



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

**MEMORIA ANUAL**

**2021**

Empresa Subsidiaria del  
Banco de Crédito del Perú

## ÍNDICE

SECCIÓN I.....	3
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	3
SECCIÓN II.....	4
NEGOCIO.....	4
SECCIÓN III.....	12
ENTORNO ECONOMICO .....	12
SECCIÓN IV .....	16
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS .....	16
ANÁLISIS FINANCIERO .....	20

## 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 2021. Sin perjuicio de la responsabilidad que compete al emisor, el firmante se hace responsable por su contenido conforme a los dispositivos legales aplicables.

Cesar Sanguinetti 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 2021 y 2020, 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 terceros.

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

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el capital social de Solución está representado por 1,086 y 2,886 acciones, íntegramente suscritas y pagadas, cuyo valor nominal es de (en miles) S/10 por acción.

En Junta General de Accionistas celebrada el 13 de mayo de 2021, se acordó disminuir el capital social por un importe de (en miles) S/18,000. Esta reducción fue aprobada por la SBS mediante Resolución No.1812-2021, emitida el 21 de junio de 2021, la cual fue efectiva a partir de la inscripción en Registros Públicos el 19 de noviembre de 2021.

#### **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 2021 gastos por estos servicios por aproximadamente S/836 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 Gestión de Información Financiera. 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.

### **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.

#### **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 El 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 y actualmente se desempeña como Gerente Central de Planeamiento y Finanzas.

Adicionalmente, el señor Rios es miembro del Directorio de varias subsidiarias de Credicorp como Mibanco, Inversiones 2020 S.A., Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A., Soluciones en Procesamiento, 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.

### **Raimundo Morales Dasso – Director independiente**

El señor Raimundo Morales es Vicepresidente del Directorio de Credicorp Ltd. y Banco de Crédito del Perú desde el año 2009 y 2008, respectivamente. También es director de Grupo Crédito S.A., Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros, Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. y Atlantic Security Holding Corporation.

Ingresó al BCP en 1980, y desempeñó diferentes cargos gerenciales entre los que destaca Vicepresidente Ejecutivo en Banca Mayorista y en Administración de Riesgo de Créditos, convirtiéndose en Gerente General del BCP en 1990 hasta el 2008, año de su retiro. Adicionalmente fue Presidente del Directorio y Gerente General de Atlantic Security Bank (ahora ASB Bank Corp., subsidiaria de Credicorp). El señor Morales lideró la constitución de Credicorp y su listado en el NYSE en octubre de 1995.

El señor Morales es graduado en Economía y Administración en la Universidad del Pacífico (Perú), y tiene el grado de MBA en Wharton Graduate School of Finance de la Universidad de Pennsylvania (EE.UU.).

### **Jose Luis Muñoz Rivera – Director**

El señor José Luis Muñoz es Gerente de la División de Contabilidad del Banco de Crédito del Perú, Credicorp Ltd. y demás subsidiarias desde marzo de 1997. Anteriormente se desempeñó como Gerente en la División de Auditoría y Asesoría Empresarial en Arthur Andersen desde 1988 hasta 1997, docente de la Universidad del Pacífico y de la Universidad de Lima. También es director Soluciones en Procesamiento.

El señor Muñoz es contador de la Universidad de Lima y Máster en Dirección de Empresas por la Universidad de Piura.

### **Guillermo Morales Valentín – Director**

El señor Guillermo Morales es Gerente Legal en Credicorp Ltd. desde abril de 2018 y ha sido Gerente de la División Legal y Secretaría General de BCP desde enero de 2010 hasta el 31 de enero de 2022.

Anteriormente, el señor Morales fue Gerente del Área de Asesoría Legal en BCP desde septiembre de 2007 hasta diciembre de 2009, Gerente legal de Grupo Santander Perú S.A. desde enero de 2003 a julio de 2007 y Gerente legal de Banco Santander Central Hispano Perú desde abril del 2000 hasta diciembre de 2002. Ha sido director de Edelnor S.A.A., Red Eléctrica del Sur (Redesur) y Universia Perú SA.

El señor Morales tiene un título de abogado de la Pontificia Universidad Católica del Perú y una maestría en derecho (LL.M) de la Universidad de Texas en Austin (EE.UU.).

### **Edgard Vicente Ríos – Director**

El señor Edgar Vicente es Gerente de la División de Administración de Riesgos del Banco de Crédito del Perú desde diciembre de 2017. Asimismo, ocupó los cargos de Gerente de Riesgos Pyme desde el 2013 hasta el 2017, Gerente del Área de Administración de Riesgos desde el 2012 al 2013, Gerente del Servicio de Gestión Global de Riesgos desde el 2010 al 2012, entre otros. También se ha desempeñado como Analista financiero en Apoyo Consultoría S.A. y Analista financiero de la Gerencia de Planeamiento y Proyectos Especiales del Banco Internacional del Perú.

