

## EMPRESA DE CRÉDITOS VÍVELA S.A.

Informe con EEFF<sup>1</sup> al 31 de diciembre de 2023  
Periodicidad de actualización: Semestral

Fecha de comité: 26 de marzo de 2024  
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	dic-21	jun-22	dic-22	jun-23	dic-23
Fecha de comité	04/03/2022	29/10/2022	24/03/2023	18/08/2023	26/03/2023
Fortaleza Financiera	PEB+	B+	B+	B+	B+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Negativa

## Significado de la clasificación

**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.

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 “PEB+” a la Fortaleza Financiera de Empresa de créditos Vívela S.A, y modificar la perspectiva de “Estable” a “Negativa”; con información no auditada al 31 de diciembre de 2023. La decisión se sustenta en alto incremento de morosidad de la cartera inmobiliaria generando una reducción en la cobertura de cartera atrasada y de alto riesgo. Asimismo, se considera la reducción de su nivel de solvencia y la caída en sus resultados. Adicional, se considera el posicionamiento de la compañía en el mercado hipotecario financiado por el Fondo MiVivienda. Asimismo, se considera el aumento interanual de las colocaciones totales.

## Perspectiva

Negativa. Durante el último año en evaluación, la entidad ha ido aumentando su cartera atrasada, generando una caída de sus indicadores de calidad de cartera, cobertura y solvencia respecto a las demás instituciones financieras del sector.

## Resumen Ejecutivo

- **Posicionamiento en el mercado hipotecario:** Al cierre de 2023, Vívela se mantiene como la única entidad financiera en el país especializada exclusivamente en segmentos de vivienda de bajos ingresos, principalmente, con colocaciones de créditos MiVivienda. Adicionalmente, dentro del sistema financiero se ubica en la octava posición de créditos de la línea MiVivienda.
- **Línea de crédito del Fondo MiVivienda:** Los ingresos de la entidad corresponden principalmente a los créditos directos sujetos a la línea del Fondo MiVivienda que asciende a S/300MM. Por otro lado, cabe destacar la línea de créditos contingentes no tiene límite y su participación en la cartera ha ido incrementándose a nivel histórico.
- **Aumento en el nivel de cartera total:** A la fecha de evaluación, Vívela exhibió un incremento interanual de 16.3% (+S/ 57.3 MM) en sus colocaciones totales. A detalle, esto es por el crecimiento de créditos indirectos en 42.1% (+S/ 46.5 MM) y los directos en 4.5% (+S/ 10.9 MM) debido a la venta de cartera por S/39.6 MM durante el ejercicio. Asimismo, los créditos directos representaron el 61.7% (dic-2022: 68.7%) del total de colocaciones, mientras que los créditos indirectos el 38.3% (dic-2022: 31.3%) restante.
- **Incremento de morosidad:** A dic-2023, la morosidad de la cartera aumentó a 10.6% (dic-2022: 3.0%), sustentado en el mayor saldo de los créditos inmobiliarios por el honramiento de fianzas durante el año, así como por un leve saldo de créditos de consumo a colaboradores. Por otro lado, los créditos hipotecarios tuvieron una morosidad de 4.6%, ubicándola por encima del nivel del mercado hipotecario (2.8%) por la venta de cartera de alta

<sup>1</sup> No Auditados.

clasificación. El continuo incremento del riesgo en la cartera podría aumentar el provisionamiento y así afectar en mayor medida los resultados de la entidad.

• **Reducción de la cobertura de cartera atrasada:** A dic-2023, la entidad provisionó un total de S/ 15.8 MM, nivel superior al registrado en dic-2022 (S/ 7.6 MM), en línea con el mayor saldo de cartera directa inmobiliaria producto del honramiento de cartas fianzas. Asimismo, la menor proporción de crecimiento en cuanto a las provisiones derivó a una caída en la cobertura de cartera atrasada a 55.7% (dic-2022: 145.0%) y de 52.5% (dic-2022: 93.8%) de cartera deteriorada, ubicándose por debajo del sector (109.1%).

• **Reducción de los niveles de liquidez.** Al cierre de dic-2023, Vívela ha presentado adecuados niveles de liquidez y calce por plazos de vencimiento, presentando una brecha acumulada positiva en todas las bandas. El ratio de liquidez<sup>2</sup> en moneda nacional y extranjera se situaron en 13.0% y 100.0% (dic-2022: 117.1% y 100%, respectivamente).

• **Reducción de los indicadores de solvencia:** A dic-2023, el patrimonio de la entidad asciende a S/ 27.4 MM monto similar a nivel interanual. Asimismo, registró un ratio de capital global de 10.2%, (dic-2022: 12.5%) y presenta un ratio de endeudamiento de 10.9x (dic-2022: 9.6x). Esta disminución se debe al registro de pérdidas del ejercicio y al déficit de provisiones durante el ejercicio. Cabe precisar que el indicador actual de solvencia ha venido reduciéndose desde el 2022, en adición, la entidad menciona su plan de captar préstamo subordinado.

• **Reducción de la utilidad neta e indicadores de rentabilidad:** A dic-2023, se registró una reducción en la utilidad neta, la cual totalizó los -S/ 0.3 MM, explicado por el incremento de provisiones (+S/ 7.7 MM) debido a mayores créditos vencidos por el honramiento de cartas fianzas por el FMV. Por ende, los ratios ROE y ROA se redujeron a -1.0% y -0.1% respectivamente (dic-2022: 2.0% y 0.2%).

## 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 09 de julio de 2016.*

## Información utilizada para la clasificación

- **Información financiera:** Estados Financieros SBS 2019-2023
- **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.

## Hechos de importancia

- El 09 de mayo 2023, se realizó el cambio de razón social a Empresa de Créditos Vívela S.A.
- El 23 de junio 2023, se nombró Gerente de Administración y Finanzas a Marco Antonio Gonzales Aguayo.
- El 01 de junio 2023, se nombró Gerente Legal a Asunta Magali Zubiata Meza.
- El 23 de febrero 2023, se nombró Gerente de Tecnología y Operaciones a Miguel Ikehara Punk.

