

Memoria Anual

2025

01-2218899

atencionalcliente@vivela.lat

www.vivela.lat



Índice

1. Carta del presidente
2. Evolución de Vívela
3. Filosofía: Misión, visión, propósito y valores
4. Miembros del Directorio, principales funcionarios y gerencias
5. Composición accionaria
6. Modelo de negocio
7. Responsabilidad social empresarial
8. Mercado Objetivo
9. Perfil del cliente
10. Actividades comerciales
11. Bienestar
12. Premios y reconocimientos
13. Colocación de Cartas Fianza e hipotecario
14. Estados financieros e indicadores
15. Dictamen de los auditores externos

Declaración de responsabilidad

Este informe presenta información precisa y suficiente acerca del desarrollo de las operaciones de **Vívela** durante el año 2025. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, los firmantes asumen la responsabilidad integral por el contenido en conformidad con las disposiciones legales aplicables.



Mariano Castro
Presidente de Directorio

Roberto Baba
Director General

Carta del Presidente

Estimados Stakeholders,

Me complace dirigirme a ustedes para compartir nuestra memoria anual 2025, que refleja un buen año para Vívela, en un entorno bastante favorable para el país en términos económicos.

Durante el 2025 en el Perú, se batieron todos los récords históricos de exportaciones, se recuperó el consumo interno, mejoró la percepción del riesgo país y se mantuvo la estabilidad macroeconómica. Por otro lado, en términos de bienestar social, las cifras indican el aumento del IDH y un menor coeficiente GINI, mientras los niveles de pobreza van regresando paulatinamente a los niveles pre-pandemia; aunque no todo es favorable, los problemas de seguridad ciudadana siguen afectándonos y debe ser una prioridad de quienes tomen las riendas del país en este año electoral.

Respecto a nuestra misión y mercado objetivo; la vivienda social sigue siendo prioridad dentro de la agenda nacional, lo que nos ha permitido seguir cumpliendo con nuestra labor de apoyar a las familias de bajos recursos para que tengan la posibilidad de acceder a una vivienda propia y mejorar su calidad de vida. En ese sentido, durante el 2025 nos constituimos en la institución financiera que afianzó el mayor número de viviendas de interés social del programa Adquisición de Vivienda Nueva (AVN) del Fondo Mivivienda (FMV); asimismo, fuimos un actor muy importante en el

afianzamiento de las convocatorias del programa Construcción en Sitio Propio (CSP) del FMV; además, hemos seguido desarrollando nuestra cartera de créditos con recursos del FMV, en las modalidades Mivivienda y Complementario Techo Propio. Somos una empresa especializada, sólida y rentable, que por segundo año consecutivo superó los niveles de rentabilidad y de volúmenes de administración de activos históricos. Asimismo, la confianza del mercado hacia nosotros se vio reflejada en el éxito de la primera emisión de nuestro primer programa de bonos subordinados.

Finalmente, destaco el esfuerzo, compromiso y especialización que ha alcanzado nuestro personal, el aporte de mis colegas de la junta directiva, la claridad estratégica del gerente general y el enfoque del equipo gerencial; los resultados alcanzados son sin duda la suma de todas sus capacidades.

Estén seguros que durante los siguientes años nos seguiremos esforzando para consolidarnos como la institución financiera líder en atender las necesidades de vivienda de la población de menores recursos.



Mariano Castro
Presidente de Directorio

Evolución de Vívela



3

Misión

Facilitar el acceso a la vivienda, a través de un servicio especializado de excelencia, innovación, tecnología y una eficiente gestión de riesgos que permita la inclusión financiera.

Visión

Ser la empresa de Crédito líder en el financiamiento de micros, pequeños y medianos desarrolladores inmobiliarios, así como en la gestión de créditos hipotecarios para la vivienda de interés social "VIS".

Propósito

Mejorar las condiciones de vida de las familias de los segmentos sociales económicamente vulnerables de nuestro país.

Valores

- Responsabilidad
- Disciplina
- Empatía
- Dinamismo
- Transparencia
- Vocación de Servicio