El señor Vicente es economista de la Universidad del Pacífico y MBA Especialización en Ingeniería Física en MIT Sloan School of Management.

## **2.3. SITUACIÓN TRIBUTARIA**

- a) Solución está sujeta al régimen tributario peruano. La tasa del Impuesto a la Renta al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 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 vinculadas 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 Solución, 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 2021 y de 2020.

Con la dación del Decreto Legislativo No.1312, con vigencia a partir del 01 de enero de 2017, 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.

- 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.339-2018-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) La Resolución Ministerial N°387-2020-EF/15, dispuso que las provisiones por Créditos Reprogramados por COVID-19, a que se refiere la Octava Disposición Final y Transitoria del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado mediante Resolución SBS N°11356-2008, modificado por la Resolución SBS N°3155-2020; cumplen conjuntamente los requisitos de deducibilidad de los gastos para la determinación de la renta neta de la tercera categoría, exigidos por la Ley y el Reglamento del Impuesto a la Renta.

Posteriormente, el 31 de diciembre de 2021 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano”, la Resolución Ministerial N° 384-2021-EF/15 que dispuso que las provisiones por Créditos Reprogramados por COVID-19, a que se refiere la Novena Disposición Final y Transitoria del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones, aprobado mediante Resolución SBS N°11356-2008, modificado por la Resolución SBS N°3922-2021 cumplen con los requisitos señalados por el inciso h) del artículo 37° del TUO de la Ley del Impuesto a la Renta. La citada Novena Disposición Final y Transitoria, dejó sin efecto la Octava Disposición Final y Transitoria del Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones aprobado mediante Resolución SBS N°11356-2008.

- f) 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.
- g) 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. Al respecto, Solución realizó la evaluación verificando que no existen actos, situaciones y relaciones económicas que requieran ser ratificadas o modificadas en los términos del mencionado Decreto Legislativo.
- h) 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 2017 a 2020.

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:**

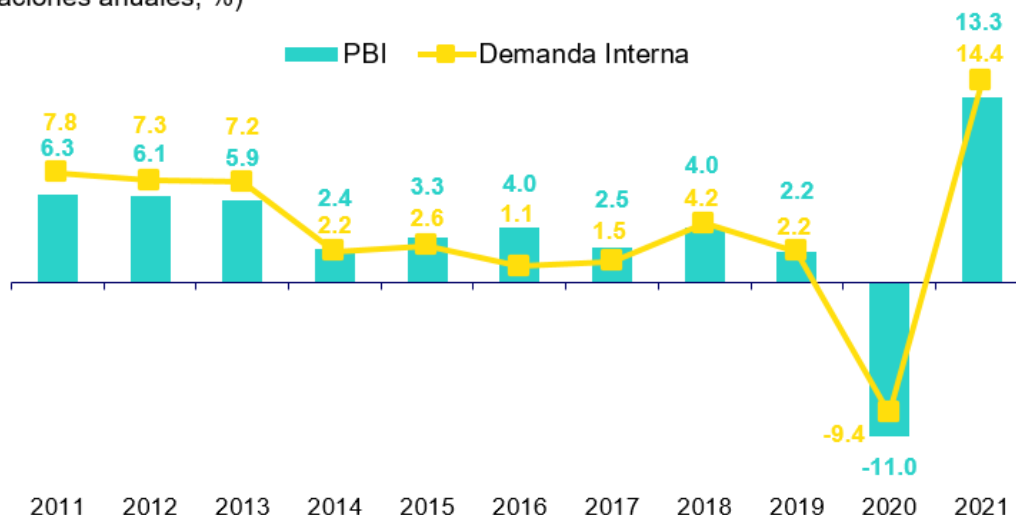
En Junta General de Accionistas celebrada el 13 de mayo de 2021, se acordó disminuir el capital social por un importe de (en miles) S/18,000. Esta reducción fue aprobada por la SBS mediante Resolución No.1812-2021, emitida el 21 de junio de 2021, la cual fue efectiva a partir de la inscripción en Registros Públicos el 19 de noviembre de 2021.

