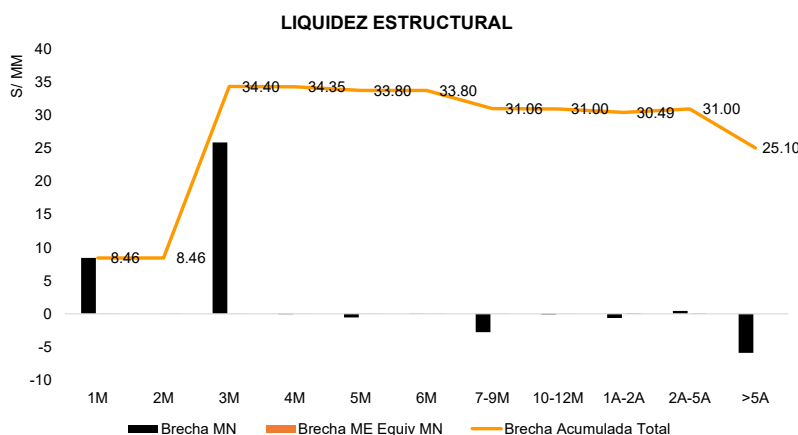
A jun-2026, tras la liberación de S/ 35.22 MM en fondos retenidos y el desembolso de créditos hipotecarios pendientes, el disponible se situó en S/ 58.8MM, representando el 18.8% del activo total. Esta cifra marca un retorno al parámetro de liquidez operativa tradicional de la empresa, tras el nivel elevado registrado en diciembre de 2025 de S/ 154.12 MM (38.2% del activo total). Es relevante puntualizar que dicho monto incluía los fondos captados bajo el concepto de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) que el Fondo Mivivienda desembolsa y que Vívella retiene en fideicomiso como garantía de las cartas fianza emitidas para el programa Techo Propio. Conforme avanzaron las obras de edificación en el primer semestre de 2026, se procedió al desembolso y liquidación progresiva de estos fondos a favor de las Entidades Técnicas (ET), disminuyendo paralelamente el Disponible y las Cuentas por Pagar sin afectar la liquidez real de la compañía. En ese sentido, los activos líquidos al cierre del primer semestre de 2026 se situaron en S/ 58.8 MM, garantizando el cumplimiento de las brechas de liquidez y en sujeción a las políticas de contingencia ante crisis de liquidez.

ADEUDOS Y SU REPRESENTATIVIDAD FRENTE AL FONDEO



Fuente: SBS / Elaboración: PCR

Referente a la liquidez por plazo de vencimiento, al corte de junio 2026 la entidad cuenta con una brecha acumulada positiva sostenida a partir de la banda del primer mes y acentuándose aún más desde el tercer mes en adelante. Sin embargo, a diferencia de lo identificado al cierre del 2025 en donde sí había descalce MN desde los primeros meses, a corte de junio 2026 no se identifica descalce en MN durante los primeros dos meses, pero sí se identifica a partir de séptimo mes una brecha significativa en MN. En línea a ello, en ME presenta superávit en todos los periodos de forma sostenida.



Fuente: Vívela S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo de Mercado

Riesgo Tasa de Interés

Vívela presenta una exposición al riesgo de tasa de interés baja, derivado del calce entre los plazos del crédito y los préstamos del FMV. Asimismo, en caso se eleve la tasa del pasivo, Vívela elevaría en similar magnitud la tasa del activo para los nuevos desembolsos, contribuyendo de esta forma a que el margen financiero no presente una volatilidad significativa. Más aún, se ha observado que la tasa de fondeo de los préstamos del FMV presenta una baja volatilidad.

La exposición al riesgo de mercado y al descalce de tasas de interés se califica como Baja. Esto se debe a que las principales fuentes de financiamiento pasivo (adeudos con el FMV) se estructuran a tasas de interés de largo plazo fijas, calzando con los plazos de vencimiento del portafolio hipotecario activo.