Miembros del Directorio

Presidente del Directorio

Sr. Mariano Castro

Vicepresidente del Directorio

Sr. Jose Zorrilla

Director

Sr. Roberto Baba

Director

Sr. Julio Caceres

Director

Sr. Andres Bowen



Principales Funcionarios



Robert Baba

Gerente General



Marco Gonzalez

Gerente de Administración y Finanzas



Carmen Esquivel

Gerente Comercial



Miguel Ikehara

Gerente de Tecnología y Operaciones



Magali Zubiate

Gerente Legal



Pamela Salvatierra

Gerente de Riesgos



Romy Vallejo

Auditora Interna



Ana Villa

Contadora General

Gerencias

Administración y Finanzas



Comercial



Legal



Tecnología y Operaciones

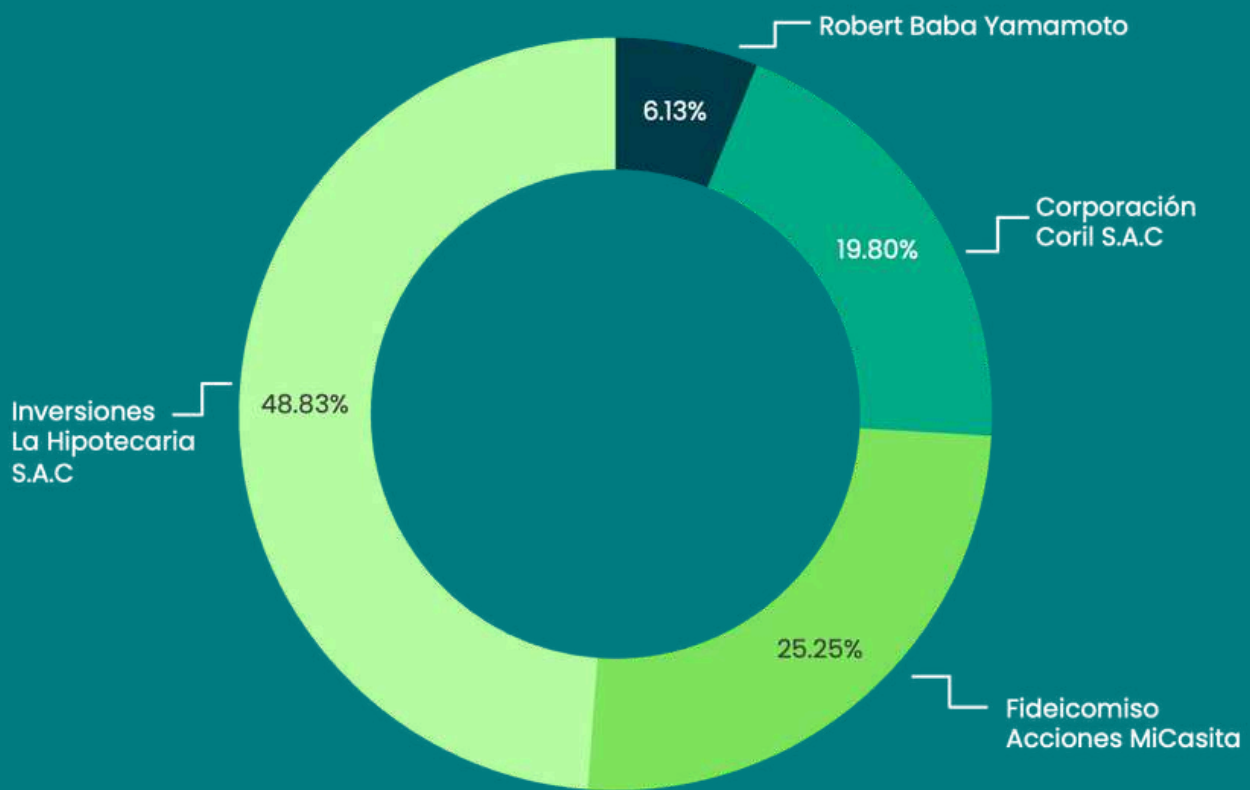


Riesgos



5

Composición accionaria



Empresa de Crédito **Vívela S.A.** (ex MiCasita hipotecaria S.A.), se constituyó el 14 de diciembre del 2005, según consta de la partida electrónica N° 11728095, con un capital social de S/ 2,66 MM. Este monto fue aporte de los accionistas: Inversiones La Hipotecaria S.A.C. y el Banco Interamericano de Desarrollo – BID.

Al 31 de diciembre del 2025, el capital social de **Vívela** asciende a S/ 27,27 MM.

Modelo de negocio

6

¿Cómo se generan ingresos?

- Spread financiero mientras la cartera este en nuestro balance
- Comisión por cuota o portafolio administrado
- Comisión Up-Front por transferir la cartera a un tercero
- Comisiones por Cartas Fianza

Generación de Créditos Hipotecarios Generación de Cartas Fianza

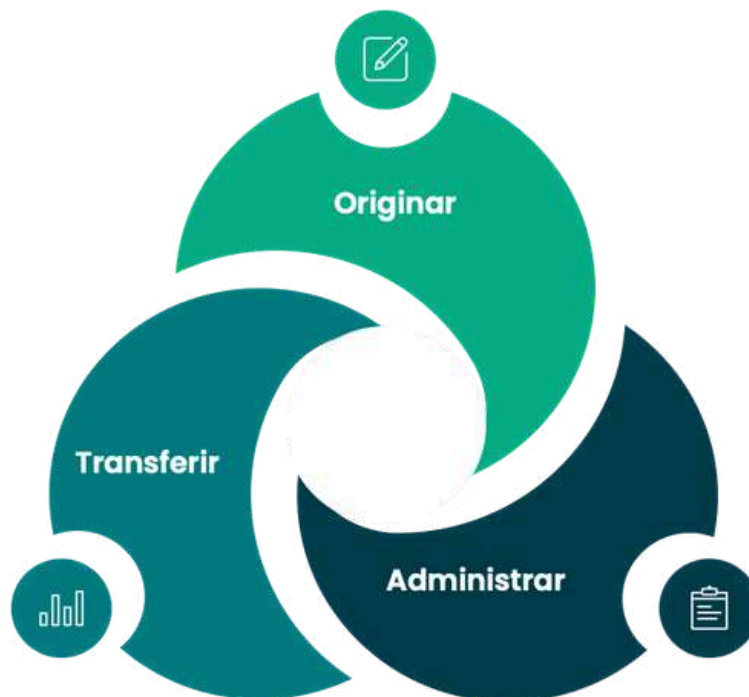
- Evaluación crediticia / de afianzamiento
- Evaluación Legal
- Trámites Operativos
- Constitución de Garantía

Ventaja competitiva

- Flexibilidad
- Velocidad

Transferencia de cartera

- Banca
- Fondos de Inversión
- Fideicomisos de Titulización



Administración de Cartera Hipotecaria

- Recaudación
- Cobranza
- Servicios Post-Venta
- Liberación de Hipotecas

Línea de negocio



Negocios Hipotecarios

Créditos Hipotecarios

Negocios Inmobiliarios

Créditos No Minoristas

Cartas Fianza



Política de Vivienda y Productos MIVIVIENDA



Productos **Vivela**



Nuevo Crédito Mivivienda

Adquisición de vivienda nueva

Adquisición de vivienda usada



Créditos Hipotecarios

Techo Propio

Adquisición de vivienda nueva

Construcción en Sitio Propio

Mejoramiento de vivienda



Créditos Hipotecarios

Créditos No Minoristas

Carta Fianza



Carta Fianza



Modelo de negocio clientes



Hipotecario

Inmobiliario

Hipotecario

- Acceder a una vivienda que cumpla con las condiciones adecuadas y que genere valor en el tiempo.
- Recibir acompañamiento, asesoramiento e información transparente en el proceso de acceso al crédito.
- Acceder a un crédito con condiciones financieras que estén de acuerdo a la capacidad de pago.
- La mayoría de nuestros clientes no cuenta con un historial crediticio o con ingresos que sean demostrables ante las IFIs.