### SECCIÓN III

### ENTORNO ECONOMICO

#### A. Crecimiento Económico

**Producto Bruto Interno**  
(Variaciones anuales, %)



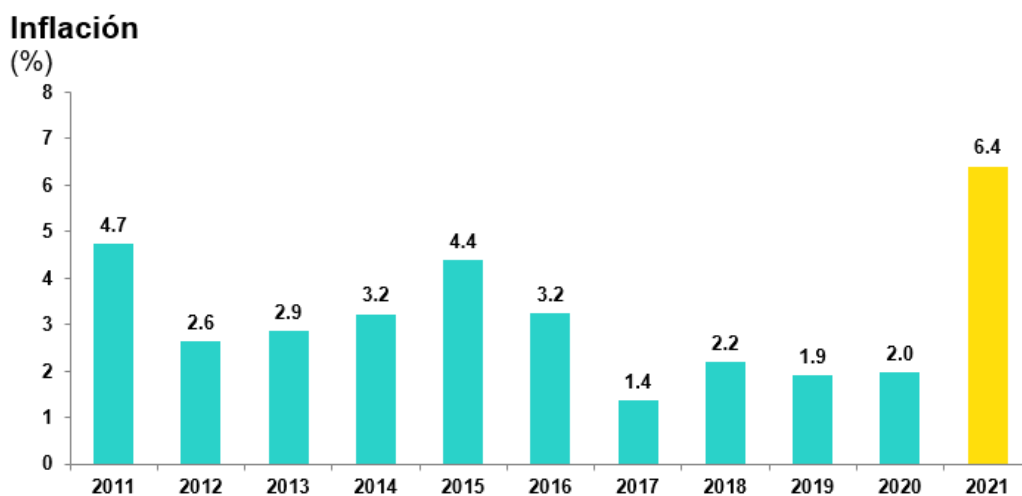
Fuente: INEI

Tras la caída en el 2020 de -11 % en el PBI como consecuencia de la pandemia global y severos confinamientos, la economía peruana rebotó 13.3 % en el 2021 producto de la reapertura de la economía, amplios estímulos monetarios y fiscales, disponibilidad de fondos de AFP y CTS, así como favorables cotizaciones de los commodities de exportación.

A pesar de la incertidumbre política y una salida neta de capitales que alcanzó un máximo histórico 7.3 % del PBI, la economía mostró una resiliencia mayor a la esperada y cerró el año con un crecimiento de +0.8 % versus el nivel prepandemia del 2019.

En este escenario de restricciones debido al COVID-19, destacó la recuperación en la demanda interna real de 14.4 %, mientras el consumo privado aumentó 11.7 % y la inversión privada lo hizo en 37.6 %. Por otra parte, el consumo público avanzó 10.7 %, mientras que la inversión pública subió 23.7 %. Las exportaciones reales se expandieron 14.0 % y las importaciones reales 18.8 %.

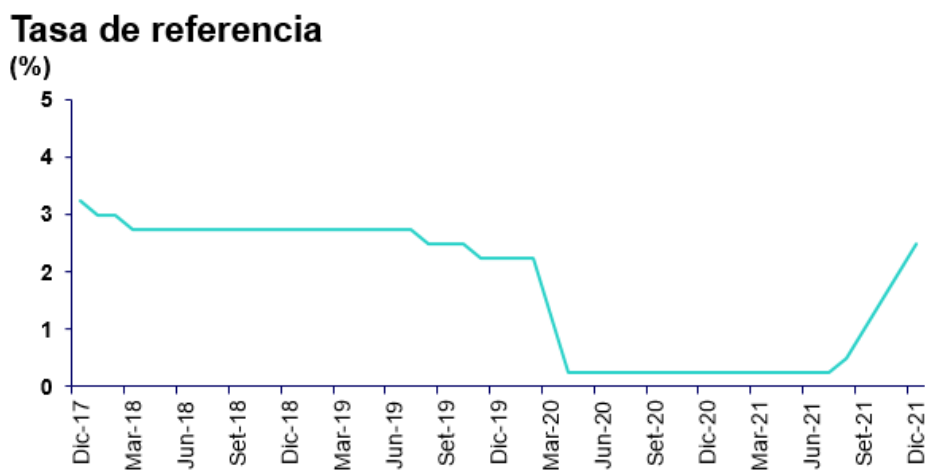
## B. Inflación



Fuente: INEI

El índice de precios al consumidor en Lima Metropolitana (IPC) cerró el 2021 con un incremento de 6.4 % respecto del 2020 (cifra máxima en 13 años), debido a los mayores precios internacionales de combustibles (WTI +55 % al cierre 2021) y los granos (trigo: 20 % y maíz: 23 %), así como la depreciación de la moneda antes referida. La inflación sin alimentos y de energía fue de 3.2 % al cierre del 2021, con lo cual también se ubicó por encima del rango meta del BCRP entre 1 % y 3 %. Por su parte, la inflación mayorista a nivel nacional cerró en 13.6 %

