



**SOLUCIÓN EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.**

**MEMORIA ANUAL**

**2019**

Empresa Subsidiaria del  
Banco de Crédito del Perú

## ÍNDICE

<b>SECCIÓN I</b> .....	3
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	3
<b>SECCIÓN II</b> .....	4
NEGOCIO .....	4
<b>SECCIÓN III</b> .....	9
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS .....	9
<b>SECCIÓN IV</b> .....	13
ANÁLISIS FINANCIERO .....	13
<b>SECCIÓN V</b> .....	19
CONTEXTO ECONÓMICO .....	19
A. Crecimiento .....	19
B. Inflación .....	20
C. Tasa de referencia.....	21
D. Finanzas públicas y sector externo.....	21
E. Tipo de cambio .....	22

## **SECCIÓN I**

### **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

El presente documento contiene información veraz y suficiente respecto al desarrollo del negocio de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A., durante el año 2019. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, el firmante se hace responsable por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Cesar Sanguineti Almendariz  
Gerente General

## SECCIÓN II

### NEGOCIO

#### 2.1. DATOS GENERALES

**Denominación** : **Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A.**

**Dirección** : **Calle Centenario N.º 156, La Molina, Lima 12**

**Teléfono** : **(01) 313-2000**

**RUC** : **20100161771**

#### 2.1.1. CONSTITUCIÓN

Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. (en adelante “Solución”), fue constituida por escritura pública de fecha 27 de setiembre de 1979 otorgada ante Notario Público de Lima Dr. Jorge Orihuela Ibérico, y fue inscrita en la Ficha N.º 17894 del Registro Mercantil de Lima (hoy, Partida Electrónica N.º 11014621).

#### 2.1.2. BREVE DESCRIPCIÓN DEL GRUPO ECONÓMICO

Solución es una subsidiaria del Banco de Crédito del Perú (en adelante “BCP”), que posee el 100% de su capital social conforme fuera autorizado por Resolución SBS N.º 366-2003 de fecha 25 de marzo de 2003. El BCP es subsidiaria de Credicorp Ltd.

#### 2.1.3. OBJETO SOCIAL

Solución tiene por objeto social desarrollar todas aquellas actividades y operaciones permitidas a las empresas administradoras hipotecarias, con arreglo a la legislación de la materia. Sus operaciones están normadas por la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (en adelante la “Ley de Banca, Seguros y AFP”) - Ley N.º 26702.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, Solución se ha dedicado principalmente a la administración, gestión y cobranza de una parte de la cartera de créditos hipotecarios para vivienda de los empleados, familiares de empleados de BCP y ex empleados del BCP.

#### **2.1.4. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de Solución está representado por 4,886 acciones íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de S/10,000 por acción.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de marzo de 2018, se acordó disminuir el capital social por un importe de (en miles) S/25,000. Esta reducción fue aprobada por la SBS mediante Resolución No.2239-2018, emitida el 6 de junio de 2018, la cual fue efectiva a partir de la inscripción en Registros Públicos el 22 de diciembre de 2018.

#### **2.1.5. ESTRUCTURA ACCIONARIA**

##### **Participación**

Banco de Crédito del Perú	100%
---------------------------	------

#### **2.1.6. PERSONAL DE LA EMPRESA**

Solución no cuenta con personal propio; mantiene un contrato de soporte administrativo, informático, de custodia y afines con el BCP. Como consecuencia de ello y de un análisis interno de precios de transferencia de servicios a las subsidiarias realizado por el BCP, Solución ha registrado, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 gastos por estos servicios por aproximadamente S/400 mil en ambos ejercicios respectivamente, los mismos que son incluidos en el rubro “Servicios prestados por terceros, relacionadas” del Estado de Resultados Integrales.

Los principales funcionarios de Solución son:

##### **Cesar Sanguinetti Almendariz - Gerente General**

El señor César Sanguinetti ingresó al BCP en noviembre de 1996, ocupando diversos cargos en la organización. Inició su carrera en la Gerencia de Planeamiento Comercial de la Banca Personal, luego asumió la Gerencia de Productos Minorista, la Gerencia de Procesos e Información, la Gerencia de Banca Seguros; actualmente, se encuentra a cargo de la Gerencia de Análisis y Control Financiero. Desde el 1° de mayo de 2016 asumió la Gerencia General de Solución.

El señor Sanguinetti es Ingeniero Industrial por la Pontificia Universidad Católica del Perú y Master en Dirección de Empresas por la Universidad de Piura.

##### **Cesar Rios Briceño – Presidente de Directorio**

El señor César Rios se desempeña como CFO de Credicorp y BCP desde abril de 2018. Ha trabajado en Credicorp desde 1993 cuando se unió al equipo de Finanzas Corporativas. En 1997, fue nombrado CFO y COO de Banco Capital en Salvador,

luego de que Credicorp adquiriera esta institución. En el 2003 el señor Ríos se reincorporó al BCP, donde trabajó en roles estratégicos como Gerente de Crédito y Riesgo Operativo en la Unidad de Gestión de Riesgos; Gerente de Cobranzas de Banca Minorista; y Gerente de Estrategia Corporativa, que incluye estrategia corporativa, consultoría interna, fusiones y adquisiciones. En 2013, se convirtió en Gerente de la División de Planificación y Control Financiero en BCP.

Adicionalmente, el señor Rios es miembro del Directorio de varias subsidiarias de Credicorp como Mibanco, Grupo Crédito S.A., Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. entre otras.

El señor Ríos es bachiller en Ingeniería de la Pontificia Universidad Católica en Perú; tiene un Máster de ESAN Escuela de Administración de Negocios para Graduados en Perú; y un MBA del Instituto de Tecnología de Massachusetts Sloan Fellows Program en los Estados Unidos.

#### **2.1.7. PROCESOS LEGALES**

Solución participa en procesos legales de diversa índole. En opinión de la gerencia, ninguno de éstos afectaría significativamente el normal desenvolvimiento de sus actividades y negocios.