Inmobiliario

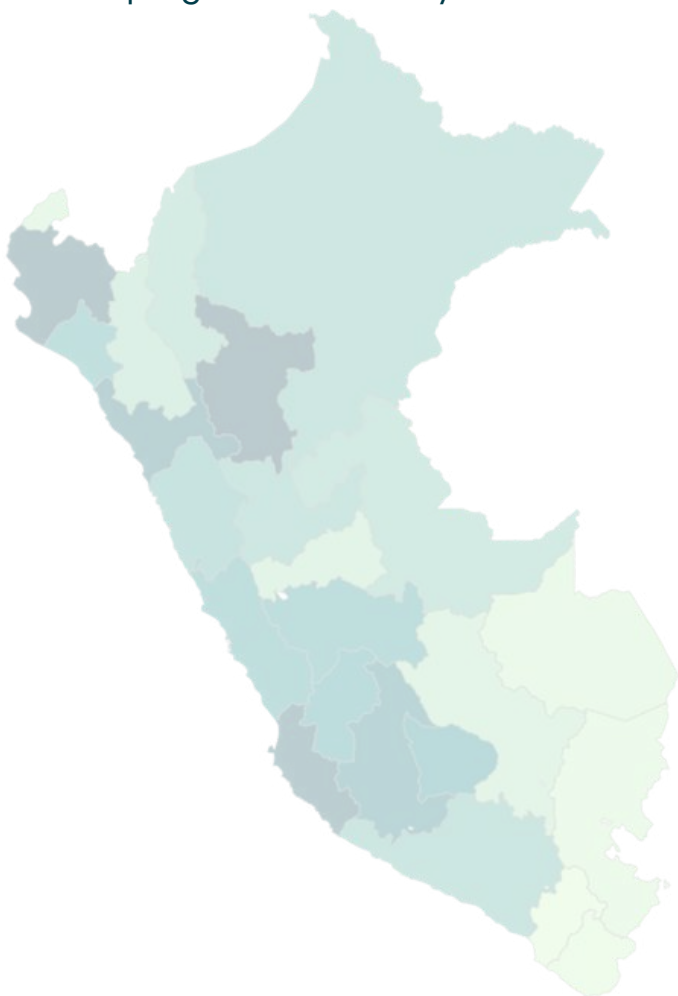
- Acceder a asesoramiento y capacitaciones respecto al proceso de construcción del FMV.
- Obtener una carta fianza de una forma rápida, directa, transparente y con una atención personalizada.
- Lograr ejecutar el proyecto dentro de los parámetros, especificaciones y tiempos del reglamento del FMV.
- Rapidez en la evaluación, admisión y desembolso de fondos de los proyectos inmobiliarios.

Responsabilidad social empresarial

7

Producto Inmobiliario

En el año 2025, Vívela ha continuado su compromiso con la vivienda digna, canalizando y entregando a la fecha más de 11,678 Bonos Familiares Habitacionales (BFH) a los ciudadanos peruanos. Esta labor ha facilitado el acceso a viviendas adecuadas para miles de familias a través de los programas de CSP y AVN del FMV.



Impacto en la comunidad

Actualmente estamos expandiendo nuestra área de impacto, beneficiando con viviendas nuevas a diversas comunidades por todo el Perú, fortaleciendo nuestro compromiso con el bienestar de los peruanos.

** Información al cierre de Diciembre 2025*

DEPARTAMENTO	Nº PERSONAS BENEFICIADAS
SAN MARTIN	1,479
PIURA	1,327
ICA	1,183
LA LIBERTAD	1,097
AYACUCHO	692
LAMBAYEQUE	642
LIMA	635
APURIMAC	561
ANCASH	545
JUNIN	499
HUANCAVELICA	492
AREQUIPA	444
HUANUCO	383
LORETO	383
UCAYALI	327
AMAZONAS	300
CAJAMARCA	231
PASCO	150
CUSCO	110
TUMBES	90
MADRE DE DIOS	59
PUNO	31
TACNA	16
MOQUEGUA	2
TOTAL	11,678

Producto Hipotecario

A la fecha, hemos desembolsado +8,000 créditos hipotecarios en todo el Perú. El enfoque de Vívela es otorgar préstamos para la adquisición de viviendas con un valor entre S/ 80mil y S/ 160mil. Los créditos son otorgados a familias de los segmentos socioeconómicos C, D y E.

DEPARTAMENTO	Nº PERSONAS BENEFICIADAS
LIMA	6,170
ICA	1,225
PIURA	362
LAMBAYEQUE	255
CALLAO	239
SAN MARTIN	209
LA LIBERTAD	127
AREQUIPA	27
TACNA	7
TOTAL	8,621