## C. Tasa de referencia



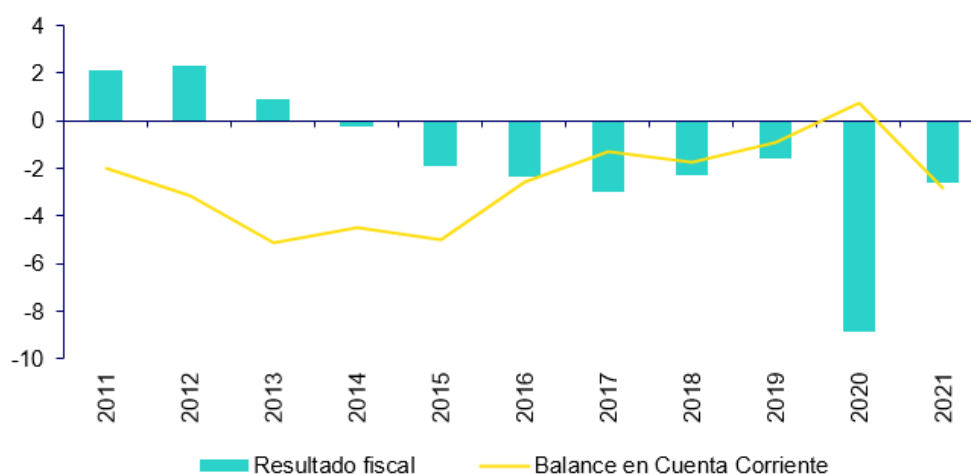
Fuente: BCRP.

La tasa de referencia del BCRP pasó de 0.25 % al cierre del 2020 a 2.50 % al cierre del 2021. Se debe recordar que la tasa de referencia fue recortada desde un nivel de 2.25 % hasta un mínimo histórico de 0.25 % en abril del 2020, como respuesta al choque del COVID-19. Esta tasa se mantuvo sin cambios hasta julio del 2021, pero en agosto el BCRP inició un ciclo alcista de tasa con incrementos consecutivos hasta diciembre.

Las subidas de la tasa de referencia respondieron a que tanto la inflación del 2021 (6.4 %) como las expectativas de inflación a 12 meses (3.7 %) se ubicaron por encima del rango meta del BCRP entre 1% y 3%. El BCRP tomó estas medidas para que las expectativas de inflación retornen gradualmente al rango meta.

#### D. Finanzas públicas y sector externo

**Resultado fiscal y Balance en Cuenta Corriente**  
(Porcentaje del PBI)



Fuente: Banco Central de Reserva

El déficit fiscal del 2021 cerró en -2.6 % del PBI frente a -8.9 % del PBI al cierre del 2020. Esta notoria reducción del déficit fiscal se explicó, principalmente, por el aumento de los ingresos fiscales en un contexto de rebote de la actividad económica y favorables precios de exportación. (la cotización promedio del cobre aumentó 51%). El crecimiento de 43.3% en los ingresos corrientes del Gobierno general con relación al 2020 (20.6% comparado con el 2019) se tradujo en un aumento del ratio de ingresos fiscales a 21.0 % del PBI en el 2021, por encima del 19.7 % en el 2019 y del 17.8 % en 2020.

Por su parte, los gastos no financieros del gobierno general aumentaron 9.4 % (25.7 % frente al 2019), principalmente por el mayor gasto en formación bruta de capital (36.1 %), y en bienes y servicios (18.7 %) para enfrentar la emergencia sanitaria, compensado en parte por el menor nivel de transferencias a los hogares (-12.7 %). Así, el ratio entre gastos no financieros y PBI bajó a 22.3 % desde 24.7% en 2020, pero continuó superando el nivel del 2019 (20.0%).

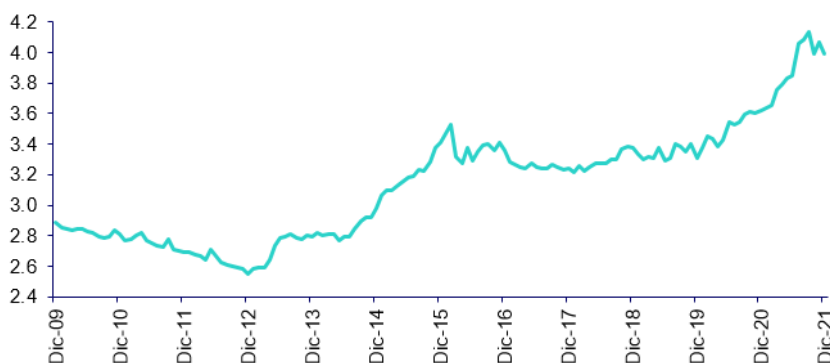
En el 2021, el fisco realizó exitosas emisiones de bonos globales en marzo y en octubre, tanto en dólares como en euros, por US\$ 8 mil millones (US\$ 2031, 2041, 2051, 2034, 2051, 2072) y Euros 1.85 mil millones (Euros 2033, 2036). La operación de marzo financió los requerimientos financieros previstos en la Ley de Presupuesto del Año Fiscal

2021. Las operaciones de octubre se destinaron a pre financiar las necesidades del año 2022. La deuda pública como porcentaje del PBI aumentó de 34.7% en 2020 a 36.1% en 2021, su nivel más alto en 16 años.