#### **2.2. ADMINISTRACIÓN**

El Directorio de Solución está conformado por gerentes del grupo económico, quienes desarrollan sus funciones desde su nombramiento de conformidad con el siguiente detalle:

Sr. Jose Luis Muñoz Rivera	Desde el 1 de septiembre de 2015
Sr. César Ríos Briceño	Desde el 1 de septiembre de 2015
Sr. Guillermo Morales Valentín	Desde el 19 de septiembre de 2016
Sr. Edgard Vicente Rios	Desde el 21 de diciembre de 2017
Sr. Benedicto Cigüeñas Guevara	Desde el 26 de marzo de 2019

Los directores no reciben una dieta por el cumplimiento de sus funciones; de igual manera, la Gerencia no recibe una remuneración de Solución. El BCP proporciona el concurso de sus funcionarios a través de un contrato de soporte administrativo.

#### **2.3. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

- a) Solución está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del Impuesto a la Renta al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fue de 29.5 por ciento.

Las personas naturales y jurídicas no domiciliadas en el Perú y las personas naturales domiciliadas están sujetas a la retención de un impuesto adicional sobre los dividendos recibidos del 5 por ciento.

- b) La Ley No.30341, con vigencia a partir del 1 de enero de 2016, dispuso la exoneración del impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre de 2018 a las rentas provenientes de la enajenación de acciones y demás valores representativos de acciones realizadas a través de un mecanismo centralizado de negociación supervisado por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Posteriormente, el Decreto Legislativo No.1262, publicado el 10 de diciembre de 2016, amplió estas exoneraciones hasta el 31 de diciembre de 2019; e incorporó nuevos supuestos de exoneración, tales como: American Depositary Receipts (ADR) y Global Depositary Receipts (GDR), Exchange Trade Fund (ETF) que tengan como subyacente acciones y/o valores representativos de deuda, Valores representativos de deuda, Certificados de Participación en Fondos Mutuos de Inversión en Valores, Certificados de Participación en Fondos de Inversión en renta de bienes inmuebles (FIRBI) y Certificados de Participación en fideicomisos de titulización para inversión en rentas de bienes raíces (FIBRA), así como facturas negociables.

Mediante el Decreto de Urgencia 005-2019, publicado el 24 de octubre de 2019, se prorrogaron las exoneraciones descritas en el párrafo anterior hasta el 31 de diciembre de 2022, asimismo, se modificaron las condiciones para determinar si los valores tienen presencia bursátil.

Esta exoneración será aplicable siempre que se cumplan las condiciones establecidas expresamente en el referido Decreto Legislativo.

- c) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas relacionadas y con empresas residentes en países o territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales internos opinan que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para Solución al 31 de diciembre de 2019 y de 2018.

Con la dación del Decreto Legislativo No.1312, publicado el 31 de diciembre de 2016, se modifican las obligaciones formales para las entidades comprendidas dentro del ámbito de aplicación de los precios de transferencia, incorporando tres nuevas declaraciones juradas informativas; la primera de Reporte Local, la segunda de Reporte Maestro y la tercera de Reporte País por País. La primera vigente a partir del 2017 por las operaciones ocurridas durante el año 2016 y la dos últimas a partir del 2018 por las operaciones ocurridas a partir del ejercicio 2017.

Mediante el Decreto Supremo No.337-2018-EF se reglamentó y precisó el contenido referido al test de beneficio por los servicios intragrupo, definiéndose, entre otros: el concepto de test de beneficio, información sobre costos y gastos incurridos por el prestador del servicio, margen de ganancia, documentación de soporte que debiese contener el referido test, el cual es de aplicación a partir del 1 de enero del 2019.

- d) Mediante Decreto Legislativo No.1425, vigente desde el 1 de enero de 2019, se definió el concepto de devengo para fines tributarios, estableciéndose reglas generales y específicas para el reconocimiento de ingresos y gastos para fines fiscales.

Asimismo, la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto señala que las modificaciones a la Ley previstas en el Decreto Legislativo no modifican el tratamiento del devengo del ingreso o gasto establecido en normas especiales o sectoriales.

Al respecto, la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No.399-2018-EF estableció que las normas especiales o sectoriales a que se refiere el D.L. No.1425, son aquellas disposiciones de naturaleza tributaria que establecen un tratamiento especial al devengo de ingresos o gastos para efectos del Impuesto a la Renta.

- e) En cuanto al impuesto general a las ventas, no se encuentran gravados los ingresos por servicios de créditos percibidos, entre otros, por las empresas bancarias y financieras, domiciliadas o no en el país, por concepto de ganancias de capital, derivadas de las operaciones de compraventa de letras de cambio, pagarés, facturas comerciales y demás papeles comerciales, así como por concepto de comisiones e intereses derivados de las operaciones propias de estas empresas.
- f) Mediante disposición complementaria transitoria única del Decreto Legislativo No.1422 se ha dispuesto que los actos, situaciones y relaciones económicas realizados en el marco de la planificación fiscal e implementados a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo que sigan teniendo efectos, deben ser evaluados por el Directorio para efecto de su ratificación o modificación, teniendo como fecha límite para ello el 29 de marzo de 2019. Solución cumplió con dicha obligación dentro de los plazos establecidos.
- g) La Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar y, de ser aplicable, hacer una nueva determinación por el Impuesto a la Renta calculado por Solución en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos.

Las declaraciones juradas anuales y mensuales pendientes de revisión por la Autoridad Tributaria corresponden a los ejercicios 2015 a 2019.

Debido a las posibles interpretaciones que la Autoridad Tributaria puede dar a las normas legales vigentes, no es posible determinar a la fecha si de las revisiones que se realicen resultarán o no pasivos para Solución, por lo que cualquier mayor impuesto, intereses moratorios y sanciones que pudieran resultar de tales revisiones fiscales serían aplicados a los resultados del ejercicio en que éstos se determinen. Sin embargo, en opinión de la Gerencia y de sus asesores legales internos, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros de Solución.