Riesgo Cambiario

En adición, Vívela muestra una baja exposición cambiaria de sus saldos contables, reduciendo la vulnerabilidad frente a shocks del tipo de cambio. Al cierre de junio de 2026, el ratio de Exposición Cambiaria (Posición Global en ME / Patrimonio Efectivo) se situó en un marginal 1.4%. La posición contable neta es positiva, ubicándose en un superávit neto de S/ 569 mil, cumpliendo con los límites internos e institucionales de la SBS.

Posición Global en ME							
S/ M	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Jun-25	Jun-26
a. Activos en ME	1,838	1,364	1,811	885	734	1,275	756
b. Pasivos en ME	49	159	43	79	79	66	187
c. Posición Contable en ME (a-b)	1,788	1,205	1,768	806	655	1,209	569
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)	1,788	1,205	1,768	806	655	1,209	569
Posición global / Patrimonio efectivo (SBS)	6.34%	4.11%	7.1%	2.63%	1.78%	4.4%	1.4%

Fuente: Reporte 2 B1 Vívela y SBS / Elaboración: PCR



Fuente: Reporte 2 B1 Vívela y SBS / 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 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 con periodicidad semestral, monitoreados por un área de auditoría interna independiente. A la fecha de evaluación de Junio 2026, el requerimiento de patrimonio efectivo por riesgo operacional fue S/ 4.3 MM, aumentando en 24.6% interanual y representando el 15.6% del total del requerimiento de patrimonio efectivo (junio 2025: 13.3%).

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 y 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 junio 2026, según el informe de funcionamiento y nivel de cumplimiento del sistema de prevención de LAFT, no se reportaron operaciones inusuales ni operaciones sospechosas.

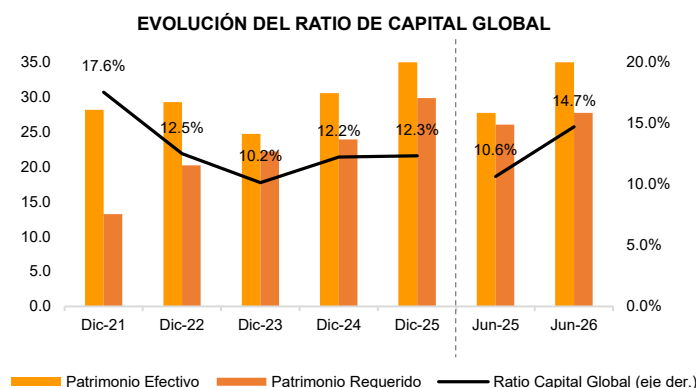
Riesgo de Solvencia

Vívela ha mostrado un fortalecimiento constante en su solvencia regulatoria, adaptándose a las exigencias progresivas de Basilea III en el Perú. A jun-2026, el patrimonio de Vívela se situó en S/ 35.2MM. Este saldo incorpora un ajuste patrimonial: en febrero de 2026, el Directorio aprobó un ajuste contra Resultados Acumulados de -S/ 912,770 (conforme a la NIC 8 como corrección de errores de periodos anteriores), con el fin de regularizar y depurar conciliaciones contables históricas pendientes de los ejercicios 2017 a 2023. A jun-2026, el Patrimonio Efectivo alcanzó los S/ 40.8 MM (compuesto por S/ 29.47 MM en Patrimonio de Nivel 1 y S/ 11.35 MM en Nivel 2).

Ratio de Capital Global (RCG)

Tras situarse en 10.6% en junio de 2025 (muy cerca del límite mínimo legal exigido), el Ratio de Capital Global se elevó a 14.7% a junio de 2026, por encima del límite regulatorio (10%). y de los covenants de las fuentes de fondeo, brindando un amplio margen para continuar expandiendo las colocaciones crediticias en el segundo semestre. Sin embargo, con respecto a sus comparables, se ubica en tercer lugar por debajo del promedio (16.8%) al corte de junio 2026.