En cuanto a la Calificación Crediticia de la Deuda en Moneda Extranjera de Largo Plazo de Perú, en septiembre de 2021 la calificadora Moody's Investor bajó la calificación de Perú a Baa1 desde A3, y cambió la perspectiva a Estable desde Negativa. En octubre, la calificadora Standard and Poor's mantuvo la calificación crediticia de Perú en BBB+, pero rebajó la perspectiva de estable a negativa. En el mismo mes, Fitch Ratings rebajó la calificación de Perú de BBB+ a BBB con perspectiva estable.

## E. Tipo de cambio

**Tipo de Cambio**  
(S/ por Dólar Americano)



Fuente: Banco Central de Reserva

El tipo de cambio cerró el 2021 en S/ 3.99, lo que implicó una depreciación de 10.2 % respecto de fines del 2020 y 20.4 % respecto de fines del 2019. El tipo de cambio alcanzó un máximo histórico de S/ 4.14 en agosto del 2021, a pesar de términos de intercambio altamente favorables para la economía peruana. La depreciación del sol peruano al cierre del 2021 fue compartida por el resto de las monedas de la región: el peso chileno se depreció 19.9 % (13.1 % respecto al cierre 2019), el Peso Colombiano 18.6% (23.7 % respecto al cierre 2019), el Real Brasileiro 7.3 % (38.4 % respecto al cierre 2019), y el Peso Mexicano 3.1 % (8.5 % respecto al cierre 2019).

En el 2021 el BCRP realizó intervenciones récord por US\$ 11.6 mil millones, el nivel histórico más alto, con las que trató de mitigar la presión cambiaria vendiendo dólares directamente en el mercado. También realizó intervenciones mediante el uso de Swaps Cambiarios (Venta) con un saldo de S/ 37.8 mil millones (2020: S/ 8.1 mil millones) y CDR BCRP's con un saldo de S/ 1.4 mil millones (2020: S/ 6.4 mil millones). Finalmente, las reservas internacionales netas cerraron el 2021 en US\$ 78,495 millones versus US\$ 74,707 millones el 2020, y representaron 34.9 % del PBI.

## SECCIÓN IV

### ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre de		PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2021	2020			2021	2020
		S/000	S/000			S/000	S/000
<b>ACTIVO</b>				<b>PASIVO</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4,577	7,299	Adeudados	6	75,126	88,434
Cartera de créditos, neto	5	103,472	133,894	Otros pasivos		822	1,038
Activo por impuesto a la renta diferido		826	767	<b>Total pasivo</b>		75,948	89,472
Otros activos		369	327	<b>PATRIMONIO NETO</b>	7		
				Capital social		10,860	28,860
				Capital adicional		(201)	(201)
				Reserva legal		17,535	17,010
				Resultados no realizados		71	43
				Resultados acumulados		5,031	7,103
				<b>Total patrimonio neto</b>		33,296	52,815
<b>TOTAL ACTIVO</b>		109,244	142,287	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		109,244	142,287

Las notas que acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros.

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2021 S/000	2020 S/000
<b>Ingresos y gastos financieros</b>			
Intereses y comisiones por cartera de créditos		9,279	11,176
Intereses por adeudados	6(b)	(2,497)	(4,668)
Otros ingresos financieros		15	56
<b>Margen financiero bruto</b>		<u>6,797</u>	<u>6,564</u>
Provisión para cartera de créditos	5(d)	(77)	(642)
<b>Margen financiero neto</b>		<u>6,720</u>	<u>5,922</u>
Ganancia (pérdida) neta por diferencia en cambio		78	(69)
<b>Margen operacional</b>		<u>6,798</u>	<u>5,853</u>
<b>Gastos operativos</b>			
Servicios prestados por terceros y relacionadas		(1,125)	(1,107)
Impuesto y contribuciones		(262)	(325)
		<u>(1,387)</u>	<u>(1,432)</u>
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Otros, neto		(619)	2,444
		<u>(619)</u>	<u>2,444</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		4,792	6,865
Impuesto a la renta	8(h)	(1,612)	(1,613)
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>3,180</u>	<u>5,252</u>
Número de acciones utilizado como denominador		1,086	2,886
Utilidad por acción básica y diluida		2.928	1.820
Otros resultados integrales		28	14
<b>Resultado integral total del año</b>		<u>3,208</u>	<u>5,266</u>

Las notas que acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros.