Impacto en la comunidad

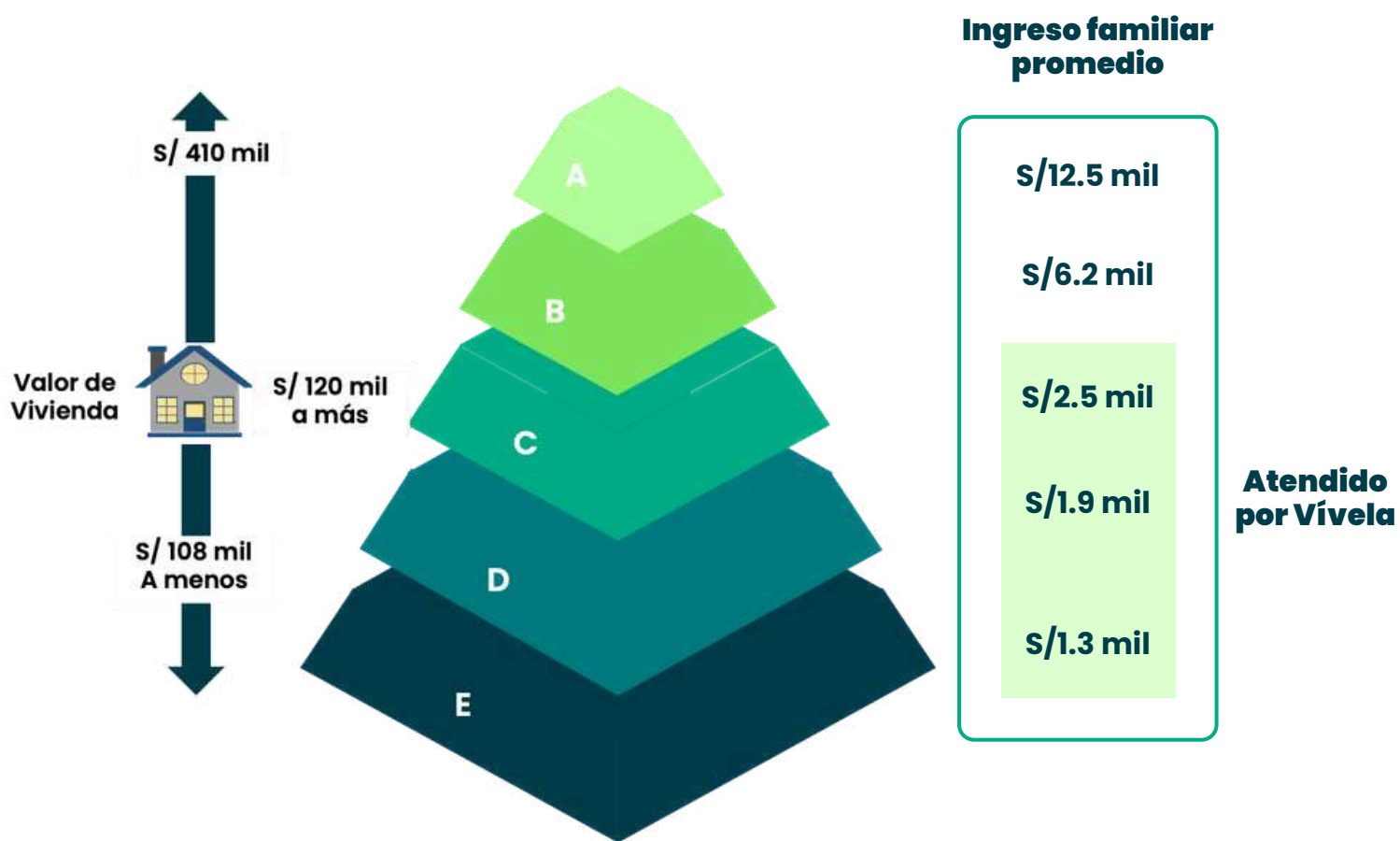
Vívela es una empresa comprometida con hacer posible el sueño de la casa propia de miles de familias. Actualmente, tenemos como objetivo fomentar la inclusión financiera al expandir el otorgamiento de créditos hipotecarios por todo el Perú.

* Información al cierre de Diciembre 2025



Modelo de negocio

8



9

Perfil del Cliente

Género

M	F
50.53%	49.47%

Ubicación

Lima	Provincia
45.87%	54.13%

Edad de
desembolso
30 AÑOS

Estado Civil

Soltero	Casado – Conviviente
77.21%	22.79%

Régimen laboral

Formal Dependiente	Formal Independiente
67.59%	21.15%

Informal Dependiente	Informal Independiente
5.34%	5.93%

Actividades Comerciales

En 2025, Vívela reforzó su posicionamiento a nivel nacional con una agenda más robusta de relacionamiento y capacitación, desarrollando **6 Talleres AVN** en provincias y un hito adicional en Lima. Iniciamos en **Chiclayo (19 de febrero)** con invitación directa y 32 asistentes. Luego, en **Trujillo (23 de abril)** alcanzamos 155 inscritos y 95 asistentes; continuamos en **Arequipa (13 de mayo)** con 21 inscritos y 10 asistentes, y en **Ica (19 de junio)** con 80 inscritos y 59 asistentes. En el segundo semestre, retomamos en **Huancayo (02 de octubre)** con 45 inscritos y 36 asistentes, y cerramos en **Tarapoto (06 de noviembre)** con 119 inscritos y 64 asistentes.

Adicionalmente, en **agosto** realizamos el **Primer Congreso Nacional de Promotores Inmobiliarios en Lima**, logrando una asistencia de 80 promotores provenientes de distintas regiones del país. En conjunto, más de 376 participantes fueron parte de estas iniciativas durante el 2025, consolidando a Vívela como un actor clave del ecosistema inmobiliario y fortaleciendo vínculos con promotores y aliados estratégicos, impulsando nuevas oportunidades de negocio y crecimiento sostenido.

10



TALLERES AVN

20
25



Chiclayo



Tarapoto



Ica



Arequipa



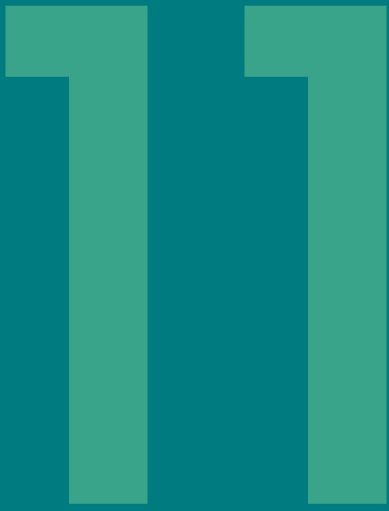
Huancayo



Lima



Trujillo



Bienestar

En Vívela, fomentamos una sólida cultura corporativa a través de actividades internas que fortalecen el compromiso y bienestar de nuestro equipo. Celebramos fechas especiales como Día de la Madre, Día del Padre, Día mundial de la salud mental, y Fiestas Patrias, además de realizar talleres y eventos internos diseñados para promover la integración y el desarrollo de nuestros colaboradores. Estas iniciativas son el resultado del trabajo conjunto entre el área de Talento Humanos y Marketing, asegurando experiencias significativas que refuerzan nuestro clima laboral y el sentido de pertenencia dentro de la organización.