## Contexto Económico

En el 2023, la economía peruana registró una contracción de -0.6% respecto al 2022. Esta reducción se da principalmente a la incidencia negativa del sector manufactura, construcción, agropecuario y pesca. Cabe señalar, que el desempeño de la actividad productiva en las regiones se vio perjudicado por la presencia del ciclón Yaku, en especial al norte del país que ocasionó inundaciones, huacos y desbordes, afectando el tránsito de las vías terrestres; así como El Niño costero, que afectó las actividades primarias (agropecuario y pesca) y de transformación (manufactura y construcción), al igual que los rezagos de los conflictos sociales de finales del año anterior e inicio del presente que afectó las expectativas de inversionistas y demás agentes económicos, aunado a los inicios del fenómeno de El Niño Global. El menor dinamismo general en estos sectores generó que el sector financiero también tenga una contracción general en el dinamismo de los créditos.

En cuanto al desempeño de los principales sectores que componen el PBI local a dic-2023, los que presentaron crecimiento fueron Minería e Hidrocarburos (+9.5%, derivado del avance de la minería metálica en cobre y hierro por Quellaveco, Las Bambas y Southern, contrastando la menor explotación de líquidos de gas natural y petróleo crudo), Energía (+3.7%, impulsado principalmente por la mayor generación de electricidad durante el primer semestre del año) y Comercio (+2.4%, derivado por el mayor comercio al por mayor en maquinarias, equipos

<sup>2</sup> La entidad menciona que no se consideran las cobranzas de los créditos, pero si los adeudados 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.

médicos, electrónicos y repuestos mineros; comercio minorista por venta de combustible y lubricantes, medicinas, cosméticos, prendas de vestir, ventas online, entre otros).

En contraste, los sectores que mostraron mayor contracción fueron Construcción (-7.9%, debido al menor consumo de cemento por las prolongadas lluvias, huaycos, así como bloqueos y marchas violentas), sector Manufactura (-8.2%, derivado del menor actividad con madera, plásticos, envases, fabricación de prendas, entre otros), Agropecuario (-2.9%, debido al retraso de siembras y cosechas de la presente campaña agrícola y desfavorables condiciones climáticas por ausencia de lluvias, que afectaron el normal desarrollo y fortificación del cultivo), y finalmente el sector pesca (-19.7%, relacionado a los cambios en temperaturas que afectaron en la superficial del mar y la ausencia de condiciones biológicas favorables que permiten el desarrollo de actividades extractivas en la zona Centro-Norte).

Los choques de oferta durante el 2023 tuvieron impacto relevante en la producción nacional; esto, aunado a la aún baja confianza empresarial respecto a lo previsto, redujo el crecimiento de las actividades no primarias. En cuanto a las condiciones climatológicas, estas tuvieron un impacto negativo en la producción agropecuaria y pesquera en el año.

PRINCIPALES INDICADORES MACROECONÓMICOS PERÚ							
INDICADORES	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (E)	2025 (E)
PBI (var. % real)	2.2%	-11.0%	13.6%	2.7%	-0.6%	3.0%	3.0%
PBI Minería e Hidrocarburos (var. %)	0.0%	-13.4%	7.5%	0.35%	9.5%	2.0%	2.2%
PBI Manufactura (var. %)	-1.7%	-12.5%	18.6%	1.0%	-8.2%	3.9%	4.1%
PBI Electr & Agua (var. %)	3.9%	-6.1%	8.5%	3.9%	3.7%	3.9%	3.0%
PBI Pesca (var. % real)	-17.2%	4.2%	2.8%	-13.7%	-19.7%	10.5%	14.4%
PBI Construcción (var. % real)	1.4%	-13.3%	34.5%	3.0%	-7.9%	3.2%	3.4%
Inflación (var. % IPC)*	1.9%	2.0%	6.4%	8.5%	3.24%	2.3%	2.0%
Tipo de cambio cierre (S/ por US\$)**	3.34	3.50	3.88	3.83	3.71	3.78 – 3.80	3.78 – 3.85

Fuente: INEI-BCRP / Elaboración: PCR

\*Variación porcentual últimos 12 meses

\*\*BCRP, tipo de cambio promedio de los últimos 12 meses. Encuesta de Expectativas de Tipo de Cambio BCRP.

\*\*\*BCRP, Reporte de Inflación de noviembre 2023. Las proyecciones de minería e hidrocarburos están divididas, respectivamente.

Sin embargo, para 2024, se estima que la proyección de crecimiento volvería a crecer en 3.0% impulsadas por varios factores, incluyendo un aumento en el consumo privado, la normalización de precios, y la expectativa de una economía más expansiva debido a la reducción de las tasas de interés; sin embargo, la presencia del Fenómeno de El Niño y su impacto son considerados factores de riesgo que podrían influir en estas proyecciones, la proyección asume condiciones cálidas fuertes hasta fin de año y un Fenómeno El Niño (FEN) global y costero moderado en el 1T-2024. En cuanto a la tasa de inflación, esta sería de 2.3% al cierre del 2024, una baja respecto al reporte previo (3.4%). Esta revisión se debe a los eventos climáticos adversos que afectan los precios de los alimentos de forma transitoria.

Con ello, el Perú sería una de las primeras economías de la región en lograr retornar la inflación y en particular, la inflación sin alimentos y energía (inflación subyacente) dentro de su rango meta. Asimismo, la inflación se reducirá en el horizonte de proyección y cerrará en 2.0% en el 2025. El sesgo al alza del balance de riesgos para la proyección de inflación se reduce. Así, los riesgos para la proyección incluyeron principalmente las siguientes contingencias: (i) la ocurrencia de un FEN fuerte o severo en el verano de 2024, que podría afectar el abastecimiento de productos perecibles agrícolas y por tanto sus precios; (ii) el advenimiento de nuevos episodios de inestabilidad sociopolítica, que deteriorarían las perspectivas del gasto privado y moderarían la tendencia decreciente esperada de la inflación; (ii) la desaceleración del crecimiento global por condiciones financieras más restrictivas, menor crecimiento en China y nuevos problemas en la cadena de suministros que implicarían una menor demanda de exportaciones; (iii) la intensificación de las tensiones geopolíticas, que podrían exacerbar y prolongar la actual crisis energética y alimentaria; y (iv) 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 endurecimiento de las condiciones financieras internacionales.