De este modo, como resultado de esta capitalización complementaria, la expansión del Ratio de Capital Global (RCG) no solo revierte por completo los niveles ajustados de junio de 2025, sino que supera la meta interna del apetito de riesgo (12.5%). Asimismo, es importante mencionar que el apalancamiento global del balance (Pasivo Total / Patrimonio Neto) se redujo a 7.9 veces, en comparación con las 10.5 veces reportadas en junio de 2025.



Fuente: Vívela – Anexo 4 / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

Empresa de Crédito Vívela S.A. tiene un modelo de negocio de riesgo 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 a ello, otorga afianzamientos, considerando que estos créditos contingentes no poseen costo de fondeo por lo que le permite generar mayores ingresos.

La cuenta de resultados de Vívela refleja un modelo de negocios con resiliencia operativa y diversificación de ingresos. A jun-2026, la utilidad neta semestral acumulada se situó en S/ 1.4MM, registrando S/ 1.2MM en el primer trimestre de 2026, lo que refleja hacia el cierre del segundo trimestre 2026 la estacionalidad del negocio y los impactos de las liberaciones de fondos retenidos.

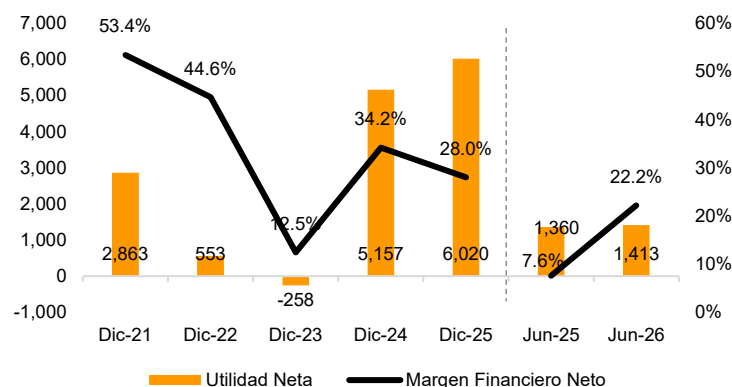
Ingresos Financieros y Margen Bruto

Al cierre del primer semestre, los ingresos financieros sumaron S/ 12.7MM (con ingresos por disponible de S/ 1.80 MM y rendimiento de créditos directos de S/ 10.5MM) y los gastos financieros fueron S/ 7.2MM, arrojando un Margen Financiero Bruto de S/ 5.5 MM.

Las comisiones por cartas fianza asociadas a las convocatorias de Construcción en Sitio Propio (CSP) se consolidan como el principal catalizador de los ingresos operativos, sumando S/ 21.7MM en el 2025 y S/ 9MM en el primer semestre de 2026. Esto permite contribuir a compensar los mayores gastos administrativos derivados del crecimiento de la plana de colaboradores (140 trabajadores a jun-2026) y el mantenimiento de la red de oficinas, los cuales totalizaron S/ 17.52 MM en 2025 y S/ 9.34 MM al cierre de junio de 2026.

Por tanto, al cierre de junio de 2026, Vívela reporta estabilidad en la última línea del Estado de Resultados. La utilidad neta de S/ 1.4MM en el primer semestre acumulado representa un incremento del +3.9% interanual frente a los S/ 1.4MM del primer semestre de 2025. Asimismo, el margen financiero neto sobre ingresos financieros ascendió a 22.2%, recuperándose en comparación con el 7.6% observado a junio de 2025.