Nuestro enfoque no solo se centra en el bienestar físico, sino también en el emocional y social, creando un entorno donde cada individuo se sienta valorado y motivado. Las pausas activas, sesiones de mindfulness, y grupos de apoyo son parte de nuestra estrategia para fomentar una mentalidad positiva y resiliente. Además, hemos implementado un programa de reconocimiento donde se destacan los logros y esfuerzos de nuestros colaboradores, promoviendo una cultura de agradecimiento y aprecio. Creemos firmemente que al cuidar de nuestro equipo, estamos construyendo una base sólida para el éxito y el crecimiento sostenido de nuestra empresa.

TALLERES Y EVENTOS DE BIENESTAR

20
25



Día de la Madre



Desayunos con Gerencia



Fiestas Patrias



Taller de Habilidades blandas Vívela al Máximo



Día de la Salud Mental



Día del Padre



Torneo de Vívela

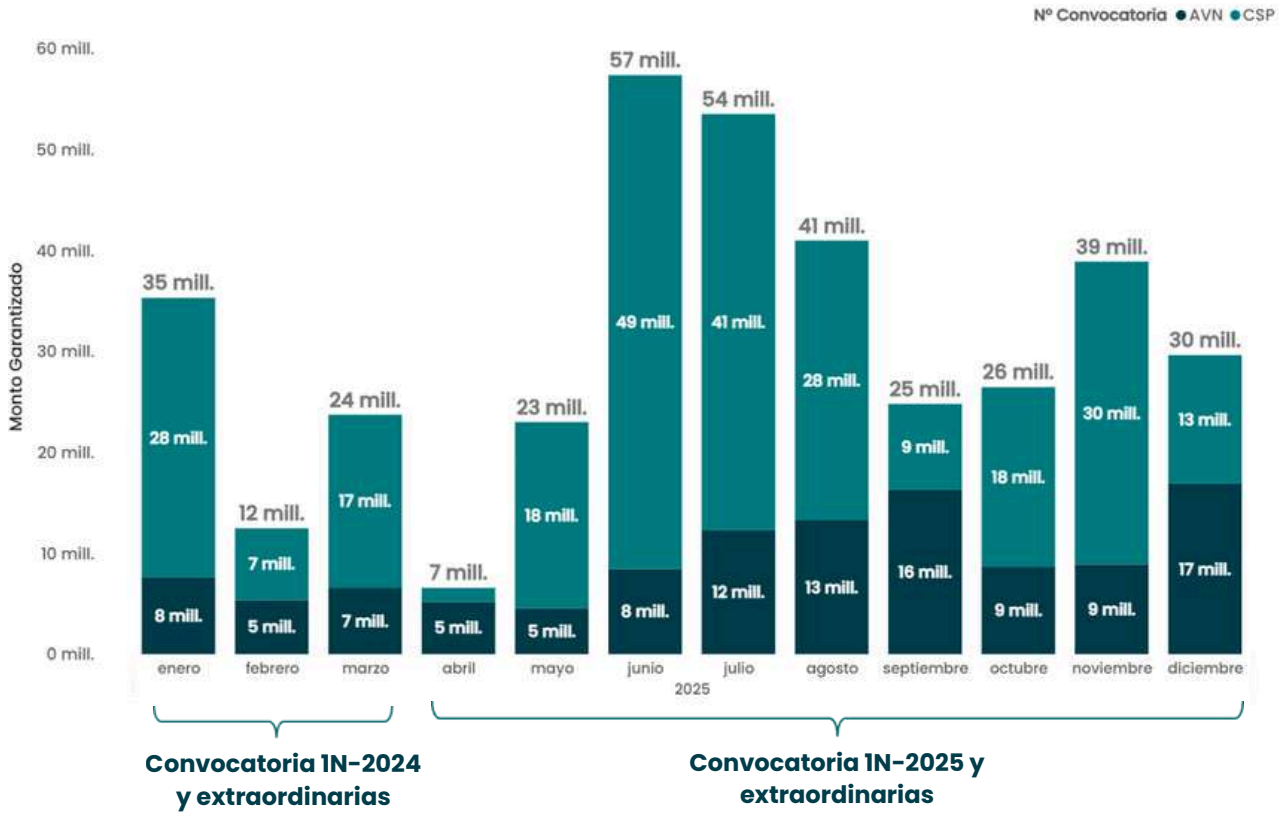
12

Premios y reconocimiento



Cartas Fianza 2025

(Monto Garantizado en S/)