## Contexto del Sistema

De acuerdo con el "Informe Económico de la Construcción (IEC) de diciembre 2023", realizado por CAPECO, los créditos hipotecarios para vivienda otorgados durante noviembre del 2022 hasta octubre del 2023 han disminuido en 18.7% sujeto a la contracción del desembolso con recursos propios por parte de las instituciones financieras (-23.4%), y de los créditos fondeados por Mivivienda (-8.7%). Por ello, los créditos Mivivienda representaron el 35.8% en el mercado de créditos hipotecario. En el IEC N° 72, se menciona que se otorgaron 10,689 créditos durante enero – noviembre 2023 representando una disminución del 13.5% (respecto al mismo periodo del 2022). Dentro de las modalidades de créditos del fondo Mivivienda el producto Nuevo Crédito Mivivienda tiene mayor participación que Techo propio en números de desembolso de manera histórica. (enero-noviembre: 93.5% NCV, TP: 6.5%).

Las perspectivas de las inmobiliarias son menores puesto que consideran como factor al incremento de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, inflación y más requisitos de las instituciones financieras. En cuanto a los proveedores de materiales, ellos también prevén una caída en sus actividades por la menor inversión privada y pública y contracción de la demanda. El nivel de ventas de las unidades de vivienda para el 2023, las promotoras inmobiliarias esperan una reducción de 4.3% en términos interanuales; a detalle esto se debe a expectativas de contracción en las ventas de los segmentos Mivivienda Verde en 9.2% y Mivivienda Tradicional en 8.9%, mientras

que Vivienda No Social crecería en 3.1% y Techo Propio en 1.2%. Por el lado de los precios de las viviendas en el periodo junio 2023 – noviembre 2023 fue de 1.0% similar a lo estimado en el informe anterior.

Según las estadísticas del BCRP sobre el mercado inmobiliario, al cierre del 4T-2023, el precio de venta promedio por metro cuadrado se ubicó en S/ 4,372, reflejando una reducción de 6.8% interanual, de igual manera, presentó un incremento de 3.8% comparado con el trimestre anterior. En moneda extranjera (dólares), el precio promedio de departamentos en Lima se registró en 1,861 US\$/m<sup>2</sup>, reflejando una reducción mínima de 0.4% interanual y un incremento de 0.7% respecto al trimestre anterior; similar efecto aconteció con el precio en los distritos clasificados dentro del Sector de Ingresos Altos con una caída de -4.9% interanual.

### **Fondo Mivivienda (FMV)**

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<sup>3</sup> 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 S/ 44,805, equivalente a 8.7 UIT está en función de la vivienda de interés social (VIS), 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 (iii) en el caso de Mejoramiento de Vivienda se entregará un BFH de S/ 10,580.

•**Nuevo Crédito Mivivienda:** Facilita la adquisición de una vivienda a personas de medianos recursos para la compra de vivienda, construcción en terreno propio o mejoramiento de vivienda cuyo valor se encuentra entre S/ 67,400 y S/ 355,100. Los beneficios que se recibe con este programa el financiamiento de hasta el 90% del valor de la vivienda y recibir el Bono de Buen Pagador (BBP) el cual es una ayuda económica que se devuelve en el caso que se prepague la totalidad del crédito antes de los 5 años de desembolsados

### **Sector Construcción**

A octubre del 2023<sup>4</sup>, se registró una contracción del 9.1% en el sector debido a menores proyectos privados y debido a menor inversión por el gobierno local y regional que derivó a un menor avance de obras públicas y mayor costo de financiamiento para las hipotecas. Asimismo, el índice de precios de materiales de construcción registró un decremento del 0.8%. Con ello, se espera que, para el cierre del 2023, el PBI del sector se contraiga en 8.0%

Según el IEC N°72, se menciona que las empresas del sector construcción han presentado tendencia negativa de en su nivel de operaciones en lo que va del año, en una encuesta realizada, ellos manifestaron esperar una caída de 3.6% por parte de los promotores inmobiliarios y de 4.6% para los proveedores.

## **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 6.6MM 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 el 14.11.2017, 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 mismos 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

<sup>3</sup><https://www.gob.pe/34199-programas-del-fondo-mivivienda>

<sup>4</sup> Nota semanal del BCRP a mayo 2023

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 25.04.2018.

### Accionariado, Plana gerencial y Directorio

Al cierre del 2023, 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	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 Zubieta Meza	Gerente Legal
Carlos Almora Ayona	Director	Carmen Esquivel Álvarez	Gerente Comercial
Francisco Goytizolo	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	- Valor de la vivienda: Unifamiliar hasta S/ 96.3 M y Multifamiliar hasta S/ 120.3 M. - Cuota inicial mínima de 3% del valor de la vivienda para créditos menores de S/ 60M, de lo contrario 5%. - Edad mínima 20 años y máximo de 75 al finalizar el crédito, además el postulante debe calificar al Programa Techo Propio. - Bono familiar habitacional (BFH) hasta S/ 40.3M.	5- 20 años	Servicio de evaluación y desembolso del crédito personalizado, ágil y de calidad.
Mivivienda	- La cuota inicial mínima de 7.5%. - Edad de 20 a 75 años al finalizar el crédito. - El cliente no debe contar con vivienda ni haber recibido apoyo previo del Estado. - Beneficio del <b>Bono de Buen Pagador</b> de acuerdo con el valor de la vivienda. - Beneficio del <b>Bono Sostenible</b> de acuerdo con el nivel de certificación obtenida por el proyecto.	5-25 años	
Vívela Hipotecario	- Cuota inicial mínima de 10% del valor de la vivienda o 30% del valor de la segunda vivienda. - Monto máximo a financiar: S/ 405.0 M. - Edad de 20 a 75 años al finalizar el crédito.	5-30 años	
Construcción en terreno propio	- Monto máximo a financiar S/ 29.7 M - Contar con un terreno o aires independizados inscritos en Registros Públicos - Aprobado el crédito abonar el 7.5% del valor de la vivienda a la entidad técnica para la construcción. - Beneficio del Bono de Buen Pagador - El cliente puede usar hasta el 25% de su AFP para la cuota inicial.	5-25 años	

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

### **Productos**

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

Los créditos hipotecarios otorgados registran como garantía una hipoteca; sin embargo, al otorgarse créditos bajo la modalidad de bien futuro, el constructor otorga de manera temporal diversos tipos de respaldo entre los que se tienen: certificados de participación en fideicomisos, fianza solidaria y efectivo o fondos retenidos. Los créditos hipotecarios que registran como colateral fianza solidaria y carta fianza de bancos son denominados garantía y todos los demás casos se clasifican como sin garantía. Asimismo, como parte de las estrategias de la entidad para resguardar la calidad de su cartera y su solvencia, para los clientes con créditos atrasados por más de 1 año, procederán a ejecutar las garantías inmobiliarias, caso contrario iniciar procesos judiciales.

