



SOLUCIÓN EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

MEMORIA ANUAL

2020

Empresa Subsidiaria del
Banco de Crédito del Perú

ÍNDICE

SECCIÓN I	3
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	3
SECCIÓN II	4
NEGOCIO	4
SECCIÓN III	10
ENTORNO ECONOMICO	10
SECCIÓN IV	14
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS	14
ANÁLISIS FINANCIERO.....	18

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 2020. 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° 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 2020 y de 2019, el capital social de Solución está representado por 2,886 y 4,886 acciones, íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de (en miles) S/10 por acción.

En 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 fue efectiva a partir de la inscripción en Registros Públicos el 3 de marzo de 2020.

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 2020 gastos por estos servicios por aproximadamente S/740 mil, 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 Sanguineti Almendariz - Gerente General

El señor César Sanguineti 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 Sanguineti 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. Raimundo Morales Dasso	Desde el 01 de septiembre de 2020

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 2020 y de 2019 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 2020 y de 2019.

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:

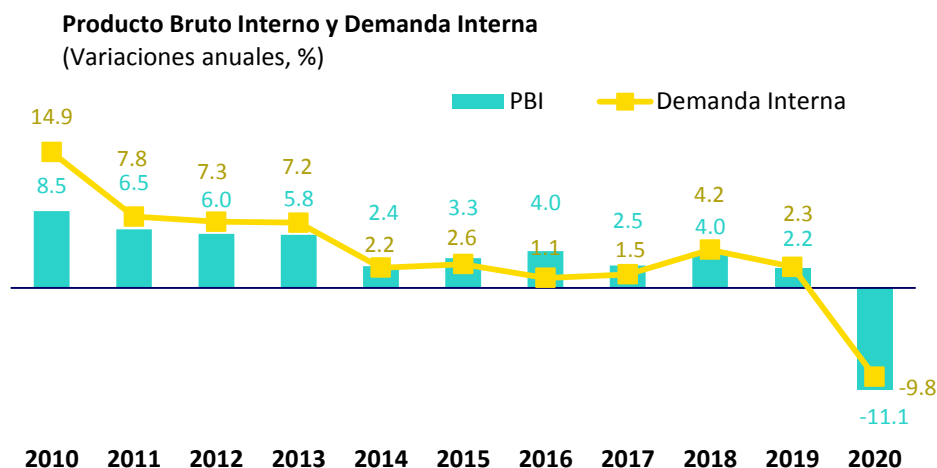
En la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de octubre de 2019, se acordó disminuir el capital social por un importe de (en miles) S/20,000. Esta reducción fue aprobada por la SBS mediante Resolución No.5590-2019, emitida el 27 de noviembre

de 2019, la cual se hizo efectiva a partir de su inscripción en Registros Públicos el 28 de enero de 2020.

SECCIÓN III

ENTORNO ECONOMICO

A Crecimiento Económico

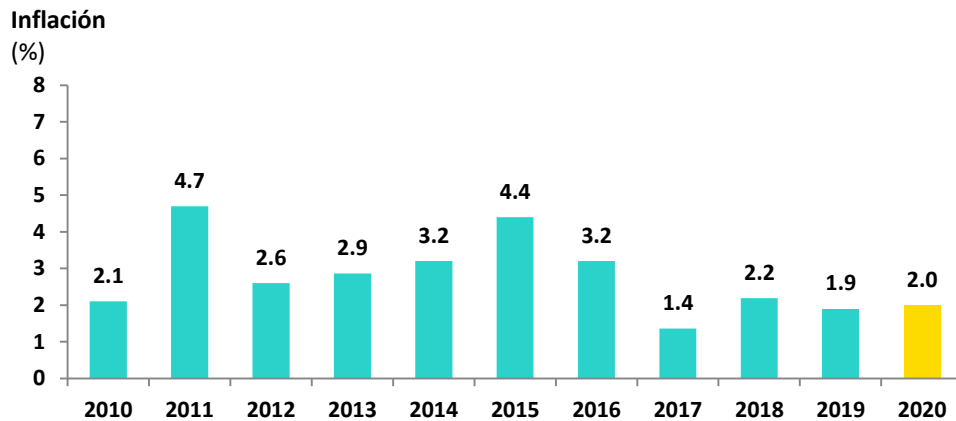


Fuente: INEI, BCRP.