#### **2.4. EVENTO SUBSECUENTE:**

En la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de octubre de 2019, se acordó disminuir el capital social por un importe de (en miles) S/20,000. Esta reducción fue aprobada por la SBS mediante Resolución No.5590-2019, emitida el 27 de noviembre de 2019, la cual se hizo efectiva a partir de su inscripción en Registros Públicos el 28 de enero de 2020.

## SECCIÓN III

### ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018

ACTIVO	<u>Nota</u>	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000	PASIVO Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	26,515	26,822	Adeudados	5	110,597	121,005
Cartera de créditos, neto	4	154,183	187,955	Otros pasivos	6	1,380	25,415
Activo por impuesto a la renta diferido		794	866	<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>111,977</u>	<u>146,420</u>
Otros activos		349	479	<b>PATRIMONIO</b>	7		
				Capital social		48,860	48,860
				Capital adicional		(201)	(201)
				Reserva legal		16,548	16,051
				Resultados por traslación		29	24
				Resultados acumulados		4,628	4,968
				<b>Total patrimonio</b>		<u>69,864</u>	<u>69,702</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>181,841</u>	<u>216,122</u>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>181,841</u>	<u>216,122</u>

**SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018**

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2019 S/000	2018 S/000
<b>Ingresos y gastos financieros</b>			
Intereses y comisiones por cartera de créditos		13,389	16,015
Intereses por adeudados	5(b)	(5,742)	(7,091)
Otros ingresos financieros, neto		110	(520)
<b>Margen financiero bruto</b>		<u>7,757</u>	<u>8,404</u>
(Provisión) para créditos de cobranza dudosa	4(d)	(1,050)	(231)
		<u>6,707</u>	<u>8,173</u>
(Pérdida) Ganancia neta por diferencia en cambio		(5)	95
<b>Margen financiero neto</b>		<u>6,702</u>	<u>8,268</u>
<b>Gastos operativos</b>			
Servicios prestados por terceros y relacionadas		(741)	(766)
Impuesto y contribuciones		(391)	(480)
Otros ingresos, neto		985	24
		<u>(147)</u>	<u>(1,222)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		<u>6,555</u>	<u>7,046</u>
Impuesto a la renta	8	(1,927)	(2,078)
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>4,628</u>	<u>4,968</u>
Otros resultados integrales		5	3
<b>Total resultados integrales del año, neto de impuesto a la renta</b>		<u>4,633</u>	<u>4,971</u>

**SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018**

	<u>Número de acciones emitidas, nota 7(a)</u>	<u>Capital social S/000</u>	<u>Capital adicional S/000</u>	<u>Reserva legal S/000</u>	<u>Resultados por Traslación S/000</u>	<u>Resultados acumulados S/000</u>	<u>Total S/000</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2018</b>	7,386	73,860	(201)	15,533	21	5,178	94,391
Utilidad Neta	-	-	-	-	-	4,968	4,968
Otros resultados integrales	-	-	-	-	3	-	3
Total de resultados integrales	-	-	-	-	3	4,968	4,971
Reducción de Capital, nota 7(a)	(2,500)	(25,000)	-	-	-	-	(25,000)
Pago de dividendos declarados	-	-	-	-	-	(4,660)	(4,660)
Transferencia a reserva legal, nota 7(b)	-	-	-	518	-	(518)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<u>4,886</u>	<u>48,860</u>	<u>(201)</u>	<u>16,051</u>	<u>24</u>	<u>4,968</u>	<u>69,702</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	4,628	4,628
Otros resultados integrales	-	-	-	-	5	-	5
Total de resultados integrales	-	-	-	-	5	4,628	4,633
Pago de dividendos declarados	-	-	-	-	-	(4,471)	(4,471)
Transferencia a reserva legal, nota 7(b)	-	-	-	497	-	(497)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>4,886</u>	<u>48,860</u>	<u>(201)</u>	<u>16,548</u>	<u>29</u>	<u>4,628</u>	<u>69,864</u>

**SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DE 2018**

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2019 S/000	2018 S/000
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Utilidad neta		4,628	4,968
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto</b>			
Provisión para créditos de cobranza dudosa	4(d)	1,050	231
Impuesto a la renta diferido		72	72
<b>Variación neta en activos y pasivos</b>			
Cartera de créditos		33,289	41,198
Otros activos		1,109	1,747
Otros pasivos		336	(228)
Pago de impuestos		(1,483)	(1,349)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<b>39,001</b>	<b>46,639</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Nuevos adeudados		86,925	86,540
Pagos y amortizaciones de capital e intereses de adeudados		(96,941)	(117,861)
Disminución de Capital, nota 7(a)		(25,000)	-
Dividendos Pagados		(4,471)	(4,660)
Dividendos Recibidos por inversiones en subsidiarias		10	-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<b>(39,477)</b>	<b>(35,981)</b>
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(476)	10,658
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalente de efectivo		169	390
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		26,822	15,774
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>		<b>26,515</b>	<b>26,822</b>
<b>Información adicional sobre el flujo de efectivo</b>			
Efectivo pagado en el año por:			
Intereses cobrados		13,869	16,306
Intereses pagados		(5,178)	(7,744)

**CONCILIACION DE PASIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

	1 de enero de 2019 (nota 5)	Flujos de efectivo			Variaciones que no generan flujos de efectivo		31 de diciembre de 2019
		Nuevos adeudados	Pago y amortización de principal	Pago de Intereses	Diferencia en cambio	Intereses devengados	
Adeudados	121,005	86,925	(96,941)	(5,178)	(956)	5,742	110,597
	121,005	86,925	(96,941)	(5,178)	(956)	5,742	110,597

## SECCIÓN IV

### ANÁLISIS FINANCIERO

#### 1. RESUMEN DE OPERACIONES

En el 4T19 Solución registró una ganancia neta de S/356 mil, la misma que representó un decremento de 82.6% respecto del nivel alcanzado en el 3T19 (S/2,047 mil), y un decremento de 77.8% con relación a los resultados del 4T18 (ganancia de S/1,609 mil).