*Información al cierre de Diciembre 2025

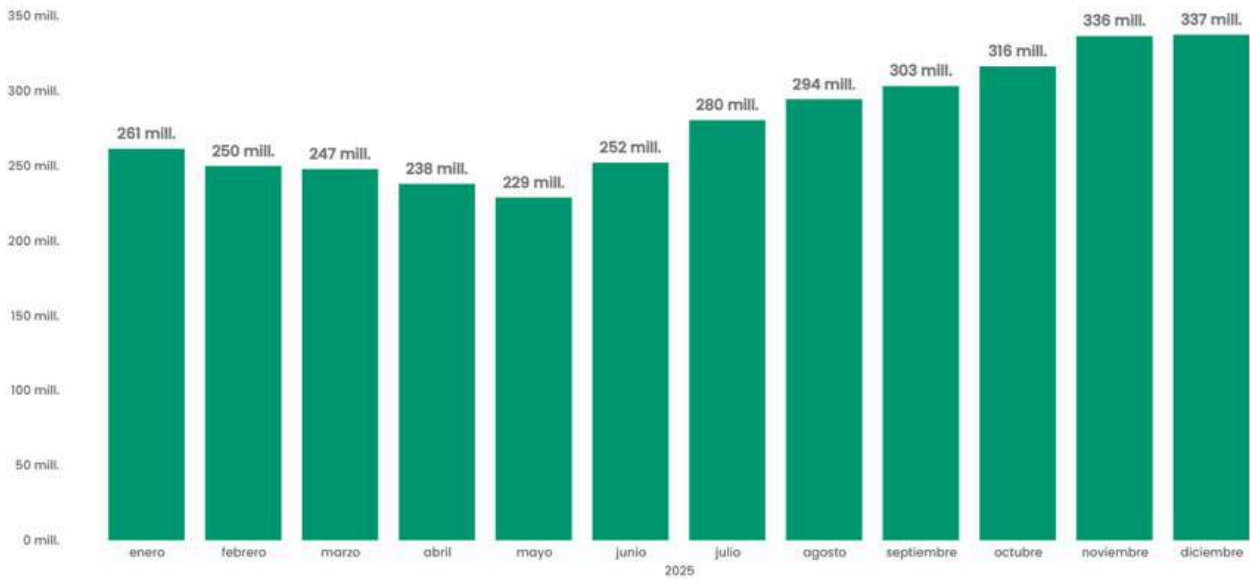
Colocación mensual

13

Evolución de Cartas Fianza

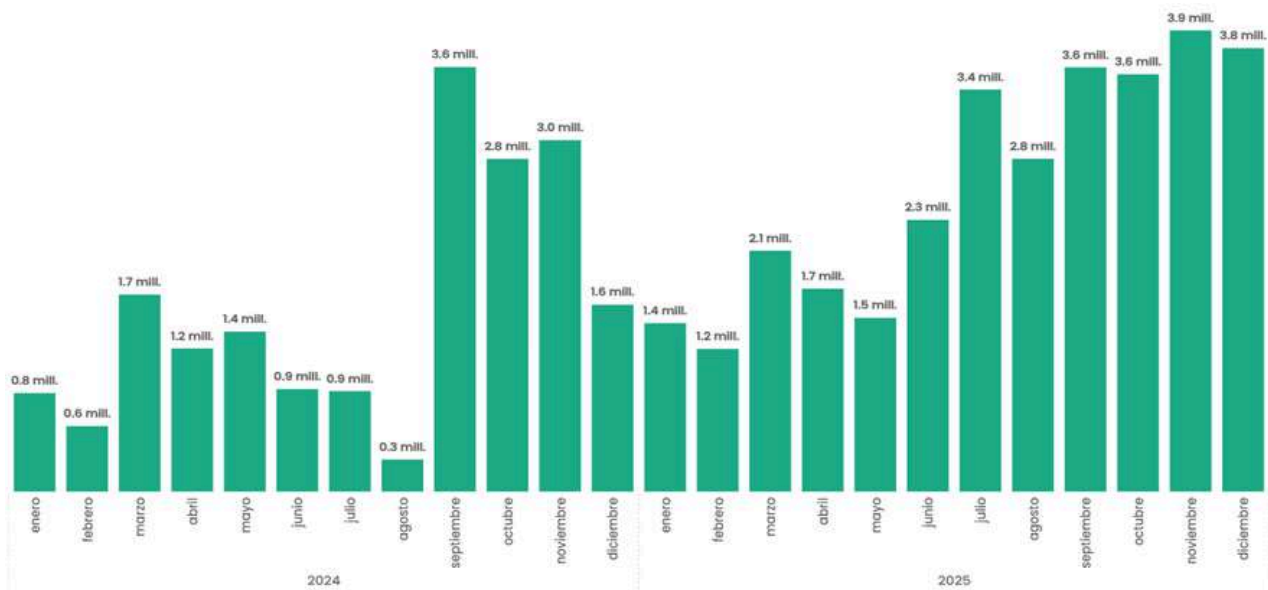
Saldo de exposición (al 31.12.2025, en S/)

Saldo de Cartas Fianza 2025



Colocación mensual Cartera Hipotecaria

Desembolsos de créditos hipotecarios (al 31.12.2025, en S/)



*Información al cierre de Diciembre 2025

Estados Financieros

14

ACTIVO	2024	2025	Variación
Disponible	167,678,564	173,478,396	5,799,832
Cartera de Créditos	205,648,192	216,894,895	11,246,703
Crédito Vigente	190,830,482	206,565,713	15,735,231
Crédito Refinanciado	1,666,943	1,441,467	-225,475
Crédito Vencido	28,274,802	27,633,464	-641,338
Crédito en Cobranza Judicial	1,189,755	1,189,755	-
Rendimiento Devengado y Diferido (Provisiones por Incobrables)	1,006,338 -17,320,127	1,073,514 -21,009,019	67,177 -3,688,892
TOTAL ACTIVO	382,371,045	403,059,920	20,688,875
TOTAL PASIVO	349,856,643	368,351,294	18,494,651
PATRIMONIO	32,514,403	34,708,627	2,194,224
TOTAL PASIVO PATRIMONIO	382,371,045	403,059,920	20,688,875
RUBROS	2024	2025	Variación
Ingresos Financieros	24,609,216	25,356,449	747,232
Ingresos Cartas Fianza	12,473,176	20,830,983	8,357,807
RESULTADO NETO	5,156,991	6,020,444	863,453

Respecto al Estado de Situación Financiera, al cierre del 2025, los activos aumentaron en un valor de S/ 20.7 M, mientras que el pasivo creció en S/ 18.5 M.

Respecto a los ingresos de los dos productos financieros que ofrece Vívela, el ingreso proveniente de la cartera de créditos se incrementó en S/ 747 K durante el 2025, y las cartas fianza generaron comisiones por más de S/ 20 M (+ 8.4 M vs 2024).

Principales Indicadores	2024	2025
Liquidez		
Disponible / Activos	43.85%	43.04%
Calidad de Cartera		
Mora	13.27%	12.17%
Mora Alto Riesgo	14.03%	12.78%
Cobertura Cartera Atrasada	58.8%	72.9%
Cobertura Prov. / CAR	55.6%	69.4%
Rentabilidad		
ROE	17.9%	18.8%
ROA	1.6%	1.6%
Solvencia		
Ratio de Capital Global	12.2%	12.3%
Eficiencia		
OPEX / Cartera Dir. e Ind.	3.6%	3.7%

Respecto a los principales indicadores financieros, resalta el incremento del ROE de 17.9% en 2024 a 18.8% en 2025. Respecto a la cartera, hubo una mejora de la mora global en 1.10% debido a una mejor gestión de cobranzas y castigos de cartera inmobiliaria. Por último, respecto a la eficiencia, hubo incremento en el ratio de OPEX/Cartera directa e indirecta, con un 3.7% (+ 0.1% vs 2024).