La economía peruana cayó 11.1% durante el 2020 como consecuencia de la pandemia global del COVID-19. Durante el primer semestre del 2020 la actividad económica estuvo limitada por las medidas implementadas para mitigar el contagio de COVID-19, donde resaltó la cuarentena nacional desde el 16 de marzo hasta fines de junio. El segundo semestre del 2020 se caracterizó por una reapertura gradual de la economía en línea con la evolución de la pandemia en el país.

La contracción de la actividad económica se vio reflejada en los diferentes componentes de gasto. La demanda interna cayó 9.8% en 2020 en respuesta principalmente a la contracción del gasto privado. El consumo privado disminuyó 8.7%, mientras que la inversión privada lo hizo en 17.2%. Por su parte, el consumo público avanzó 7.5%, mientras que la inversión pública se contrajo 17.7%. Es importante destacar que hacia el último trimestre del año se observó una importante mejora en los distintos indicadores de gasto. Así, en diciembre la economía se expandió 0.5% a/a frente a una contracción de casi 40% a/a en abril.

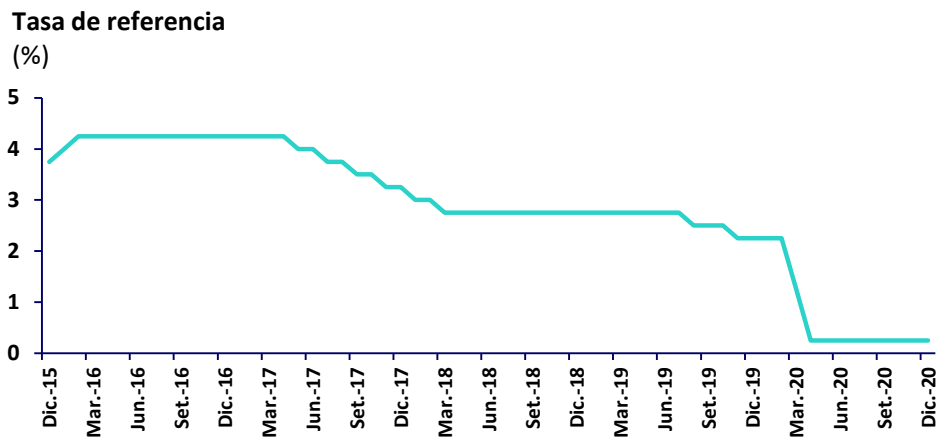
B. Inflación



Fuente: INEI

Al cierre del 2020, el índice de precios al consumidor de Lima Metropolitana se incrementó 2.0%, ubicándose en el punto medio del rango meta (1%-3%) del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). El rubro Alimentos y Bebidas mostró una aceleración desde 1.0% en 2019 hasta 2.2% en 2020, mientras que el rubro de energía eléctrica se desaceleró desde 8.0% en 2019 hasta 6.7% en 2020. Por su parte, la inflación sin alimentos y energía cerró el 2020 en 1.8% frente a 2.3% en 2019.

C. Tasa de referencia

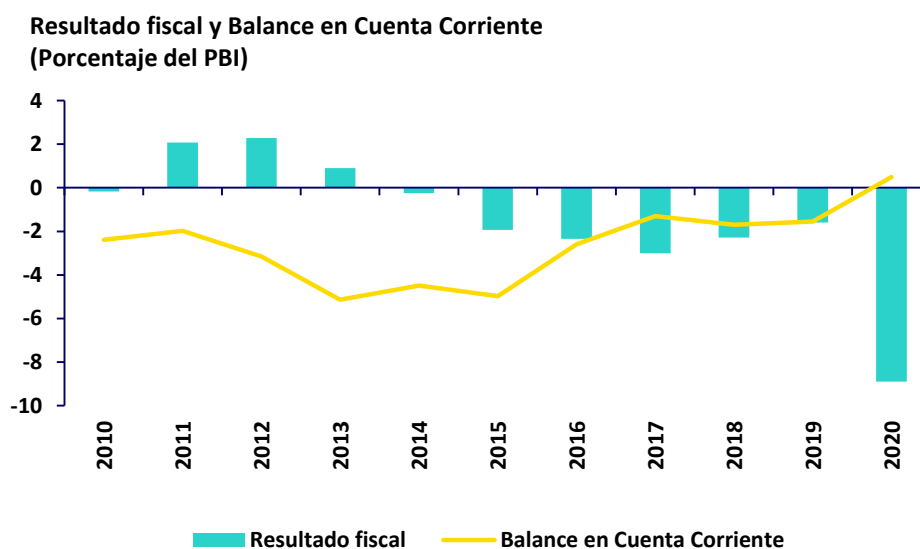


Fuente: BCRP.