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y DE 2020

	<u>Número de acciones emitidas</u>	<u>Capital social S/000</u>	<u>Capital adicional S/000</u>	<u>Reserva legal S/000</u>	<u>Resultados no realizados S/000</u>	<u>Resultados acumulados S/000</u>	<u>Total S/000</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>	4,886	48,860	(201)	16,547	29	4,628	69,863
Utilidad neta	-	-	-	-	-	5,252	5,252
Otros resultados integrales	-	-	-	-	14	-	14
Reducción de capital, nota 7(a)	(2,000)	(20,000)	-	-	-	-	(20,000)
Pago de dividendos declarados, nota 7(c)	-	-	-	-	-	(2,314)	(2,314)
Transferencia a reserva legal, nota 7(b)	-	-	-	463	-	(463)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>2,886</u>	<u>28,860</u>	<u>(201)</u>	<u>17,010</u>	<u>43</u>	<u>7,103</u>	<u>52,815</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	3,180	3,180
Otros resultados integrales	-	-	-	-	28	-	28
Reducción de capital, nota 7(a)	(1,800)	(18,000)	-	-	-	-	(18,000)
Pago de dividendos declarados, nota 7(c)	-	-	-	-	-	(4,727)	(4,727)
Transferencia a reserva legal, nota 7(b)	-	-	-	525	-	(525)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<u><u>1,086</u></u>	<u><u>10,860</u></u>	<u><u>(201)</u></u>	<u><u>17,535</u></u>	<u><u>71</u></u>	<u><u>5,031</u></u>	<u><u>33,296</u></u>

Las notas que acompañan de la página 7 a la 25 forman parte de los estados financieros.

SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2021	2020
	S/000	S/000
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Utilidad neta	3,180	5,252
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto</b>		
Provisión para cartera de créditos	5(d) 77	642
Impuesto a la renta diferido	8(h) (58)	27
Otras provisiones	43	-
<b>Variación neta en activos y pasivos</b>		
Cartera de créditos	30,047	19,399
Otros activos	933	1,023
Nuevos adeudados	6(c) 48,122	49,500
Pagos de adeudados	6(c) (65,719)	(75,030)
Otros pasivos	3,855	3,205
Pago de impuestos	(1,349)	(1,397)
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de operación</b>	<b>19,131</b>	<b>2,621</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Disminución de capital	7(a) (18,000)	(20,000)
Dividendos pagados	7(c) (4,727)	(2,314)
<b>Flujos de efectivo netos en las actividades de financiamiento</b>	<b>(22,727)</b>	<b>(22,314)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Compra de inversiones	(6)	-
<b>Flujos de efectivo netos en las actividades de inversión</b>	<b>(6)</b>	<b>-</b>
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalente de efectivo	880	477
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(3,602)	(19,693)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7,299	26,515
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>4,577</b>	<b>7,299</b>
<b>Información adicional sobre el flujo de efectivo</b>		
Efectivo pagado en el año por:		
Intereses cobrados	9,532	11,038
Intereses pagados	(2,441)	(5,484)

Las notas que acompañan de la página 7 a la 25 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.

En el 4T21 Solución registró una ganancia neta de S/1 millón, y en el 3T21 se registra una ganancia de S/ 0.5 millones debido a provisiones voluntarias de S/ 0.3 millones.

#### VARIACIONES 4T21 vs 4T20

La utilidad neta en el 4T21 registró una disminución en S/2.9 millones en comparación con el 4T20, debido principalmente a la reversión de provisiones voluntarias de S/3.3 millones en el 4T20 y S/ 0.3 millones de provisiones voluntarias registradas en el 3T21

#### VARIACIONES 4T21 vs 3T21

El margen financiero bruto del cuarto trimestre 2021 (S/1,565 mil) registró una cifra 1.3% menor a la registrada en el tercer trimestre 2021 (S/1,585 mil), ha disminuido poco debido a que se tomó un adeudo de 13 millones en el 4T21 para la reducción de capital de S/18MM. Las provisiones para créditos directos se ven afectados en el 3T21 debido a la constitución de provisiones voluntarias por S/ 0.3 millones por expectativa de deterioro de la cartera.