15

Dictamen de los auditores externos

EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A.

AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de la Empresa de Crédito VÍVELA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A. (en adelante, **Vivela**), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y el estado de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Vivela** al 31 de diciembre de 2025, su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Perú.

Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAS) aprobadas para su aplicación en Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros de nuestro dictamen.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión que es favorable, ya que no evidenciamos inconsistencias en los estados financieros, lo que nos proporciona una base suficiente y adecuada para tal opinión. Tal como describimos en los párrafos precedentes, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) aplicables a las empresas financieras.

Independencia

Somos independientes de la Entidad, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Perú. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Nuestro Enfoque de Auditoría

Una auditoría está diseñada para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error. Estos son considerados materiales si individualmente o un agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Principales Asuntos de Auditoría (PAA)

Los principales asuntos de auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el marco de nuestra auditoría considerados como un todo, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asunto Clave de Auditoría:

- Reconocimiento de Ingresos.

Al 31 de diciembre de 2025, **Vivela** ha reconocido ingresos por intereses de S/25,356,449 soles, e ingresos por servicios financieros de S/ 21,057,069 soles. En el 2024 la Entidad, reconoció ingresos por intereses de S/ 24,609,216 soles y por ingresos de servicios financieros de S/ 13,680,753 soles. **Vivela** reconoce el ingreso al momento de la facturación y la cobranza de los préstamos, la Gerencia verifica al cierre de cada periodo la transferencia de los riesgos y beneficios de cada ingreso.

Debido a que los ingresos constituyen el importe más significativo que tiene **Vivela** en el estado de resultados, y por la repercusión que tiene en la determinación de los resultados del ejercicio, consideramos el reconocimiento de los ingresos por intereses, e Ingresos por servicios financieros, como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Actualizar nuestro entendimiento y proceso de ingresos para confirmar nuestra comprensión del negocio.
- Determinar una muestra de ingresos, utilizando métodos estadísticos y, revisamos la documentación.
- Efectuar pruebas de transacciones de ingresos de los últimos días del mes de diciembre considerando el tiempo de entrega para obtener documentos fuente que nos permita evaluar el cumplimiento de la obligación de desempeño del ingreso para el periodo 2025.
- Revisar ajustes y/o anulaciones de ingresos, verificando que estas transacciones correspondan a los ingresos del ejercicio 2025.
- Revisar la idoneidad de las revelaciones relacionadas en los estados financieros.

Provisión para créditos

Durante el ejercicio 2025, se ha reconocido como provisión para créditos el importe de S/ 21,009,019 soles, en el 2024 fue de S/ 17,320,127 soles, tal como lo establece la Resolución SBS N° 1358-2008 y sus modificatorias, que contempla los porcentajes a aplicar, según los tipos de crédito y las categorías de clasificación crediticia del deudor, tomando como base los días de atraso en consideración y su clasificación en el sistema financiero, además, de las tasas mínimas aplicadas de provisión, categorías de riesgo deudor y los tipos de garantía constituida a favor de **Vivela**.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Revisión de acuerdo con lo establecido por la SBS, la clasificación del deudor de nuestra muestra de clientes de la cartera de créditos minorista y no minorista.



- b) Verificación del importe de las provisiones según disposiciones legales, verificación de las garantías de los créditos otorgados y la de los datos de las provisiones por la clasificación de cartera, con los saldos presentados el 31 de diciembre de 2025 en los estados financieros.

Otros Asuntos

Los estados financieros de **Vivela**, al 31 de diciembre de 2024, no fueron auditados por nosotros, cuyo dictamen de fecha al 07 de febrero del 2025, se emitió una opinión limpia.

Responsabilidades del Gobierno Corporativo por los estados financieros

El Directorio y la Gerencia de **Vivela** son responsables de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las disposiciones contables establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), y supletoriamente, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad comprende el diseño, implementación y mantenimiento de un sistema adecuado de control interno que permita la elaboración de información financiera contable y oportuna, libre de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Asimismo, el Directorio es responsable de:

- Aprobar las políticas contables y financieras de la Empresa;
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera;
- Evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha;
- Velar por el cumplimiento de las normas prudenciales y regulatorias emitidas por la SBS.

La Gerencia es responsable de la ejecución de las políticas aprobadas por el Directorio y de la preparación de los estados financieros conforme al marco normativo aplicable.

Los responsables del Gobierno Corporativo de **Vivela**, son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera.

Responsabilidad del auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con NIAS siempre detectará errores materiales, cuando existan.

Los errores son considerados materiales si, individualmente o en agregado, podrían razonablemente influenciar en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información contenida en los estados financieros.

Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aprobadas para su aplicación en el Perú por la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú, ejerciendo nuestro juicio profesional y manteniendo escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:



- a) Evaluamos e identificamos los riesgos en los estados financieros, y diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría; en respuesta a estos riesgos obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada en ofrecer fundamento para nuestra opinión. El riesgo puede surgir por error, colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la vulneración del sistema de control interno, situaciones que no hemos observado y evidenciado en los estados financieros.
- b) Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del sistema de control interno de la Entidad.
- c) Evaluamos e identificamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y respectiva información revelada por la gerencia.
- d) Concluimos sobre el adecuado uso del principio contable de empresa en marcha por parte de la administración y, sobre la base de la evidencia obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en marcha. Nuestras conclusiones se sustentan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro dictamen de auditoría.
- e) Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada y si los estados financieros representan las respectivas transacciones y eventos de una manera que logre su presentación razonable.
- f) Llegamos a la conclusión de que no evidenciamos incertidumbres, por las cuales estemos obligados a llamar la atención en nuestro dictamen de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros.

La presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, y los estados financieros, representan las transacciones y eventos subyacentes de manera razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de **Vivela**, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificadas en el transcurso de la auditoría.