La tasa de referencia del BCRP pasó de 2.25% al cierre de 2019 a 0.25% en diciembre de 2020, lo cual representó un nuevo mínimo histórico para la tasa de referencia de Perú. El BCRP recortó su tasa 100 puntos básicos en marzo y otros 100 puntos básicos en abril en reuniones extraordinarias ante la evolución de la pandemia del COVID-19.

Es importante destacar que el BCRP implementó medidas adicionales al recorte de la tasa de referencia como parte de su política monetaria. Así, el BCRP otorgó liquidez vía la implementación del Programa Reactiva Perú (programa de créditos con garantía estatal con liquidez provista vía operaciones de reporte). Al cierre de 2020, las operaciones de reporte con garantía estatal (liquidadas) se ubicaron en S/50,729 millones.

D. Finanzas públicas y sector externo



Fuente: Banco Central de Reserva

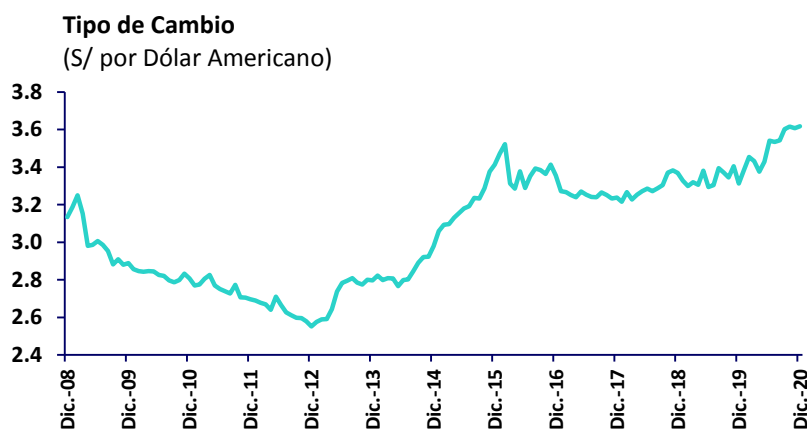
El déficit fiscal cerró el 2020 en 8.9% del PBI. Los ingresos corrientes del gobierno general se contrajeron 16% principalmente en respuesta al menor nivel de actividad económica, y en menor a los alivios tributarios aplicados por el Gobierno a inicios de la pandemia. Tanto los ingresos por IGV como Impuesto a la Renta se contrajeron 13% en 2020. En cuanto al gasto no financiero, este se incrementó 15% en respuesta a un mayor gasto corriente (+22%), lo cual fue parcialmente compensado por una contracción de la inversión pública del gobierno general (-14%). Es importante destacar que el gasto corriente estuvo fuertemente impulsado por el gasto por transferencias (+69%) en respuesta a la entrega de bonos por parte del Gobierno como medida para apoyar a hogares (Bono Universal por PEN 13.4 mil millones de soles).

Para financiar el déficit fiscal incurrido por el Gobierno en el año, se realizaron dos exitosas emisiones internacionales en abril y noviembre 2020. En abril se emitieron US\$3 mil millones en dos tramos: (i) US\$1 mil millones a 5 años con una tasa de 2.392% y spread de 200pbs sobre tesoro americano, y (ii) US\$2 mil millones a 10 años a una tasa de 2.783% y spread de 213pbs sobre tesoro americano. Asimismo, en noviembre se emitieron US\$4 mil millones en tres tramos: (i) US\$1 mil millones a 12 años con tasa de 1.862% y spread de 100pbs sobre tesoro, (ii) US\$2 mil millones a 40 años a una tasa de 2.78% y spread de 125pbs sobre tesoro, y (iii) US\$1 mil millones a 101 años con tasa de 3.230% y spread de 170pbs sobre tesoro americano. Así, la deuda pública se elevó hasta 35% del PBI en 2020 (2019: 27%).