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

Miles de soles	4T2021	3T2021	4T2020	Por el periodo	
				Dic-21	Dic-20
Margen financiero bruto	1,565	1,585	1,772	6,797	6,564
Provisiones créditos directos	298	(435)	3,592	(77)	(642)
<b>Margen financiero neto</b>	<b>1,862</b>	<b>1,151</b>	<b>5,364</b>	<b>6,720</b>	<b>5,922</b>
Resultado por operac. financieras	(1)	(1)	(1)	(5)	(166)
Gastos administrativos	(351)	(355)	(535)	(1,386)	(1,431)
Otros ingresos y gastos, neto	(44)	(74)	(77)	(537)	2,540
<b>Utilidad antes de Imp. a la renta</b>	<b>1,466</b>	<b>721</b>	<b>4,752</b>	<b>4,792</b>	<b>6,866</b>
Impuesto a la renta	(444)	(251)	(838)	(1,612)	(1,613)
<b>Utilidad neta</b>	<b>1,022</b>	<b>471</b>	<b>3,913</b>	<b>3,180</b>	<b>5,253</b>

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

#### 3.1 ACTIVOS Y PASIVOS

##### VARIACIÓN 4T21 vs 4T20

Los activos de Solución en el cuarto trimestre 2021 totalizaron S/109.2 millones, 23% por debajo del nivel registrado al cierre de diciembre 2020 (S/142.3 millones), la variación se debe principalmente a la amortización de las colocaciones efectuadas durante el año.

A nivel de pasivos, Solución registró S/75.9 millones, cifra menor en 15% a la registrada en diciembre de 2020 (S/89.5 millones).

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, Solución mantiene los siguientes préstamos dinerarios:

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa efectiva anual %	Importe	
				2021 S/000	2020 S/000
Banco de Crédito del Perú S.A.	US\$	2023	2.95	31,824	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2022	2.95	20,000	20,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2022	1.98	10,098	20,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2023	3.51	12,476	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	US\$	2021	3.88	-	39,262
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	2021	2.55	-	8,500
				<u>74,398</u>	<u>87,762</u>
Intereses por pagar				<u>728</u>	<u>672</u>
Total Adeudados				<u><u>75,126</u></u>	<u><u>88,434</u></u>

##### VARIACIÓN 4T21 vs 3T21

Los activos de Solución al cuarto trimestre 2021 totalizaron S/109.2 millones, 0.27% por debajo del nivel registrado al cierre del tercer trimestre de 2021 (S/120.1 millones).

A nivel de pasivos S/75.9 millones, estos registraron una reducción de 13% respecto de setiembre 2021 (S/87.8 millones)

### 3.2 CARTERA DE COLOCACIONES

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

S/000	4T21	3T21	4T20	Var % 4T21/3T21	Var % 4T21/4T20
Colocaciones	115,201	123,906	145,308	(7.0%)	(20.7%)

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

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
Créditos vigentes (b)	104,624	135,438
Créditos en cobranza judicial	4,488	3,481
Créditos vencidos	3,412	5,324
Créditos refinanciados	<u>2,677</u>	<u>1,066</u>
	<u>115,201</u>	<u>145,309</u>
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	608	861
Provisión para créditos de cobranza dudosa (d)	<u>(12,337)</u>	<u>(12,276)</u>
Total	<u>103,472</u>	<u>133,894</u>

La cartera de créditos está conformada por préstamos hipotecarios para vivienda en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el 44.02 y 43.64 por ciento, respectivamente, corresponden a empleados y familiares de empleados de BCP.

Durante los años 2021 y 2020, Solución no adquirió cartera de créditos hipotecarios para vivienda.

### 3.3 CALIDAD DE LA CARTERA HIPOTECARIA

De acuerdo con las normas de la SBS, al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 la cartera de créditos directos de Solución está clasificada por riesgo como sigue:

Categoría de riesgo	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	S/000	%	S/000	%
Normal	97,569	84.70	125,954	86.68
Con problema potencial	1,234	1.07	1,076	0.74
Deficiente	2,777	2.41	4,183	2.88
Dudoso	8,259	7.17	7,777	5.35
Pérdida	<u>5,362</u>	<u>4.65</u>	<u>6,319</u>	<u>4.35</u>
<b>Total</b>	<u>115,201</u>	<u>100.00</u>	<u>145,309</u>	<u>100.00</u>

El movimiento de la provisión para colocaciones de cobranza dudosa se muestra a continuación:

	<u>2021</u> S/000	<u>2020</u> S/000
<b>Saldo al 1 de enero</b>	12,276	12,435
Provisión	77	642
Cartera de créditos castigada (e)	( 313)	( 1,049)
Diferencia de cambio, neta	<u>297</u>	<u>248</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<u><u>12,337</u></u>	<u><u>12,276</u></u>

En opinión de la Gerencia de Solución, la provisión para créditos de cobranza dudosa registrada al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la cartera de créditos hipotecarios respaldadas por garantías asciende a aproximadamente (en miles) S/105,150 y (en miles) S/122,566, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, el valor razonable de dichas garantías asciende aproximadamente a (en miles) S/312,655 y (en miles) S/309,470, 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 2021, el ratio BIS alcanzó un nivel de 37.32%, cifra menor a la registrada en diciembre de 2020, 47.49%, por la reducción de Capital de 18MM.