En detalle, de acuerdo con el Anexo 2 reportado a la SBS, a diciembre 2023, el 52.0% (dic-2022: 45.7%) de los créditos directos cuenta con garantía de primera hipoteca o con fideicomiso en garantía inscrito en Registros Públicos sobre inmuebles, mientras que el 48.0% (dic-2022: 54.3%) de los créditos directos no cuentan con garantía.

### **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 7.3%, mientras que el programa Techo Propio Sitio Propio (CSP) fue de 8.6%. Asimismo, es de mencionar que estos ingresos no tienen costo de fondeo. En cuanto a participación, CSP generó más del 50% de ingresos en contingentes. Para el cierre del 2024, se espera que CSP represente el 70% de los ingresos por comisiones y AVN el 30% restante.

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. Al cierre del 2023, el saldo de cartas fianzas fue de S/ 156.8 MM (dic-2022: S/ 110.3 MM), exhibiendo un incremento en las operaciones de emisión de dicho producto. Asimismo, generó ingresos por comisiones de cartas fianzas de 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 2023 se registraron ventas de cartera por S/ 7.7 MM al Banco de Comercio y S/ 31.9 MM al Banco GNB

### **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. Al cierre del 2023, la entidad presenta una utilización del 70.2% de la línea hipotecaria del Fondo, lo cual dicha disminución cuenta como parte de las estrategias para transferir recursos a la línea de créditos hipotecarios, mientras que han otorgado S/ 156.8 MM en línea de garantías. Asimismo, la ejecución del programa de ventas de cartera le permite administrar la disponibilidad de línea.

### **Estrategias Corporativas**

Para los siguientes años, 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.

## 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.

## Riesgos Financieros

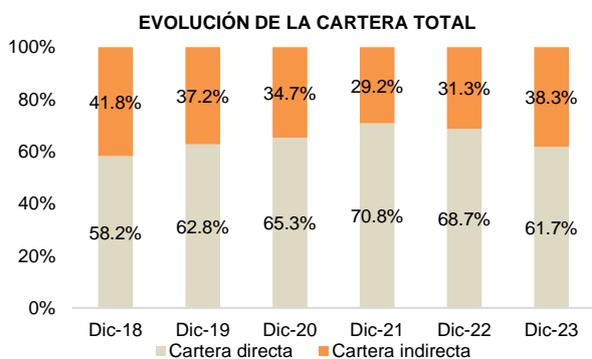
### Riesgo de Crédito

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

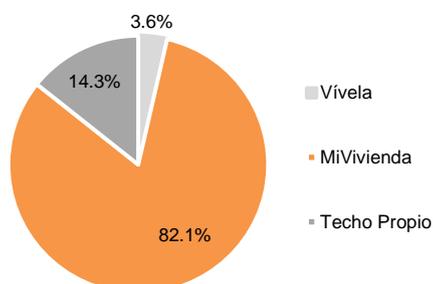
Vívela a través de su Unidad de Riesgo de Crédito, realiza seguimiento a la cartera administrada presentando trimestralmente ante el Comité de Riesgos de Crédito informes de Gestión de riesgo, Gestión de riesgo de Sobreendeudamiento y de seguimiento de morosos. Asimismo, para la línea de negocio de cartas 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/ 409.5 MM, presentando un incremento interanual de 16.3% (+S/ 57.3 MM), esto derivado de mayores afianzamientos, registrando un saldo de contingentes de S/156.8 MM (+S/46.5 MM; 42.1%), aunado a un menor crecimiento de créditos directos que ascendieron a S/ 252.7 MM (+S/10.9 MM; +4.5%).