Respecto a la calificación crediticia del país, la calificadora de riesgo Fitch mantuvo la calificación crediticia inalterada en BBB+, pero revisó el *Outlook* de Estable a Negativo como resultado de un deterioro en la hoja de balance del Gobierno, menor predictibilidad política ante medidas adoptadas por el Congreso, y los desafíos de reducir el déficit fiscal a niveles consistentes con una estabilización de la deuda pública. En contraste, S&P (BBB+, Estable) y Moody's (A3, Estable) mantuvieron la calificación crediticia inalterada el 2020.

En 2020, la balanza comercial alcanzó un superávit de US\$ 7,750 millones frente a US\$ 6,614 millones del 2019. Sin embargo, las exportaciones cerraron el año con una caída de 11% ante los menores envíos tanto tradicionales (-13%) como no tradicionales (-7%). Por su parte, las importaciones cayeron 16%, principalmente en respuesta al menor gasto privado registrado durante 2020. Los términos de intercambio crecieron 8.2% en 2020 frente a una contracción de 1.8% en 2019. Así, la cuenta corriente registró un superávit de 0.5% del PBI, el primer registro positivo en 13 años (2019: -1.5% del PBI).

E. Tipo de cambio



Fuente: Banco Central de Reserva

Al cierre de 2020, el tipo de cambio se ubicó en S/3.62 por Dólar Americano, con lo cual el Sol Peruano registró una depreciación de 9.2% frente al nivel de cierre de 2019 (S/3.31). El tipo de cambio alcanzó un máximo histórico de S/3.67 por Dólar Americano el 16 de Noviembre de 2020, un máximo histórico, en un contexto de elevada incertidumbre política local.

La depreciación del Sol Peruano al cierre del 2020 fue compartida por el Real Brasileiro (-29%), el Peso Mexicano (-5%) y Peso Colombiano (-4%). Por otro lado, el Peso Chileno se apreció 6% en 2020 luego de depreciarse 8.5% en 2019.

En el 2020 el BCRP realizó ventas netas en el mercado cambiario spot por US\$159 millones en un contexto de depreciación del Sol Peruano. Asimismo, la entidad buscó mitigar las presiones depreciatorias sobre el Sol mediante el uso de Swaps Cambiarios (Venta) y CDR BCRP, instrumentos cuyo saldo se incrementó S/7,235 millones y S/6,392 millones, respectivamente. Finalmente, las Reservas Internacionales Netas cerraron el 2020 en US\$74,707 millones versus US\$68,316 millones el 2019, un nuevo máximo histórico anual, y 36.7% del PBI.

SECCIÓN IV

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 2019

ACTIVO	<u>Nota</u>	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000	PASIVO Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	7,299	26,515	Adeudados	5	88,434	110,597
Cartera de créditos, neto	4	133,894	154,183	Otros pasivos		1,037	1,380
Activo por impuesto a la renta diferido		767	794	Total pasivo		<u>89,471</u>	<u>111,977</u>
Otros activos		327	349	PATRIMONIO	6		
				Capital social		28,860	48,860
				Capital adicional		(201)	(201)
				Reserva legal		17,010	16,548
				Resultados no realizados		43	29
				Resultados acumulados		7,104	4,628
				Total patrimonio		<u>52,816</u>	<u>69,864</u>
TOTAL ACTIVO		<u>142,287</u>	<u>181,841</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>142,287</u>	<u>181,841</u>

Las notas que acompañan de la página 7 a la 22 forman parte de los estados financieros.