INDICADORES DE RENTABILIDAD: MÁRGENES FINANCIEROS

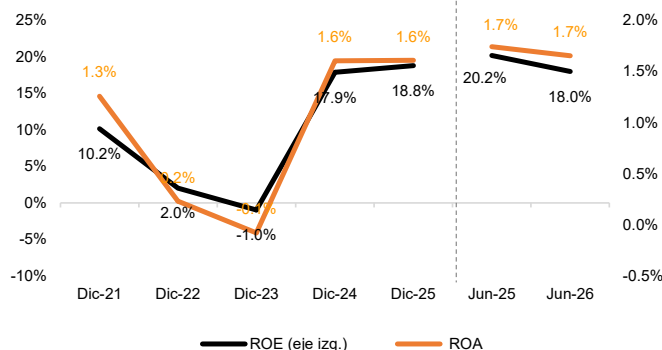


Fuente: SBS / Elaboración: PCR

Esta recuperación de los márgenes netos responde de forma directa a la reducción en el gasto por provisiones. Se puede apreciar que la cuenta Provisiones se contrajo de S/ 21.0MM al cierre de diciembre 2025 a S/ 20.06 MM al cierre de junio 2026 (variación del -4.5%), debido a la menor morosidad registrada en el portafolio hipotecario.

Los indicadores anualizados de rentabilidad sobre el patrimonio y activos se consolidaron en niveles adecuados. El ROE anualizado se situó en 18% a junio de 2026, alineado con el 18.8% registrado al cierre anual de 2025. Por su parte, el ROA se ubicó en 1.7% (junio de 2025: 1.7%).

INDICADORES DE RENTABILIDAD: ROE Y ROA



Fuente: SBS / Elaboración: PCR

Reorganización del portafolio de créditos y eficiencia operativa

Al cierre del primer semestre de 2026, considerando el incremento de la cartera directa de colocaciones, ésta ascendió a S/ 241 MM (+6.2% con respecto a junio de 2025), representando el 52.3% de la cartera total que asciende a S/ 460.8 MM (este importe incluye créditos indirectos por un importe de S/ 219.8 MM), mostrando así una recomposición hacia riesgos directos hipotecarios, en línea con las metas estratégicas aprobadas de crecimiento orgánico y colocación por canales virtuales.

Anexos

Empresa de Crédito Vívela S.A. (MILES DE SOLES)	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Jun-25	Jun-26
Activos							
Disponible	33,929.8	43,050.0	78,586.4	165,870.1	154,123.9	128,580.2	58,811.0
Fondos Interbancarios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Inversiones Netas de Provisiones	0.0	0.0	0.0	0.0	17,170.3	0.0	10,658.4
Créditos Netos	177,586.3	234,225.4	236,881.9	203,860.9	215,020.5	203,837.3	220,248.9
Vigentes	177,570.8	234,518.8	224,350.6	190,830.5	206,565.7	193,375.2	214,359.5
Refinanciados y Reestructurados	2,302.8	2,585.3	1,610.6	1,666.9	1,441.5	1,393.5	1,524.2
Atrasados	4,948.1	4,731.4	26,745.6	29,464.6	28,823.2	32,213.5	25,128.3
Provisiones	6,541.4	6,862.0	14,889.6	17,320.1	21,009.0	22,455.2	20,064.1
Intereses y Comisiones no Devengados	694.0	748.1	935.3	781.0	800.9	689.7	699.0
Cuentas por Cobrar Netas de Provisiones	1,740.0	8,915.8	2,116.5	2,793.6	1,724.4	2,570.5	8,533.0
Rendimientos por Cobrar	1,669.4	2,309.5	3,191.3	3,595.8	4,058.6	2,256.9	2,139.3
Bienes Realizables	96.0	35.0	10.3	175.4	1,280.8	777.8	1,666.0
Inmuebles, Mobiliario y Equipo Neto	1,104.3	1,944.7	1,920.2	1,981.7	3,835.6	2,772.9	4,543.0
Otros Activos	2,257.5	2,119.2	4,133.1	3,723.8	5,849.6	4,868.8	5,906.6
Activo	218,383.3	292,599.5	326,839.7	382,001.3	403,063.7	345,664.5	312,506.2
Activos Productivos	180,123.9	248,101.6	224,550.6	201,095.4	226,425.5	206,957.0	227,417.9
Activos Improductivos	38,259.4	44,497.8	102,289.0	180,906.0	176,638.2	138,707.4	85,088.3
Pasivos							
Fondos Interbancarios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Adeudos y Obligaciones Financieras	152,168.4	208,265.5	210,623.8	179,270.4	194,323.2	182,183.9	201,233.4
Cuentas por Pagar	34,794.8	54,537.7	83,436.6	159,393.1	156,351.4	121,003.8	60,563.8
Intereses y Otros Gastos por Pagar	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros Pasivos	1,227.7	1,433.9	4,542.3	8,997.6	9,998.8	10,092.0	3,923.1
Provisiones	560.0	721.7	879.6	1,825.8	3,448.4	2,316.2	3,007.3
Obligaciones en Circulación Subordinadas	0.0	0.0	0.0	0.0	4,233.3	0.0	8,610.6
Pasivos	188,750.8	264,983.9	299,482.3	349,486.9	368,355.0	315,595.9	277,338.2
Patrimonio	29,632.5	27,615.6	27,357.4	32,514.4	34,708.6	30,068.6	35,168.1
Capital Social	25,990.6	23,592.1	26,196.5	26,196.5	26,196.5	26,196.5	27,271.5
Capital Adicional	-44.6	2,604.4	0.0	0.0	1,075.0	1,075.0	0.0
Reservas	823.8	866.0	866.0	921.3	1,437.0	1,437.0	1,437.0
Ajustes al Patrimonio	0.0	0.0	0.0	0.0	-20.4	0.0	-60.9
Resultados Acumulados	0.0	0.0	553.1	239.6	0.0	0.0	5,107.7
Resultado Neto del Ejercicio	2,862.6	553.1	-258.2	5,157.0	6,020.4	1,360.0	1,412.7
Pasivo + Patrimonio	218,383.3	292,599.5	326,839.7	382,001.3	403,063.7	345,664.5	312,506.2