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

### CARTERA DE CRÉDITOS DIRECTOS POR PRODUCTOS

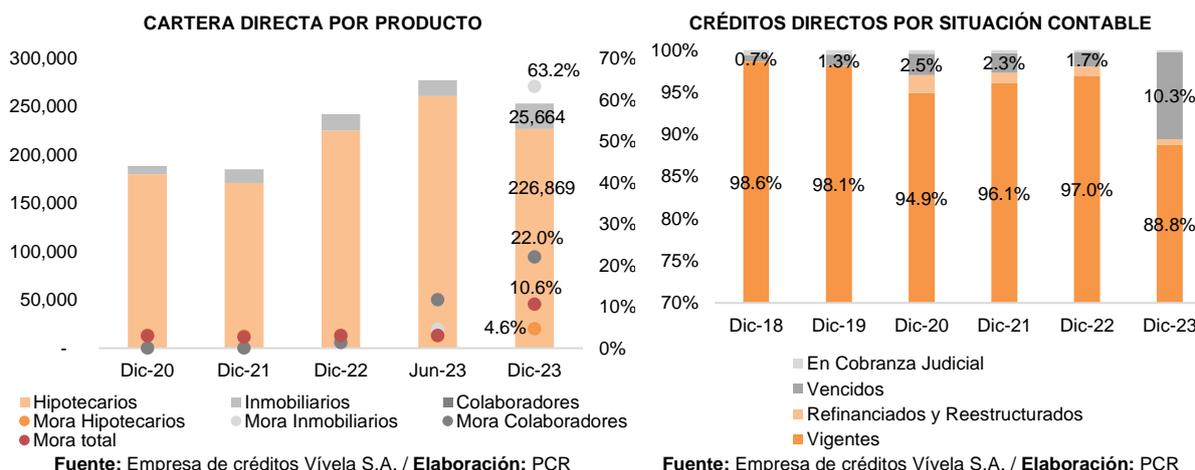


Fuente: Empresa de créditos Vívela S.A. / Elaboración: PCR

A detalle, la cartera directa está compuesta por créditos hipotecarios (S/ 226.9 MM), inmobiliarios (S/ 25.7 MM) y un mínimo de créditos por consumo (otorgado a colaboradores) (S/ 174 M). Cabe mencionar que la cartera atrasada de los hipotecarios es de 4.6% (dic-22: 2.0%), mientras que la de inmobiliarios es 63.2% (dic-22:1.7%) y la de colaboradores es de 22.0% (dic-22: 1.4%). En cuanto a la cartera inmobiliaria, es producto del honramiento de fianzas por el FMV que durante el 2022 y 2023 sumaron S/ 11.5 MM aproximadamente (en su mayoría durante el 2023) y fue recategorizada como crédito directo. Con ello, el indicador de morosidad es de 10.6% (dic-22: 3.0%), encontrándose superior al límite de tolerancia de riesgo interno (3.0%) y del apetito al riesgo interno (3.16%); asimismo, se ubicó por encima del mercado hipotecario (2.8%<sup>5</sup>). Cabe mencionar que no se presentaron operaciones castigadas a la fecha de corte.

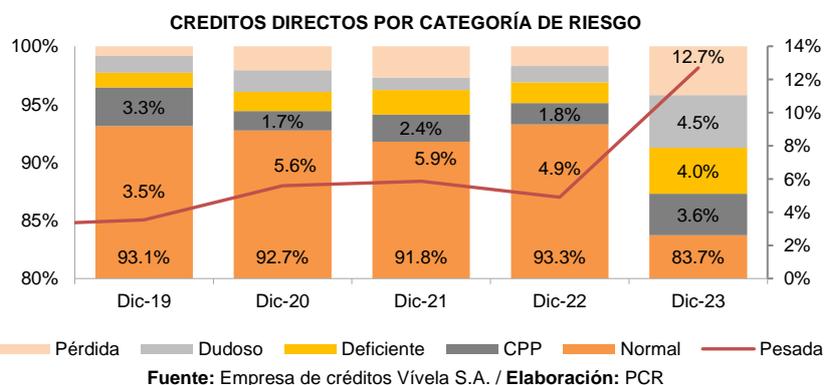
En esa misma línea, los créditos vigentes registraron una disminución del 4.3% con respecto a 2022 (-S/ 10.2 MM) ascendiendo a S/ 224.4 MM. Por su parte, créditos vencidos registraron un incremento de +S/ 22.0 MM (+537.0%), totalizando los S/ 26.1 MM, esto debido a un deterioro de la cartera inmobiliaria (mediana y pequeña empresa) al igual que en el sistema financiero. Por otro lado, los créditos refinanciados disminuyeron en -37.7% (-S/ 1.0 MM) respecto a dic-2022.

<sup>5</sup> A noviembre 2023, última información disponible SBS.



En adición, al corte de evaluación, Vívela registró un saldo de créditos hipotecarios reprogramados de S/ 17.9 MM (equivalente al 7.1% 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.

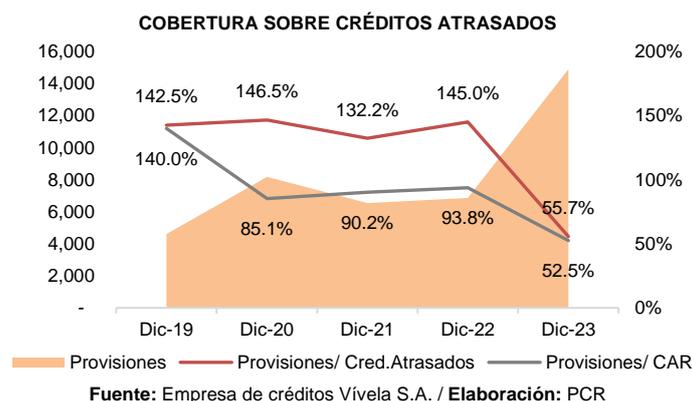
Con respecto a la estructura de créditos directos y contingentes por categoría de riesgo del deudor (SBS), el 83.7% corresponde a clientes con categoría normal (dic-2022: 93.3%), el 3.6% a clientes con problemas potenciales (dic-2022: 1.8%), el 4.0% corresponde a clientes deficientes (dic-2022: 1.8%), 4.5% a la categoría dudoso (dic-2022: 1.4%) y el 4.2% a clientes categorizados como pérdida (dic-2022: 1.7%). Por lo que, la cartera pesada cerró en 12.7%, porcentaje mayor al reportado en dic-2022 (4.9%), en línea con el incremento de los créditos categorizados como deficiente, dudoso y pérdida (+S/ 25.5 MM).



Por su parte, las provisiones sobre créditos directos totalizaron S/ 14.9 MM (dic-2022: S/ 6.9 MM), y estuvieron constituidos por provisiones genéricas (10.0%) y provisiones específicas (90.0%), mientras que la provisión para créditos indirectos totalizó S/ 0.9 MM, correspondiente a provisiones genéricas (86.5%) y provisiones específicas (13.5%). A la fecha de evaluación, no realizaron provisiones voluntarias.

En consecuencia, Vívela registró un ratio de cobertura de cartera atrasada de 55.7% y 52.5% de cartera deteriorada, ambos indicadores resultaron inferiores a los registrados al cierre del 2022 (145.0% y 93.8%, respectivamente), consecuencia del incremento de los créditos vencidos en mayor proporción que de provisiones. Adicionalmente, es de resaltar que las provisiones de créditos directos representaron el 5.9% del total de cartera directa (dic-2022: 2.8%).

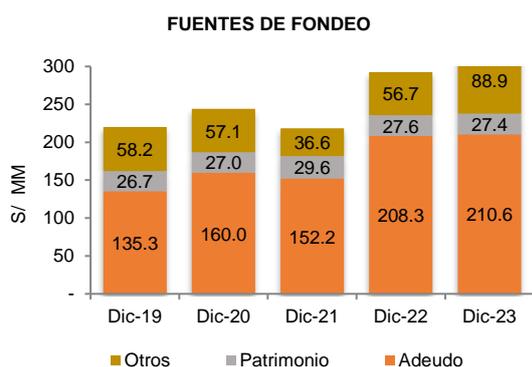
Además, por información de la entidad, el objetivo de cobertura de provisiones voluntarias se irá incrementando hasta validar el comportamiento crediticio de la cartera reprogramada; además, la provisión de colocaciones se viene efectuando de acuerdo con la Resolución SBS N° 11356-2008.