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 2019**

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
Ingresos y gastos financieros			
Intereses y comisiones por cartera de créditos		11,176	13,389
Intereses por adeudados	5(b)	(4,668)	(5,742)
Otros ingresos financieros		56	110
Margen financiero bruto		<u>6,564</u>	<u>7,757</u>
Provisión para cartera de créditos	4(d)	(642)	(1,050)
Margen financiero neto		<u>5,922</u>	<u>6,707</u>
(Pérdida) Ganancia neta por diferencia en cambio		(69)	(5)
Margen operacional		<u>5,853</u>	<u>6,702</u>
Gastos operativos			
Servicios prestados por terceros y relacionadas		(1,107)	(741)
Impuesto y contribuciones		(325)	(391)
Otros ingresos, neto		2,444	985
		<u>1,012</u>	<u>(147)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>6,865</u>	<u>6,555</u>
Impuesto a la renta	7(g)	(1,613)	(1,927)
Utilidad neta del año		<u>5,252</u>	<u>4,628</u>
Número de acciones utilizado como denominador		2,886	2,886
Utilidad por acción básica y diluida		1.820	1.604
Otros resultados integrales		14	5
Resultado integral total del año		<u>5,266</u>	<u>4,633</u>

Las notas que acompañan de la página 7 a la 22 forman parte de los estados financieros.

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 2019**

	Número de acciones emitidas	Capital social \$/000	Capital adicional \$/000	Reserva legal \$/000	Resultados no realizados \$/000	Resultados acumulados \$/000	Total \$/000
Saldos al 1 de enero de 2019	4,886	48,860	(201)	16,051	24	4,968	69,702
Utilidad Neta	-	-	-	-	-	4,628	4,628
Otros resultados integrales	-	-	-	-	5	-	5
Pago de dividendos declarados	-	-	-	-	-	(4,471)	(4,471)
Transferencia a reserva legal, nota 6(b)	-	-	-	497	-	(497)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	4,886	48,860	(201)	16,548	29	4,628	69,864
Utilidad neta	-	-	-	-	-	5,252	5,252
Otros resultados integrales	-	-	-	-	14	-	14
Reducción de Capital, nota 6(a)	(2,000)	(20,000)	-	-	-	-	(20,000)
Pago de dividendos declarados	-	-	-	-	-	(2,314)	(2,314)
Transferencia a reserva legal, nota 6(b)	-	-	-	462	-	(462)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2,886	28,860	(201)	17,010	43	7,104	52,816

Las notas que acompañan de la página 7 a la 22 forman parte de los estados financieros.

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y DE 2019**

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2020 S/000	2019 S/000
ACTIVIDADES DE OPERACION			
Utilidad neta		5,252	4,628
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:			
Provisión para cartera de créditos	4(d)	642	1,050
Impuesto a la renta diferido		27	72
Incremento neto (disminución) en activos y pasivos			
Cartera de créditos		19,399	33,289
Otros activos		1,023	1,109
Nuevos adeudados		49,500	86,925
Pagos de adeudados		(75,030)	(96,941)
Otros pasivos		3,205	336
Pago de impuestos		(1,397)	(1,483)
Flujos de efectivo netos de actividades de operación		2,621	28,985
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Disminución de Capital	6(a)	(20,000)	(25,000)
Dividendos Pagados		(2,314)	(4,471)
Dividendos Recibidos por inversiones en subsidiarias		-	10
Flujos de efectivo netos en las actividades de financiamiento		(22,314)	(29,461)
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo (Disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		477 (19,693)	169 (476)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		26,515	26,822
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		7,299	26,515
Información adicional sobre el flujo de efectivo			
Efectivo pagado en el año por:			
Intereses cobrados		11,038	13,869
Intereses pagados		(5,484)	(5,178)

Las notas que acompañan de la página 7 a la 22 forman parte de los estados financieros.

SECCIÓN IV

ANÁLISIS FINANCIERO

1. RESUMEN DE OPERACIONES

En el 4T20 Solución registró una ganancia neta de S/3.9 millones debido a la reversión de S/3.3 millones de provisiones voluntarias por expectativa de deterioro de la cartera ante la crisis sanitaria provocada por el virus COVID-19 en el 3T20, es por ello que se registra una pérdida en el 3T20 de S/3.0 millones, sin embargo, se revirtió en el 4T20 por no observarse el deterioro esperado en la cartera de créditos.

VARIACIONES 4T20 vs 4T19

La utilidad neta en el 4T20 registró un incremento en S/3.6 millones en comparación con el 4T19 debido principalmente a la reversión de provisiones voluntarias de S/3.3 millones, adicionalmente en el 4T19 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/0.5 millones en las provisiones de las colocaciones por garantías no preferidas.