Lima – Perú
10 de Febrero de 2026
Refrendado por:

Rafael Fernando López Abad (Socio)
Contador Público Colegiado Certificado
Matrícula N° 16980

CALLE LAS CAMELIAS MZA. 12 LA QUEBRADA DE LA PLANICIE ZONA A LIMA - LIMA - CIENEGUILLA

EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 de diciembre de 2025 y de diciembre de 2024

	Nota	Al 31.12.2025	Al 31.12.2024
		S/	S/
Activo			
Disponible	4	156,308,074	167,678,564
Inversiones para la venta y al vencimiento	5	17,170,323	-
Cartera de Créditos, neto	6	216,894,836	205,618,192
Cuentas por cobrar	7	1,724,405	2,793,615
Bienes Realizables recibido en pago adjudicados	8	1,250,843	175,444
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	9	3,835,598	1,981,672
Activo intangible, neto	10	1,238,161	605,318
Otros Activos, neto	11	4,611,394	3,118,522
Total, Activo		403,063,663	382,001,327
Cuentas de Orden Deudoras		434,495,645	398,554,353
Pasivo			
Aceudos y Obligaciones Financieras a Largo Plazo	12	198,556,471	179,270,404
Cuentas por pagar	13	156,351,368	159,393,066
Provisiones	14	3,448,360	1,825,841
Impuestos corrientes		2,150,352	2,003,394
Otros pasivos	15	7,848,485	6,904,220
Total, pasivo		368,355,036	349,466,925
Patrimonio	16		
Capital Social		26,196,471	26,196,471
Capital Adicional		1,075,027	-
Reserva		1,437,045	921,346
Resultados acumulados		(20,350)	239,594
Resultados del ejercicio		6,020,444	5,156,991
Total, Patrimonio		34,708,627	32,514,402
Total, Pasivo y Patrimonio neto		403,063,663	382,001,327
Cuentas de Orden Acreedoras		735,863,021	669,069,751

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

Página | 7

EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de diciembre de 2025 y de diciembre de 2024

	Nota	Al 31.12.2025	Al 31.12.2024
		S/	S/
Ingresos por Intereses	17	25,356,449	24,609,216
Gastos por interés	18	(12,466,366)	(13,541,896)
Margen financiero bruto		12,890,083	11,067,320
(-) Provisiones para créditos directos		(5,708,603)	(2,674,982)
Margen financiero neto		7,181,480	8,392,338
Ingresos por servicios financieros	19	21,657,069	13,680,753
Gastos por servicios financieros	21	(387,064)	(268,170)
Margen financiero neto, de ingresos y gastos por servicios financieros		21,270,005	13,412,583
Resultados de operaciones financieras		(69,593)	910,599
Margen operacional		21,140,412	14,323,182
Gastos de administración	20	(17,516,681)	(13,185,949)
Depreciación y amortización		(920,340)	(805,096)
Margen operacional neto		9,927,881	8,719,403
Valoración de Activos	22	(2,582,891)	(1,666,689)
Resultado de operación		7,344,990	7,052,714
Otros ingresos y gastos		1,753,437	896,580
Resultado antes del ejercicio antes de impuesto a la renta		9,098,427	7,949,294
Impuesto a la renta		(3,077,983)	(2,794,303)
Resultado del ejercicio		6,020,444	5,156,991

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

Página | 8

EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 de diciembre de 2025 y de diciembre de 2024

	Capital Social S/	Capital Adicional S/	Reserva Obligatorias y Voluntarias S/	Resultados Acumulados S/	Resultados del Ejercicio S/	Total S/
Al 01 de enero de 2024	26,196,471	-	866,037	553,065	(258,182)	27,357,411
Reclasificación de cuentas			55,309	(313,491)	258,182	-
Resultado del ejercicio					5,156,991	5,156,991
Al 31 de diciembre de 2024	26,196,471	-	921,346	239,594	5,156,991	32,614,402
Incremento de Capital		1,075,027				1,075,027
Reclasificación entre cuentas patrimoniales			515,659	(239,594)	(5,156,991)	(4,880,886)
Otro resultado Integral				(20,360)		(20,360)
Resultado del ejercicio					6,020,444	6,020,444
Al 31 de diciembre de 2025	26,196,471	1,075,027	1,437,045	(20,360)	6,020,444	34,708,627

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

EMPRESA DE CRÉDITO VÍVELA S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 de diciembre de 2025 y de diciembre de 2024

	Al 31.12.2025 S/	Al 31.12.2024 S/
Conciliación del resultado neto del ejercicio con el efectivo, neto proveniente de las actividades de operación		
Resultado neto del ejercicio	6,020,444	5,156,991
Ajustes Mas (menos)		
Depreciación y Amortización	920,340	809,098
Provisiones	8,289,494	4,237,174
Ajustes Tributarios	-	-
Otros ajustes	29,842	(872,828)
Variación Neta en el activo y pasivo		
Créditos	(18,365,364)	30,138,088
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar y otras	(2,958,983)	797,390
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y otras	(6,941,723)	80,411,834
(-) Impuestos a las ganancias pagados/cobrados	(372,239)	(272,425)
Efectivo neto (utilizado) proveniente de las actividades de operación	(13,378,389)	120,405,320
Salidas por compras intangibles e inmuebles mobiliario y equipo	(3,426,788)	(1,332,813)
Salidas de instrumentos de deuda mantenidos hasta el vencimiento	(14,926,407)	-
Efectivo neto (utilizado) proveniente de las actividades de inversión	(18,353,195)	(1,332,813)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aumento(disminución) adeudos y obligaciones nacionales	15,052,753	(31,353,445)
Entradas por la emisión de instrumentos de patrimonio	1,075,027	-
Entradas por la emisión de pasivos financieros subordinados	4,233,314	-
Efectivo neto (utilizado) proveniente de las actividades de financiamiento	20,361,094	(31,353,445)
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes al efectivo en el año	(11,370,490)	87,719,062
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	167,678,564	79,959,502
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	156,308,074	167,678,564

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este estado.