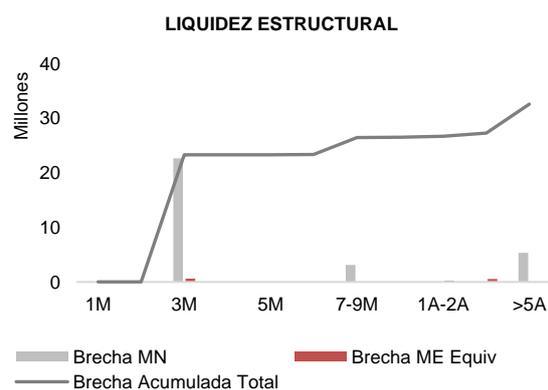
### Riesgo de Liquidez

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. Los adeudos de la compañía al cierre del 2023 totalizaron S/ 210.6 MM proveniente del Fondo MiVivienda, los mismos que representaron conjuntamente el 70.3% (dic-2022: 78.6%) del total de pasivo.

Por su parte, el total de activos fue S/ 326.8 MM (dic-2022: S/ 292.6 MM) y las cuentas con mayor representatividad sobre ésta fueron los fondos disponibles y los créditos netos, los mismos que representaron el 24.0% y 72.5% (dic-2022: 14.7% y 80.0%, respectivamente). Entre las variaciones más significativas respecto al 2022, se destaca el incremento del disponible (+ S/ 35.5 MM) y los créditos directos netos de provisiones (+ S/2.7 MM) y la reducción en cuentas por cobrar netas de provisiones (- S/ 6.8 MM).



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



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

Referente a la liquidez por plazo de vencimiento, la entidad cuenta con una brecha acumulada positiva 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 claramente un salto en el periodo 7M - 9M por los créditos deudores no minoristas y luego a partir de los cinco años por los créditos hipotecarios. Considerando lo mencionado, la entidad se encuentra calzada por plazo. En la misma línea, el ratio de liquidez<sup>6</sup> en moneda nacional y extranjera registraron 13.0% y 100.0% (dic-2022: 117.1% y 100%, respectivamente), significativamente superiores a los límites impuestos por el regulador<sup>7</sup>.

### Riesgo de Mercado

#### Riesgo Tasa de Interés

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

A la fecha de evaluación, la brecha acumulada resulta en un Valor Patrimonial en Riesgo (VPR) de S/ 0.6 MM (dic-2022: S/ 2.0 MM) y un indicador de Ganancia en Riesgo (GER) de S/ 0.8 MM (dic-2022: S/ 275.0 M). En consecuencia, el indicador GER y VPR sobre patrimonio efectivo se ubicó en 2.2% y 2.7%, respectivamente, ambos cumpliendo el límite regulatorio de “<5%” y “<15%”, respectivamente, exhibiendo así un riesgo bajo.

<sup>6</sup> La entidad menciona que no se consideran las cobranzas de los créditos, pero si los adeudados del Fondo MiVivienda, calculo diseñado por el ente regulador. El ratio relaciona los activos líquidos sobre los pasivos de corto plazo.

<sup>7</sup> Mínimo en MN=>8%y en ME =>20%.

### **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/ 44 M a un nivel de confianza del 99% y a un plazo de 10 días, representando el 0.2% del patrimonio efectivo.

Respecto a la posición global en moneda extranjera, totalizó S/ 1.8 MM de superávit (posición global de sobrecompra en moneda extranjera)<sup>8</sup> (dic-2022: S/ 1.2 MM) y representó el 6.4% del patrimonio efectivo (dic-2022: 4.1%), 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-19	Dic-20	Dic-21	Dic-22	Dic-23
a. Activos en ME	2,006	3,640	1,838	1,372	1,818
b. Pasivos en ME	41	1,197	49	167	51
c. Posición Contable en ME (a-b)	1,964	2,443	1,788	1,205	1,767
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)	1,964	2,443	1,788	1,205	1,676
Posición global / Patrimonio efectivo	6.97%	8.57%	6.34%	4.11%	6.35%

### **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 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/ 2.5 MM, aumentando en 15.1% respecto al año anterior y representando el 11.3% del total del requerimiento efectivo (dic-2022: 10.7%).

### **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.

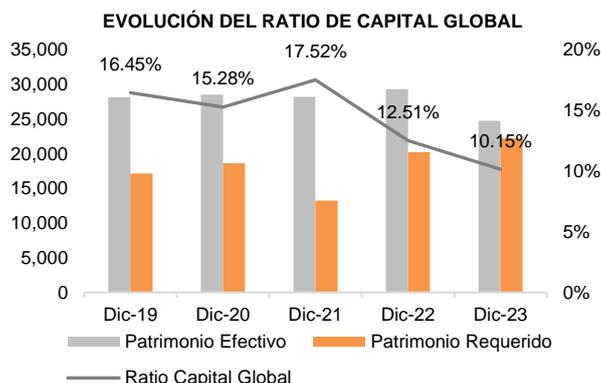
### **Riesgo de Solvencia**

Al cierre del 2023, la entidad registró un patrimonio de S/ 27.4 MM, mostrando una reducción interanual de -0.9% (-S/ 258 M), explicado principalmente por menor resultado neto del ejercicio (-S/ 811 MM). Esta reducción del patrimonio fue levemente atenuada los resultados acumulados por S/ 553 M.

El patrimonio efectivo de Vívela registro un saldo de S/ 24.8 MM reduciéndose en 15.5% (-S/4.5 MM) interanual, mientras que el requerimiento de patrimonio efectivo se incrementó a S/ 22.2 MM (dic-2022: S/ 20.2 MM). Asimismo, el ratio de capital global ha ido reduciéndose desde el 2022 y, al cierre 2023, se ubicó en 10.2% (dic-2022: 12.5%) aun superando el límite regulatorio establecido por la SBS (mínimo 4.5%) y por debajo del apetito al riesgo (12.5%) y de tolerancia al riesgo (12.0%) establecidos por la entidad. Es de mencionar que la entidad ha manifestado estar en trámites para captar un préstamo subordinado, de esa manera espera llegar a un nivel de 12% de RCG a setiembre 2024.