VARIACIONES 4T20 vs 3T20

El margen financiero bruto del cuarto trimestre 2020 (S/1,772 mil) registró una cifra 6.7% mayor a la registrada en el tercer trimestre 2020 (S/1,660 mil), debido a menores gastos financieros por prepago de adeudos en set-20. Las provisiones para créditos directos se ven afectadas el 3T20 por la constitución de provisiones voluntarias de S/3.3 millones por expectativa de deterioro de la cartera ante la crisis sanitaria, que se revirtieron por poco deterioro de cartera observado en el 4T20.

2. PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE RESULTADOS DE SOLUCIÓN

Miles de soles	4T2020	3T2020	4T2019	Por el periodo	
				Dic-20	Dic-19
Margen financiero bruto	1,772	1,660	1,828	6,564	7,708
Provisiones créditos directos	3,592	(4,292)	(739)	(642)	(1,050)
Margen financiero neto	5,364	(2,632)	1,088	5,922	6,658
Resultado por operac. financieras	(1)	(2)	(1)	(166)	(4)
Gastos administrativos	(535)	(329)	(259)	(1,431)	(1,132)
Otros ingresos y gastos, neto	(77)	14	82	2,540	1,033
Utilidad antes de Imp. a la renta	4,752	(2,948)	911	6,866	6,555
Impuesto a la renta	(838)	(64)	(556)	(1,613)	(1,927)
Utilidad neta	3,913	(3,013)	356	5,253	4,628

3. PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

3.1 ACTIVOS Y PASIVOS

VARIACIÓN 4T20 vs 4T19

Los activos de Solución en el cuarto trimestre 2020 totalizaron S/142.3 millones, 22% por debajo del nivel registrado al cierre de diciembre 2019 (S/181.8 millones), la variación se debe principalmente a la amortización de las colocaciones efectuadas durante el año.

A nivel de pasivos, Solución registró S/89.5 millones, cifra menor en 20% a la registrada en diciembre de 2019 (S/111.9 millones).

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, Solución mantiene los siguientes préstamos dinerarios:

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa efectiva anual %	Importe	
				2020 S/000	2019 S/000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Dólares US	2021	3.88	39,262	49,710
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2022	2.95	20,000	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2022	1.98	20,000	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2021	2.55	8,500	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2021	4.83	-	36,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2021	8.00	-	23,400
				87,762	109,110
Intereses por pagar				672	1,487
Total Adeudados				<u>88,434</u>	<u>110,597</u>

VARIACIÓN 4T20 vs 3T20

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:

Millones de Soles	4T20	3T20	4T19	Var % 4T20/3T20	Var % 4T20/4T19
Colocaciones	145,308	152,658	165,782	(4.8%)	(12.3%)

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Colocaciones vigentes (b)	135,438	154,860
Colocaciones vencidas	5,324	7,457
Colocaciones en cobranza judicial	3,481	2,430
Colocaciones refinanciadas	1,066	1,035
	<u>145,309</u>	<u>165,782</u>
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	861	836
Provisión para colocaciones de cobranza dudosa (d)	(12,276)	(12,435)
Total	<u>133,894</u>	<u>154,183</u>

La cartera de créditos está conformada por préstamos hipotecarios para vivienda en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el 43.64 y 46.03 por ciento, respectivamente, corresponden a empleados y familiares de empleados de BCP.

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, 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 2020 y de 2019, la cartera de créditos directos de Solución está clasificada por riesgo como sigue:

Categoría de riesgo	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	S/000	%	S/000	%
Normal	125,954	86.68	147,834	89.17
Con problema potencial	1,076	0.74	2,017	1.22
Deficiente	4,183	2.88	2,828	1.71
Dudoso	7,777	5.35	7,768	4.69
Pérdida	6,319	4.35	5,335	3.21
Total	<u>145,309</u>	<u>100.00</u>	<u>165,782</u>	<u>100.00</u>

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

	<u>2020</u> S/000	<u>2019</u> S/000
Saldo al 1 de enero	12,435	11,952
Provisión	642	1,050
Cartera de créditos castigada (e)	(1,049)	(513)
Diferencia de cambio, neta	248	(54)
Saldo al 31 de diciembre	<u>12,276</u>	<u>12,435</u>

En opinión de la Gerencia de Solución, la provisión para colocaciones de cobranza dudosa registrada al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas, ver nota 3(d).