#### VARIACIONES 4T19 vs 4T18

La utilidad neta en el 4T19 registró un decremento de 77.8% en comparación con el 4T18 debido principalmente a que no se actualizaron las tasaciones de los inmuebles para que las garantías sean consideradas como preferidas, como consecuencia se registraron mayores provisiones en dic-19 generando un incremento de S/1,088 mil respecto al cuarto trimestre del año anterior.

#### VARIACIONES 4T19 vs 3T19

La comparación de los resultados del cuarto trimestre 2019 (S/356 mil) con los del tercer trimestre 2019 (S/2,047 mil) muestra un decremento de 82.6%, esto se debe a que en el tercer trimestre se registró un ingreso por el recupero del IR del año 2000 por S/975 mil y al registro de mayores provisiones en dic-19 generando un incremento de S/779 mil respecto al trimestre anterior.

#### 2. PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE RESULTADOS DE SOLUCIÓN

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.  
RESUMEN DE RESULTADOS  
(En miles de soles)

	4T19	3T19	4T18	Por el periodo	
				Dic'19	Dic'18
Margen Financiero bruto	1,828	1,871	2,266	7,708	8,966
Provisiones para Incobrabilidad de Creditos Directos	(739)	40	348	(1,050)	(231)
Margen Financiero neto	1,089	1,911	2,614	6,658	8,735
Resultados por operaciones financieras	70	(93)	36	19	116
Gastos de Administración	(259)	(315)	(325)	(1,132)	(1,246)
Otros ingresos y gastos, neto	11	989	(43)	1,010	(559)
Utilidad antes del impuesto a la renta	911	2,492	2,282	6,555	7,046
Impuesto a la renta	(555)	(445)	(673)	(1,927)	(2,078)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>356</b>	<b>2,047</b>	<b>1,609</b>	<b>4,628</b>	<b>4,968</b>

#### MARGEN FINANCIERO NETO

El margen financiero neto del cuarto trimestre 2019 (S/1,089 mil) registró una cifra 43.0% menor a la registrada en el tercer trimestre 2019 (S/1,911 mil), debido a que se registró mayores provisiones en dic-19 generando un incremento de S/779 mil respecto al trimestre anterior.

### 3. PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

#### 3.1 ACTIVOS Y PASIVOS

##### VARIACIÓN 4T19 vs 4T18

Los activos de Solución en el cuarto trimestre 2019 totalizaron S/181.8 millones, 16% por debajo del nivel registrado al cierre de diciembre 2018 (S/216.1 millones), la variación se debe principalmente a la cancelación de las colocaciones efectuadas durante el año.

A nivel de pasivos, Solución registró S/111.9 millones, cifra menor en 24% a la registrada en diciembre de 2018 (S/146.4 millones).

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, Solución mantiene los siguientes préstamos dinerarios:

<u>Entidad</u>	<u>Moneda</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa efectiva anual</u> %	<u>Importe</u>	
				<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Dólares US	2021	3.88	49,710	0
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2021	4.83	36,000	0
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2021	8.00	23,400	29,099
Banco de Crédito del Perú S.A.	Dólares US	2019	3.81	0	50,595
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2019	4.41		35,977
Banco de Crédito del Perú S.A.	Dólares US	2019	3.91	0	4,424
				<u>109,110</u>	<u>120,095</u>
Intereses por pagar				1,487	910
Total Adeudados				<u>110,597</u>	<u>121,005</u>

##### VARIACIÓN 4T19 vs 3T19

Los activos de Solución al cuarto trimestre 2019 totalizaron S/181.8 millones, 0.27% por debajo del nivel registrado al cierre del tercer trimestre de 2019 (S/182.3 millones).

A nivel de pasivos S/111.9, estos registraron una reducción de 0.73% respecto de setiembre 2019 (S/112.8 millones)

### 3.2 CARTERA DE COLOCACIONES

A continuación, se presentan los saldos en la cartera hipotecaria:

En miles de soles	4T19	3T19	4T18	Var % 4T19/3T19	Var % 4T19/4T18
Banca Minorista :					
Créditos Hipotecarios	165,782	176,063	198,591	(5.8%)	(16.5%)

La composición de la cartera de colocaciones se presenta de la siguiente manera:

	<u>2019</u> S/000	<u>2018</u> S/000
Colocaciones Vigentes	154,860	190,254
Colocaciones Vencidas	7,457	4,870
Colocaciones en Cobranza Judicial	2,430	2,865
Colocaciones Refinanciadas	<u>1,035</u>	<u>602</u>
	<u>165,782</u>	<u>198,591</u>
Más (menos)		
Rendimientos Devengados de Créditos Vigentes	836	1,316
Provisión para colocaciones de cobranza dudosa	( 12,435)	( 11,952)
Total	<u>154,183</u>	<u>187,955</u>

La cartera de créditos está conformada por préstamos hipotecarios para vivienda en moneda nacional y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el 46.03% y 53.25% respectivamente, corresponden a créditos a empleados y familiares de BCP.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, Solución no efectuó compras de cartera de colocaciones.

### 3.3 CALIDAD DE LA CARTERA HIPOTECARIA

De acuerdo con las normas de la SBS, al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la cartera de créditos directos de Solución está clasificada por riesgo como sigue:

	<u>2019</u> S/000	%	<u>2018</u> S/000	%
<b>Categoría de riesgo</b>				
Normal	147,834	89.17	180,818	91.10
Con problema potencial	2,017	1.22	1,631	0.80
Deficiente	2,828	1.71	2,561	1.30
Dudoso	7,768	4.69	8,187	4.10
Pérdida	<u>5,335</u>	<u>3.21</u>	<u>5,394</u>	<u>2.70</u>
<b>Total</b>	<u>165,782</u>	<u>100.00</u>	<u>198,591</u>	<u>100.00</u>

El movimiento de la provisión para colocaciones de cobranza dudosa fue como sigue:

	<u>2019</u> <u>S/000</u>	<u>2018</u> <u>S/000</u>
<b>Saldo al 1 de enero</b>	11,952	11,589
Provisión	1,050	231
Cartera de créditos castigada	( 513)	-
Diferencia de cambio, neta	( 54)	132
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<u>12,435</u>	<u>11,952</u>

En opinión de la Gerencia de Solución, la provisión para colocaciones de cobranza dudosa registrada al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, la cartera de créditos hipotecarios respaldadas por garantías asciende a aproximadamente (en miles) S/138,740 y (en miles) S/162,707, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, el valor razonable de dicha garantía asciende aproximadamente a (en miles) S/323,190 y (en miles) S/347,545, respectivamente.