Por otro lado, el pasivo total se ubicó en S/ 299.5 MM (dic-2022: S/ 265.0 MM), luego del aumento de los adeudos y obligaciones financieras (+S/ 2.4 MM), de las cuentas por pagar (+S/ 28.9 MM). Este resultado derivó en un ratio de endeudamiento de 10.9x (dic-2022: 9.6x) y un ratio de pasivos sobre capital y reservas de 11.1x (dic-2022: 10.8x).

<sup>8</sup> Mediante Resolución N° 1882-2020, publicada en el Diario Oficial El Peruano, alta la volatilidad que presentan los indicadores de riesgo de mercado por la pandemia COVID-19, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), definió que la posición global de sobrecompra en moneda extranjera no podrá ser superior al 10% del patrimonio efectivo de la empresa; o al promedio de las posiciones globales como porcentaje del patrimonio efectivo que haya registrado la empresa durante el periodo comprendido entre diciembre 2019 y mayo 2020, el que resulte mayor.



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

## Resultados Financieros

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

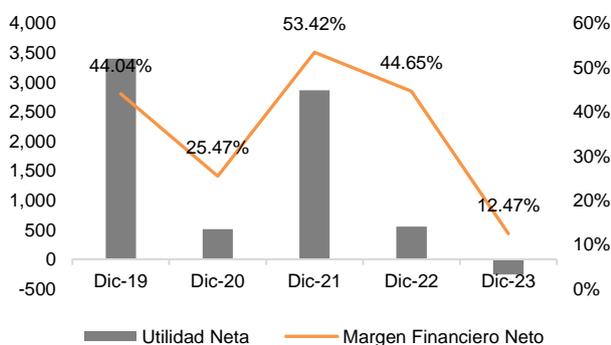
Al cierre del 2023, los ingresos financieros se ubicaron en S/ 26.2 MM, presentando un incremento interanual de 37.7% (+S/ 7.2 MM) asociado a mayores créditos directos. Por su parte, los gastos financieros aumentaron en 46.0%, totalizando los S/ 14.9 MM, explicado principalmente por concepto de interés financiero de adeudos y obligaciones financieras. En consecuencia, el margen financiero bruto presentó un incremento interanual de 28.0% (+S/ 2.5 MM), ubicándose en S/ 11.3 MM.

El gasto de provisiones para créditos directos aumentó al pasar de S/ 326 M en 2022 a S/ 8.0 MM en 2023, en línea con el mayor deterioro de las colocaciones. Este comportamiento ocasionó que el margen financiero neto se redujera a S/ 3.3 MM (dic-2022: S/ 8.5 MM). En contraste, el mayor nivel de ingresos por servicios financieros de créditos indirectos (+S/ 2.0 MM) aunado a la utilidad por venta de cartera (S/ 1 MM), permitió que el margen operacional de Vívela totalizara en S/ 12.6 MM (dic-2022: S/ 14.7 MM) y represente el 36.2% del total de ingresos (dic-2022: 57.6%).

Por su parte, los gastos administrativos reportaron una ligera reducción 6.9% (-S/ 915 M), principalmente debido al menor nivel de gasto de personal (-S/ 491 M) y de servicios recibidos por terceros (-S/ 498 M). De esta manera el ratio que relaciona los gastos administrativos sobre el total de los ingresos registrados por la entidad se ubica en 36.8%, menor al valor registrado en dic-2022 (53.9%) y un margen operacional neto de - S/ 231 M (dic-2022: S/ 951 M).

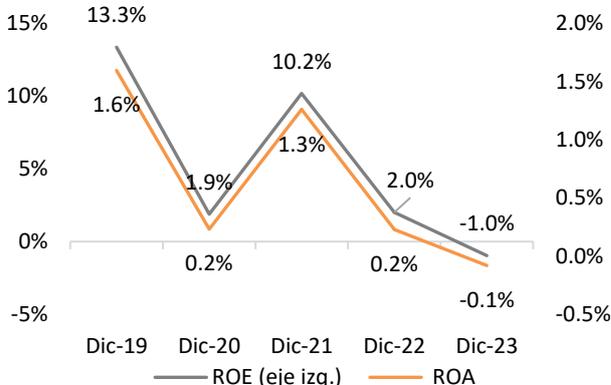
Adicionalmente, en la cuenta de provisiones, depreciación y amortización se observó un incremento de S/ 0.5 MM respecto al 2022, debido a menores provisiones de bienes recibidos y adjudicados (+ S/ 202 M). En consecuencia, aunado al impuesto a la renta del ejercicio de S/ 407 M (dic-2022: S/ 738 M), el resultado neto del ejercicio fue - S/ 258 M (dic-2022: S/ 553 M) y menores indicadores de rentabilidad. El ROE se situó en -1.0%, mientras que el ROA en -0.1%, ambos menores en 3.0 p.p. y 0.3 p.p. respecto a dic-2022.

**EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS**



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

**INDICADORES DE RENTABILIDAD**



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

## Anexo

Empresa de créditos Vívela S.A. (MILES DE SOLES)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
<b>Activos</b>						
Disponible	43,405	44,508	55,114	33,930	43,050	78,586
Créditos Netos	141,393	168,059	179,574	177,586	234,225	236,882
Vigentes	143,323	169,575	178,737	177,571	234,519	224,351
Refinanciados y Reestructurados	63	59	4,022	2,303	2,585	1,611
Atrasados	1,946	3,231	5,579	4,948	4,731	26,746
Provisiones	3,775	4,605	8,172	6,541	6,862	14,890
Intereses y Comisiones no Devengados	165	201	591	694	748	935
Cuentas por Cobrar Netas de Provisiones	5,733	3,799	2,868	1,740	8,916	2,116
Rendimientos por Cobrar	779	1,179	2,034	1,669	2,310	3,191
Bienes Realizables	52	177	187	96	35	10
Inmuebles, Mobiliario y Equipo Neto	1,018	1,011	1,087	1,104	1,945	1,920
Otros Activos	3,408	1,437	3,321	2,258	2,119	4,133
<b>Activo</b>	<b>195,788</b>	<b>220,170</b>	<b>244,185</b>	<b>218,383</b>	<b>292,599</b>	<b>326,840</b>
Activos Productivos	178,068	209,362	192,802	180,124	248,102	224,551
Activos Improductivos	17,720	10,808	51,383	38,259	44,498	102,289
<b>Pasivos</b>						
Fondos Interbancarios	8,037.02	-	-	-	-	-
Adeudos y Obligaciones Financieras	116,181	135,311	160,029	152,168	208,266	210,624
Cuentas por Pagar	35,397	43,882	50,831	34,795	54,538	83,437
Otros Pasivos	11,843	13,775	5,751	1,228	1,434	4,542
Provisiones	523	512	546	560	722	880
<b>Pasivos</b>	<b>172,033</b>	<b>193,479</b>	<b>217,199</b>	<b>188,751</b>	<b>264,984</b>	<b>299,482</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>23,755</b>	<b>26,691</b>	<b>26,986</b>	<b>29,632</b>	<b>27,616</b>	<b>27,357</b>
Capital Social	21,869	23,146	23,146	25,991	23,592	26,196
Resultados Acumulados	-677	-	-	-	-	553
Resultado Neto del Ejercicio	2,562	3,401	511	2,863	553	-258
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>195,788</b>	<b>220,170</b>	<b>244,185</b>	<b>218,383</b>	<b>292,599</b>	<b>326,840</b>

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

Empresa de créditos Vívela S.A. (MILES DE SOLES)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
<b>Estado de Ganancias y Pérdidas</b>						
Ingresos Financieros	16,197	15,903	15,913	16,985	19,034	26,206
Gastos Financieros	9,334	8,068	8,302	9,557	10,209	14,909
Margen Financiero Bruto	6,863	7,835	7,611	7,428	8,825	11,298
Provisiones para Créditos Directos	680	832	3,557	-1,645	326	8,030
Margen Financiero Neto	6,183	7,003	4,054	9,073	8,498	3,268
Ingresos por Servicios Financieros	3,885	6,906	5,984	7,269	6,507	8,585
Gastos por Servicios Financieros	143	191	147	214	287	261
Utilidad (Pérdida) por venta de cartera	2,341	1,631	444	337	-	987
Margen Operacional	12,266	15,348	10,334	16,465	14,718	12,579
Gastos Administrativos	8,877	10,492	9,339	12,251	13,767	12,810
Margen Operacional Neto	3,390	4,856	995	4,214	951	-231
Provisiones, Depreciación y Amortización	582	398	437	452	433	839
Otros Ingresos y Gastos	708	802	767	676	772	1,219
Resultado antes de Impuesto a la Renta	3,516	5,260	1,325	4,438	1,291	149
Impuesto a la Renta	953	1,859	814	1,575	738	407
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>2,562</b>	<b>3,401</b>	<b>511</b>	<b>2,863</b>	<b>553</b>	<b>-258</b>

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

Créditos directos e indirectos por categoría de riesgo	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Cartera Directa Bruta (S/ M)	145,333	172,865	188,337	184,822	241,836	252,707
Cartera Indirecta	103,639	102,335	99,942	76,196	110,315	156,778
Normal (%)	95.3%	93.1%	92.7%	91.8%	93.3%	83.7%
Con Problemas Potenciales (%)	1.5%	3.3%	1.7%	2.4%	1.8%	3.6%
Deficiente (%)	0.6%	1.3%	1.6%	2.1%	1.8%	4.0%
Dudoso (%)	0.8%	1.5%	1.9%	1.1%	1.4%	4.5%
Pérdida (%)	1.8%	0.8%	2.1%	2.7%	1.7%	4.2%
<b>Calidad de activos</b>						
Cartera Atrasada / Créditos Directos	1.3%	1.9%	3.0%	2.7%	2.0%	10.6%
Cartera Pesada / Créditos Directos	3.2%	3.5%	5.6%	7.0%	6.4%	12.7%
Cartera Refinanciada / Créditos Directos	0.0%	0.0%	2.1%	1.2%	1.1%	0.6%
Cartera Deteriorada / Créditos Directos	1.4%	1.9%	5.1%	3.9%	3.0%	11.2%
Provisiones / Cartera Atrasada (%)	194.0%	142.5%	146.5%	132.2%	145.0%	55.7%
Provisiones / Cartera Deteriorada (%)	187.9%	140.0%	85.1%	90.2%	93.8%	52.5%
Provisiones / Cartera Crítica (%)	59.8%	58.2%	61.5%	49.2%	48.5%	37.5%
<b>Liquidez</b>						
Activos Líquidos / Total Pasivo (veces)	0.20	0.21	0.06	0.01	0.05	0.00
Créditos Directos / Adeudos y Obligaciones en circulación (veces)	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2
Adeudos / Pasivo Total	67.5%	69.9%	73.7%	80.6%	78.6%	70.3%
<b>Solvencia</b>						
Ratio de Capital Global (%)	14.1	16.5	15.3	17.5	12.5	10.2
Ratio de Capital Nivel 1	11.8%	15.5%	14.2%	16.5%	11.6%	9.2%
Pasivo Total / Capital + Reservas (veces)	7.9	8.2	9.1	7.0	10.8	11.1
Endeudamiento Patrimonial (veces)	7.2	7.2	8.0	6.4	9.6	10.9
<b>Rentabilidad</b>						
ROE (SBS)	11.8	13.3	1.9	10.2	2.0	-96.4
ROA (SBS)	1.3	1.6	0.2	1.3	0.2	-8.0
Margen Financiero Neto / Ingresos Financieros	38.2%	44.0%	25.5%	53.4%	44.6%	12.5%
Margen Operativo Neto / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	16.9%	21.3%	4.5%	17.4%	3.7%	-0.7%
Utilidad Neta / Ing. Fin. + Ing. por Servicios Fin.	12.8%	14.9%	2.3%	11.8%	2.2%	-0.7%

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