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la cartera de créditos hipotecarios respaldadas por garantías asciende a aproximadamente (en miles) S/122,566 y (en miles) S/138,740, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, el valor razonable de dicha garantía asciende aproximadamente a (en miles) S/309,470 y (en miles) S/323,190, 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 2020, el ratio BIS alcanzó un nivel de 47.49%, cifra mayor a la registrada en diciembre de 2019, 41.99%

Millones de Soles	2020	2019
Riesgo de Crédito	8.60	14.29
Riesgo de Mercado	0.07	0.33
Riesgo Operacional	1.13	1.30
Requerimiento total bajo pilar de Basilea II	9.81	15.92
Activos Poderados por riesgo equivalente	98.08	159.15
Riesgo por Ciclo Económico	4.69	4.69
Riesgo por Concentración Crediticia	1.46	2.44
Riesgo de tasa de interés en el libro bancario	0.33	-
Requerimientos adicionales exigidos	6.48	7.12
Total de Patrimonio Efectivo Ajustado	16.29	23.04

Patrimonio Efectivo	2020	2019
Capital, utilidades con acuerdo de capitalización y reservas	45.87	65.41
Deuda subordinada perpetua	-0.20	-0.20
Menos: 50% de Inversiones en subsidiarias (neto)	-0.09	-0.09
Subtotal Tier I	45.58	65.11
Provisiones	1.10	1.80
Menos: 50% de Inversiones en subsidiarias	-0.09	-0.09
Subtotal Tier II	1.01	1.71
Tier III	0.00	0.00
Total Patrimonio Efectivo	46.58	66.82
Ratio BIS	47.49%	41.99%
Tier II y III / Total Patrimonio Efectivo	2.16%	2.56%

Limite Capital Global (%)	2020	2019
Total Limite Global Ajustado	16.61%	14.47%
Total Limite Global Objetivo	17.11%	14.97%
Ratio BIS al final de año	47.49%	41.99%
Exceso/Deficit Limite Global Objetivo	30.39%	27.01%

4. RENTABILIDAD

Solución ha registrado una mayor utilidad al 31 de diciembre de 2020 respecto al mismo período del año anterior, así como el ratio de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) ha incrementado a 10.2%, 2018 se alcanzó un ROE de 6.8%. Ver cuadro 3.

Estado de Situación SEAH

Millones de Soles	2020	2019
Colocaciones	146.1	166.1
Cartera Atrasada	8.8	9.9
Provisiones	(12.3)	(12.4)
Otros activos	8.3	28.2
Total Activos	142.3	181.8
Adeudos	88.4	110.6
Otros Pasivos	0.9	1.4
Total Pasivos	89.4	112.0
Patrimonio	52.8	69.9
Total Pasivos y Patrimonio	142.3	181.8

Estado de Resultados SEAH

Miles de soles	4T2020	3T2020	4T2019	Por el periodo	
				Dic-20	Dic-19
Margen financiero bruto	1,772	1,660	1,828	6,564	7,708
Provisiones para créditos directos	3,592	(4,292)	(739)	(642)	(1,050)
Margen financiero neto	5,364	(2,632)	1,088	5,922	6,658
Resultado por operac. financieras	(1)	(2)	(1)	(166)	(4)
Gastos administrativos	(535)	(329)	(259)	(1,431)	(1,132)
Otros ingresos y gastos, neto	(77)	14	82	2,540	1,033
Utilidad antes de Imp. a la renta	4,752	(2,948)	911	6,866	6,555
Impuesto a la renta	(838)	(64)	(556)	(1,613)	(1,927)
Utilidad neta	3,913	(3,013)	356	5,253	4,628

Indicadores de Rentabilidad SEAH

	2020	2019
Rentabilidad		
ROAE	10.2%	6.8%
ROAA	3.4%	2.5%
Capitalización N° veces		
Total Activos / Patrimonio	2.7	2.6
Eficiencia		
Gastos operativos / Margen Operativo	17.2%	14.7%
Gastos operativos / Activos Totales	1.0%	0.6%
Liquidez		
Efectivo y disponible / Activos Totales	5.1%	14.6%