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

ESTADO DE RESULTADOS	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Jun-25	Jun-26
Ingresos Financieros	16,985.0	19,034.0	26,206.3	24,627.5	25,356.4	12,141.1	12,720.6
(-) Gastos Financieros	9,557.0	10,209.4	14,908.7	13,542.0	12,554.9	6,078.3	7,188.6
Margen Financiero Bruto	7,427.9	8,824.6	11,297.6	11,085.5	12,801.5	6,062.8	5,532.0
(-) Provisiones para Créditos Directos	-1,645.1	326.2	8,030.0	2,675.0	5,706.6	5,142.4	2,711.6
Margen Financiero Neto	9,073.1	8,498.4	3,267.7	8,410.5	7,094.9	920.5	2,820.3
Ingresos por Servicios Financieros	7,268.7	6,507.0	8,584.6	13,680.8	21,657.1	9,939.0	8,981.0
(-) Gastos por Servicios Financieros	214.3	287.4	260.5	268.2	387.1	106.9	255.5
Utilidad (Pérdida) por venta de cartera	337.3	0.0	987.5	892.4	0.0	0.0	0.0
Margen Operacional	16,464.8	14,718.0	12,579.2	22,715.4	28,364.9	10,752.5	11,545.9
(-) Gastos Administrativos	12,250.6	13,766.6	12,809.9	13,186.9	17,516.7	7,987.6	9,336.0
Margen Operacional Neto	4,214.2	951.5	-230.8	9,528.5	10,848.2	2,764.9	2,209.9
(-) Provisiones, Depreciación y Amortización	452.0	432.6	839.1	2,475.8	3,503.2	1,233.0	491.7
Otros Ingresos y Gastos	675.5	772.0	1,219.2	898.6	1,753.4	678.3	429.6
Resultado antes de Impuesto a la Renta	4,437.7	1,290.8	149.3	7,951.3	9,098.4	2,210.2	2,147.7
(-) Impuesto a la Renta	1,575.2	737.7	407.5	2,794.3	3,078.0	850.2	735.0
Resultado Neto del Ejercicio	2,862.6	553.1	-258.2	5,157.0	6,020.4	1,360.0	1,412.7