Millones de Soles	2021	2020
Riesgo de Crédito	6.66	8.60
Riesgo de Mercado	0.02	0.07
Riesgo Operacional	1.06	1.13
<b>Requerimiento total bajo pilar de Basilea II</b>	<b>7.73</b>	<b>9.81</b>
<b>Activos Poderados por riesgo equivalente</b>	<b>77.30</b>	<b>98.08</b>
Riesgo por Ciclo Económico	4.69	4.69
Riesgo por Concentración Crediticia	1.15	1.46
Riesgo por Concentración de Mercado	-	-
Riesgo de tasa de interés en el libro bancario	0.87	0.33
Requerimientos adicionales	-	-
<b>Requerimientos adicionales exigidos</b>	<b>6.70</b>	<b>6.48</b>
<b>Total de Patrimonio Efectivo Ajustado</b>	<b>14.43</b>	<b>16.29</b>
Patrimonio Efectivo	2021	2020
Capital, utilidades con acuerdo de capitalización y reservas	28.40	45.87
Deuda subordinada perpetua	-0.20	-0.20
Otros	0.00	0.00
Menos: Goodwill	0.00	0.00
Menos: 50% de Inversiones en subsidiarias (neto)	-0.10	-0.09
<b>Subtotal Tier I</b>	<b>28.09</b>	<b>45.58</b>
Deuda subordinada	0.00	0.00
Provisiones	0.86	1.10
Menos: 50% de Inversiones en subsidiarias	-0.10	-0.09
<b>Subtotal Tier II</b>	<b>0.76</b>	<b>1.01</b>
Tier III	0.00	0.00
<b>Total Patrimonio Efectivo</b>	<b>28.85</b>	<b>46.58</b>
Ratio BIS	37.32%	47.49%
Tier II y III / Total Patrimonio Efectivo	2.62%	2.16%
Limite Capital Global (%)	2021	2020
Total Limite Global Ajustado	18.66%	16.61%
Total Limite Global Objetivo	19.16%	17.11%
Ratio BIS al final de año	37.32%	47.49%
<b>Exceso/Deficit Limite Global Objetivo</b>	<b>18.16%</b>	<b>30.39%</b>

#### 4. RENTABILIDAD

Solución ha registrado una menor utilidad al 31 de diciembre de 2021 respecto al mismo período del año anterior, así como el ratio de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) ha disminuido a 7.5%, 2020 se alcanzó un ROE de 10.2%. Ver cuadro 3.

#### Estado de Situación SEAH

Millones de Soles	2021	2020
Colocaciones brutas	115.8	146.1
Cartera Atrasada	7.9	8.8
Provisiones	(12.3)	(12.3)
Otros activos	5.8	8.3
<b>Total Activos</b>	<b>109.2</b>	<b>142.3</b>
Adeudos	75.1	88.4
Otros Pasivos	0.8	0.9
<b>Total Pasivos</b>	<b>75.9</b>	<b>89.4</b>
Patrimonio	33.3	52.8
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>109.2</b>	<b>142.3</b>

#### Estado de Resultados SEAH

Miles de soles	4T2021	3T2021	4T2020	Por el periodo	
				Dic-21	Dic-20
Margen financiero bruto	1,565	1,585	1,772	6,797	6,564
Provisiones créditos directos	298	(435)	3,592	(77)	(642)
<b>Margen financiero neto</b>	<b>1,862</b>	<b>1,151</b>	<b>5,364</b>	<b>6,720</b>	<b>5,922</b>
Resultado por operac. financieras	(1)	(1)	(1)	(5)	(166)
Gastos administrativos	(351)	(355)	(535)	(1,386)	(1,431)
Otros ingresos y gastos, neto	(44)	(74)	(77)	(537)	2,540
<b>Utilidad antes de Imp. a la renta</b>	<b>1,466</b>	<b>721</b>	<b>4,752</b>	<b>4,792</b>	<b>6,866</b>
Impuesto a la renta	(444)	(251)	(838)	(1,612)	(1,613)
<b>Utilidad neta</b>	<b>1,022</b>	<b>471</b>	<b>3,913</b>	<b>3,180</b>	<b>5,253</b>

## Indicadores de Rentabilidad SEAH

	2021	2020
<b>Rentabilidad</b>		
ROAE	7.5%	10.2%
ROAA	2.4%	3.4%
<b>Capitalización N° veces</b>		
Total Activos / Patrimonio	3.3	2.7
<b>Eficiencia</b>		
Gastos operativos / Margen Operativo	22.4%	17.2%
Gastos operativos / Activos Totales	1.3%	1.0%
<b>Liquidez</b>		
Efectivo y disponible / Activos Totales	4.2%	5.1%