Como resultado de lo anterior, y de acuerdo con lo indicado por la SBS, Solución calcula la provisión para créditos hipotecarios de cobranza dudosa considerando que los créditos no tienen garantías para los casos en donde aún no se ha transferido la garantía por parte del BCP.

### 3.4 ADECUACION DEL CAPITAL

En diciembre 2019, el ratio BIS alcanzó un nivel de 41.99%, cifra menor a la registrada en diciembre de 2018, 46.34%

<b>(S/ Miles)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Total Patrimonio Efectivo (I)</b>	<b>66,823.14</b>	<b>66,411.70</b>	<b>66,136.95</b>
Patrimonio asignado a Riesgo Crediticio (II)	65,198.10	64,723.53	64,487.91
Patrimonio asignado a Riesgo de Mercado (III)	327.59	349.70	152.31
Patrimonio asignado a Riesgo Operativo (IV)	1,297.45	1,338.47	1,496.73
Patrimonio Efectivo Nivel I	65,114.82	65,116.94	64,624.80
<b>Activos ponderados por riesgo (IV)</b>	<b>159,153.94</b>	<b>126,037.63</b>	<b>142,710.62</b>
<b>Activos ponderados por riesgo crediticio (VI)</b>	<b>142,903.54</b>	<b>109,155.91</b>	<b>126,220.29</b>
<b>Requerimiento Patrimonial mínimo total</b>	<b>15,915.39</b>	<b>12,603.76</b>	<b>14,271.07</b>
Requerimiento Patrimonial mínimo por Riesgo Crediticio	14,290.35	10,915.59	12,622.03
Requerimiento Patrimonial mínimo por Riesgo de Mercado	327.59	349.70	152.31
Requerimiento Patrimonial mínimo por Riesgo Operacional	1,297.45	1,338.47	1,496.73
<b>Ratios de Apalancamiento</b>			
Riesgo Crediticio (VI) / (II) veces	2.19	1.69	1.96
Ratios de apalancamiento global por riesgo crediticio y de mercado (V) / (I)	2.38	1.90	2.16
<b>BIS (%) (I) / (V)</b>	<b>41.99%</b>	<b>52.69%</b>	<b>46.34%</b>

#### 4. RENTABILIDAD

Solución ha registrado una menor utilidad al 31 de diciembre de 2019 respecto al mismo período del año anterior, así como el ratio de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) ha disminuido a 6.6%, 2018 se alcanzó un ROE de 7.1%. Ver cuadro 3.

**SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.**  
Cuadro 1  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
(En miles de soles)

	4T19	3T19	4T18	Var % 4T19/3T19	Var % 4T19/4T18
<b>ACTIVO</b>					
Bancos y otras empresas del sistema financiero país	26,515	16,183	26,822	63.8%	(1.1%)
Cartera de Creditos	154,183	164,759	187,955	(6.4%)	(18.0%)
Cuentas por cobrar	16	0	0	0.0%	0.0%
Inversion en Subsidiarias	212	208	193	1.9%	9.8%
Impuestos Corrientes	0	0	0	0.0%	0.0%
Impuesto a la Renta Diferido	794	817	866	(2.8%)	(8.3%)
Otros Activos	121	346	286	(65.0%)	(57.7%)
<b>Total Activo</b>	<b>181,841</b>	<b>182,313</b>	<b>216,122</b>	<b>(0.3%)</b>	<b>(15.9%)</b>
<b>PASIVO</b>					
Cuentas por Pagar	1,139	560	25,411	103.4%	(95.5%)
Adeudos y Obligaciones con Emp.e Instituciones fin.	109,110	111,570	120,095	(2.2%)	(9.1%)
Gastos por pagar de Adeudos y Obligaciones fin.	1,487	565	910	163.2%	63.4%
Impuesto Corrientes	241	110	4	0.0%	0.0%
<b>Total Pasivo</b>	<b>111,977</b>	<b>112,805</b>	<b>146,420</b>	<b>(0.7%)</b>	<b>(23.5%)</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital Social	48,860	48,860	48,860	0.0%	0.0%
Capital Adicional	(201)	(201)	(201)	0.0%	0.0%
Reservas	16,548	16,548	16,051	0.0%	3.1%
Ajuste al Patrimonio	29	29	24	0.0%	20.8%
Resultado Neto del Ejercicio	4,628	4,272	4,968	8.3%	(6.8%)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>69,864</b>	<b>69,508</b>	<b>69,702</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.2%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>181,841</b>	<b>182,313</b>	<b>216,122</b>	<b>(0.3%)</b>	<b>(15.9%)</b>

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

Cuadro 2  
ESTADO DE RESULTADOS  
(En miles de soles)