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

INDICADORES	Dic-21	Dic-22	Dic-23	Dic-24	Dic-25	Jun-25	Jun-26
Créditos directos e indirectos por categoría de riesgo							
Cartera Directa Bruta (S/ M)	184,822	241,836	252,707	221,962	236,830	226,982	241,012
Cartera Indirecta	76,196	110,315	156,778	260,150	337,131	251,742	219,826
Normal (%)	91.8%	93.3%	83.7%	84.6%	86.0%	82.1%	85.3%
Con Problemas Potenciales (%)	2.4%	1.8%	3.6%	3.1%	2.8%	3.7%	3.0%
Deficiente (%)	2.1%	1.8%	4.0%	2.6%	1.6%	2.4%	1.4%
Dudoso (%)	1.1%	1.4%	4.5%	4.4%	3.7%	6.0%	3.7%
Pérdida (%)	2.7%	1.7%	4.2%	5.3%	5.9%	5.8%	6.6%
Calidad de activos							
Cartera Atrasada / Créditos Directos	2.7%	2.0%	10.6%	13.3%	12.2%	14.2%	10.4%
Cartera Pesada / Créditos Directos	5.9%	4.9%	12.7%	12.3%	11.2%	14.2%	11.7%
Cartera Refinanciada / Créditos Directos	1.2%	1.1%	0.6%	0.8%	0.6%	0.6%	0.6%
Cartera Deteriorada / Créditos Directos	3.9%	3.0%	11.2%	14.0%	12.8%	14.8%	11.1%
Provisiones / Cartera Atrasada (%)	132.2%	145.0%	55.7%	58.8%	72.9%	69.7%	79.8%
Provisiones / Cartera Deteriorada (%)	90.2%	93.8%	52.5%	55.6%	69.4%	66.8%	75.3%
Provisiones / Cartera Crítica (%)	50.4%	48.5%	37.5%	42.1%	48.4%	47.3%	51.2%
Liquidez							
Disponible / Total Pasivo (veces)	0.18	0.16	0.26	0.47	0.42	0.41	0.21
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	80.6%	78.6%	70.3%	51.3%	52.8%	57.7%	72.6%
Solvencia							
Ratio de Capital Global (%)	17.6	12.5	10.2	12.2	12.3	10.6	14.7
Ratio de Capital Nivel 1	16.5%	11.6%	9.2%	11.1%	9.9%	9.6%	10.6%
Pasivo Total / Capital + Reservas (veces)	7.0	10.8	11.1	12.9	13.3	11.4	9.7
Endeudamiento Patrimonial (veces)	6.4	9.6	10.9	10.7	10.6	10.5	7.9
Rentabilidad							
ROE (SBS)	10.2	2.0	-1.0	17.9	18.8	20.2	18.0
ROA (SBS)	1.3	0.2	-0.1	1.6	1.6	1.7	1.7
Margen Financiero Neto / Ingresos Financieros	53.4%	44.6%	12.5%	34.2%	28.0%	7.6%	22.2%
Margen Operativo Neto / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	17.4%	3.7%	-0.7%	24.9%	23.1%	12.5%	10.2%
Utilidad Neta / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	11.8%	2.2%	-0.7%	13.5%	12.8%	6.2%	6.5%
Eficiencia							
Gastos de Operación / Margen Financiero Total	87.0	94.5	68.3	57.1	54.1	54.0	61.7
Gastos de Administración Anualizados/ Créditos Directos e Indirectos Promedio (%)	4.39	4.51	3.28	3.26	3.45	3.34	3.67

Fuente: SBS / Elaboración: PCR

"PCR está registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) para emitir calificaciones crediticias como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (NRSRO) en las clases de activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, tal como se describe en las cláusulas (i), (iii) y (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934.