	Tres meses terminados el			Variación		Por el periodo	
	4T19	3T19	4T18	Var % 4T19/3T19	Var % 4T19/4T18	Dic'19	Dic'18
<b>Ingresos Financieros</b>							
Intereses y Comisiones por Cartera de Créditos	3,182	3,300	3,802	(3.58%)	(16.31%)	13,389	16,015
Intereses sobre depósitos en bancos	54	-	18			61	42
Intereses por Adeudados y Obligaciones del Sistema	(1,408)	(1,429)	(1,554)	(1.47%)	(9.40%)	(5,742)	(7,091)
<b>Margen Financiero, bruto</b>	<b>1,828</b>	<b>1,871</b>	<b>2,266</b>	<b>(2.30%)</b>	<b>(19.33%)</b>	<b>7,708</b>	<b>8,966</b>
(-) Provisiones para créditos directos	(739)	40	348	(1947.50%)	(312.36%)	(1,050)	(231)
<b>Margen Financiero, neto</b>	<b>1,089</b>	<b>1,911</b>	<b>2,614</b>	<b>(43.01%)</b>	<b>(58.34%)</b>	<b>6,658</b>	<b>8,735</b>
Gastos diversos	(1)	(1)	(56)	-	(98.21%)	(4)	(628)
Utilidad- pérdida en diferencia de cambio	66	(101)	29	(165.35%)	127.59%	(5)	95
Ganancias (pérdidas en participaciones)	4	8	7	(50.00%)	(42.86%)	24	21
Otros	12	13	15	(7.69%)	(20.00%)	53	66
<b>Margen operacional</b>	<b>1,170</b>	<b>1,830</b>	<b>2,609</b>	<b>(36.07%)</b>	<b>(55.16%)</b>	<b>6,726</b>	<b>8,289</b>
<b>Gastos de Administración</b>							
Gastos por servicios recibidos de terceros	(168)	(222)	(213)	(24.32%)	(21.13%)	(741)	(766)
Impuestos y Contribuciones	(91)	(93)	(112)	(2.15%)	(18.75%)	(391)	(480)
Otros ingresos y gastos, neto	-	977	(2)	(100.00%)	(100.00%)	961	3
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>911</b>	<b>2,492</b>	<b>2,282</b>	<b>(63.44%)</b>	<b>(60.08%)</b>	<b>6,555</b>	<b>7,046</b>
Impuesto a la renta	(555)	(445)	(673)	24.72%	(17.53%)	(1,927)	(2,078)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>356</b>	<b>2,047</b>	<b>1,609</b>	<b>(82.61%)</b>	<b>(77.87%)</b>	<b>4,628</b>	<b>4,968</b>

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

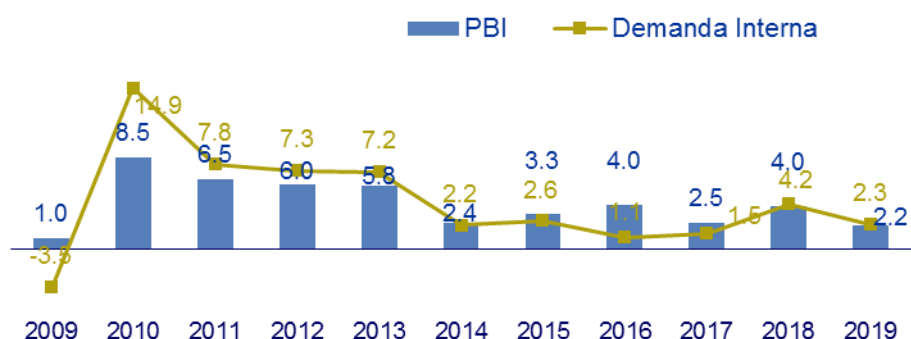
Cuadro 3  
RATIOS  
(En miles de soles)

	Por el periodo terminado		
	Dic'19	Set'19	Dic'18
<b>Rentabilidad</b>			
Utilidad neta por acción	0.95	0.87	0.67
Retorno sobre el patrimonio	6.62%	6.15%	7.13%
<b>Calidad de la cartera de créditos</b>			
Préstamos vencidas / total préstamos	4.50%	2.45%	2.11%
<b>Capitalización</b>			
Patrimonio Efectivo total (miles S/.)	66,823.14	66,411.70	66,136.95
Activos ponderados por riesgo (miles S/.)	159,153.94	126,037.63	142,710.62
Patrimonio Efectivo / activos ponderados	41.99%	52.69%	46.34%

## SECCIÓN V CONTEXTO ECONÓMICO

### A. Crecimiento

**Producto Bruto Interno y Demanda Interna**  
(Variaciones anuales, %)



Fuente: INEI, BCRP.

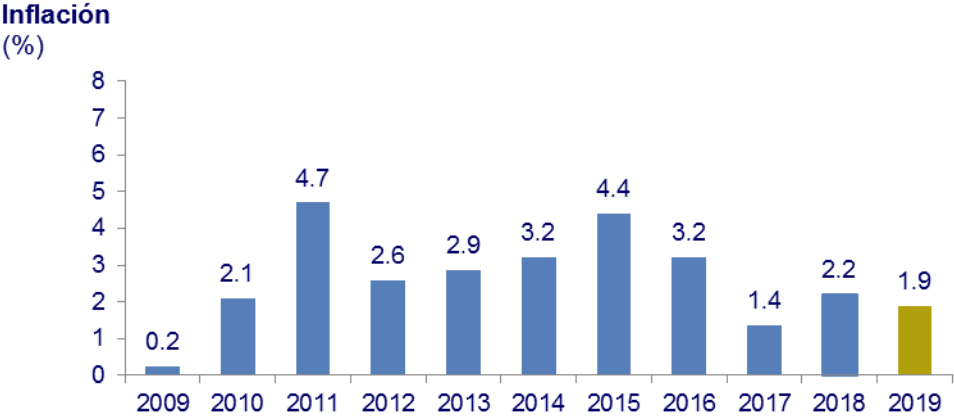
La economía peruana creció 2.2% durante el 2019, el menor crecimiento en 10 años. Luego de crecer 4.0% en 2018, la economía se desaceleró marcadamente en 2019 producto de: (i) una contracción de los sectores primarios (minería y pesca), (ii) una caída de la inversión pública, y (iii) una desaceleración del gasto privado (consumo e inversión). Es importante destacar que el entorno internacional también tuvo un impacto en la actividad económica debido al menor crecimiento de los principales socios comerciales de Perú (China y EE.UU.), los cuales tuvieron una disputa comercial a lo largo del 2019. Asimismo, los términos de intercambio cayeron 1.8% (2018: -0.3%).

La demanda interna registró un incremento de 2.3% frente al 4.2% del 2018. Por un lado, el gasto privado se desaceleró desde 3.9% en 2018 hasta 3.2% en 2019 ante el menor dinamismo del consumo privado, mientras que la inversión privada creció 4.0% respecto al 4.2% obtenido en 2018. Cabe resaltar que, la inversión minera se incrementó 24.5% en 2019 (2018: 26%) ante el desarrollo de proyectos como Quellaveco, Mina Justa y Ampliación de Toromocho. Sin embargo, la inversión no minera avanzó apenas 1.0% en 2019 frente a 2.0% en 2018. En cuanto a la inversión pública, esta se contrajo 2.1% en 2019; la menor ejecución fue explicada por el cambio de autoridades regionales y locales que asumieron funciones a inicios del 2019.

Por el lado sectorial, el sector pesca registró una contracción de 26%, una gran diferencia frente al 2018 cuando creció 48%. La caída en el sector se explicó por una normalización en la primera cuota de la primera temporada pesca de anchoveta, y una menor captura en la segunda temporada. Por otro lado, la producción minera se contrajo 0.8% ante una menor producción de oro en 8.4%; sin embargo, la producción de cobre avanzó 0.8%. El desempeño

de estos sectores, así como su impacto sobre la manufactura de recursos primarios, implicó una caída de 1.3% de los sectores primarios. En cuanto a los sectores no primarios, estos registraron un avance de 3.2% frente a 4.1% del año anterior. La desaceleración se registró en sectores como manufactura no primaria (1.2% frente a 3.4% en 2018), construcción (1.5% frente a 5.3% en 2018) y servicios (3.8% frente a 4.4% en 2018).

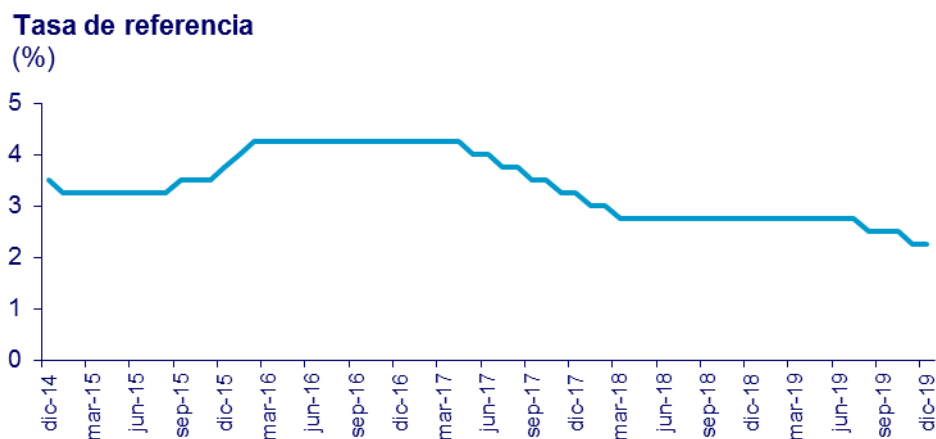
### B. Inflación



Fuente: INEI.

Al cierre del 2019, el índice de precios al consumidor de Lima Metropolitana se incrementó 1.9%, por debajo del 2.2% del 2018, y en torno al punto medio del rango meta (1%-3%) del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) por segundo año consecutivo. El rubro Alimentos y Bebidas mostró una desaceleración desde 1.9% en 2018 hasta 1.0% en 2019. En particular, el precio de la carne de pollo disminuyó 7.3% en 2019, tercer año consecutivo de caída. Mientras que las tarifas de electricidad se incrementaron 8.0% frente al avance de 2.4% registrado en 2018. Por su parte, la inflación sin alimentos y energía cerró el 2019 en 2.3% frente a 2.2% en 2018. Si bien el componente de bienes avanzó 1.4% frente a 2.3% en 2018, el componente de servicios se aceleró hasta 2.9% (2018: 2.2%) por mayores precios de servicios educativos, pasajes urbanos, y servicios de consumo de agua.

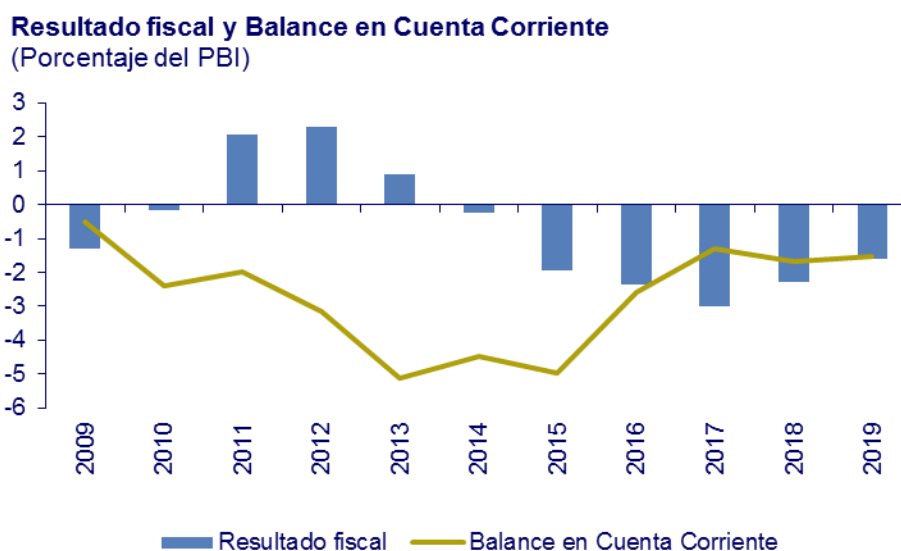
### C. Tasa de referencia



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

La tasa de referencia del BCRP pasó de 2.75% al cierre de 2018 a 2.25% en diciembre de 2019, con lo cual se redujo 50 puntos básicos en el año. Los recortes de tasa de referencia del BCRP se llevaron a cabo en los meses de agosto y noviembre en un contexto de inflación controlada dentro del rango meta, y un entorno de menor crecimiento económico y caída en expectativas de crecimiento.

### D. Finanzas públicas y sector externo



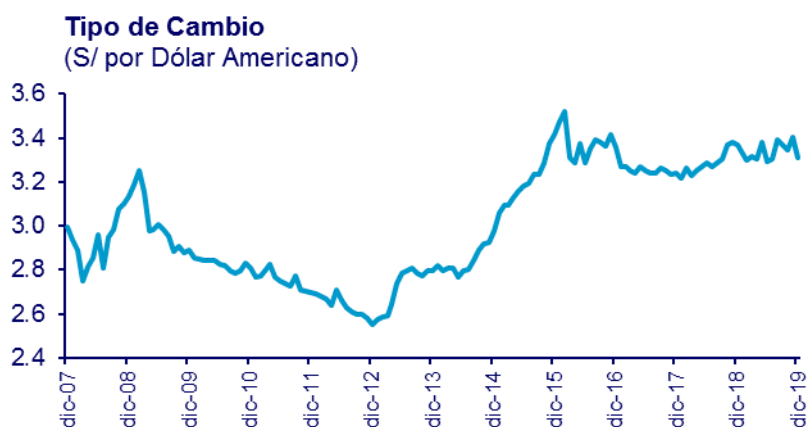
Fuente: Banco Central de Reserva

Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

El déficit fiscal cerró el 2019 en 1.6% del PBI frente al 2.3% del 2018 y así alcanzó un mínimo desde 2015. Los ingresos corrientes del gobierno general representaron 19.7% del PBI versus el 19.3% del 2018. En particular, en el año destacaron mayores ingresos fiscales por rentas de no domiciliados (acciones de fiscalización y venta de activos), así como otros ingresos tributarios por concepto de multas y fraccionamientos. En cuanto al gasto no financiero, este representó 20.2% del PBI, el mismo nivel que en 2018, y en términos reales este se incrementó 3.1% en el año. Sin embargo, la inversión pública del gobierno general disminuyó 6% principalmente por menor ejecución de los gobiernos locales (-14%).

En 2019, la balanza comercial alcanzó un superávit de US\$ 6,614 millones versus US\$ 7,197 millones del 2018. Las exportaciones anuales cerraron el año en US\$ 47.7 miles de millones (-2.8%), la primera contracción desde el 2015. Las exportaciones de cobre ascendieron a US\$ 13.9 mil millones, con lo cual disminuyeron 7.0% respecto al 2018 (la cotización promedio del cobre fue de US\$/lb. 2.72 en 2019 frente a US\$/lb. 2.96 en 2018, una caída de 8.1%). Por su parte, las importaciones se ubicaron en US\$ 41.1 miles de millones (-1.9%). Las importaciones de bienes de consumo disminuyeron 0.1%, mientras que las de bienes de capital se incrementaron 5.6%. Así, el déficit en cuenta corriente representó 1.5% del PBI, el más bajo en 2 años, versus el 1.7% del PBI obtenido en el 2018. Este déficit en cuenta corriente fue plenamente financiado por la Inversión Extranjera Directa que representó 3.9% del PBI.

## E. Tipo de cambio



Fuente: Banco Central de Reserva del Perú.

Al cierre de 2019, el tipo de cambio se ubicó en S/ 3.31 por Dólar Americano, con lo cual el Sol Peruano registró una apreciación de 1.7% frente al nivel de cierre de 2018 (S/ 3.37). Sin embargo, la cotización promedio del tipo de cambio durante el 2019 fue de S/ 3.34 por Dólar Americano, por encima de la cotización promedio del 2018 (S/ 3.29).

Durante la primera parte del año, el tipo de cambio cotizó en torno a niveles de S/ 3.30 ante el cambio de la postura de la FED respecto a la política monetaria (esta recortó su tasa de referencia en tres oportunidades en 25pbs durante 2019) con excepción de aquellos

episodios donde las tensiones comerciales entre China y EE.UU. escalaron. Sin embargo, hacia el último trimestre del año el tipo de cambio cotizó entre S/ 3.35 - 3.40 debido al choques de aversión al riesgo en la región (principalmente el estallido de protestas sociales en Chile). Finalmente, la apreciación del Sol Peruano se dio en las últimas dos semanas de diciembre ante la expectativa de la firma de la Fase Uno del acuerdo comercial entre EE.UU. y China. A fines de noviembre 2019 este se ubicó en S/ 3.405 por Dólar Americano, y hacia fines de año este se apreció 2.7% hasta S/ 3.31 por Dólar Americano.

La apreciación del Sol Peruano al cierre del 2019 fue compartida por el Peso Mexicano, el cual se fortaleció 3.7% respecto al Dólar Americano. Por otro lado, el Peso Chileno se depreció 8.5%, el Real Brasileiro 3.7% y el Peso Colombiano 1.0%.

En el 2019 el BCRP realizó compras en el mercado cambiario spot por US\$ 405 millones (US\$ 385 millones en el primer trimestre del año y US\$ 20 millones en el segundo trimestre del año) en un contexto de apreciación del Sol Peruano. Sin embargo, este también realizó intervenciones para mitigar las presiones depreciatorias sobre el Sol, en particular en el segundo semestre del año, mediante la colocación bruta de Swaps Cambiarios (Venta) por US\$ 975 millones. Finalmente, las Reservas Internacionales Netas cerraron el 2019 en US\$ 68,316 millones versus US\$ 60,121 millones el 2018, y representaron aproximadamente 30% del PBI. El incremento de US\$ 8.2 mil millones de las Reservas Internacionales Netas se explicó en parte por mayores depósitos del sistema financiero en el BCRP (en US\$ 4.7 mil millones) así como un incremento en la posición de cambio (US\$ 3.1 mil millones).