



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

**MEMORIA ANUAL**

**2022**

Empresa Subsidiaria del  
Banco de Crédito del Perú

## ÍNDICE

SECCIÓN I.....	3
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	3
SECCIÓN II.....	4
NEGOCIO .....	4
SECCIÓN III.....	11
ENTORNO ECONOMICO.....	11
SECCIÓN IV .....	15
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS .....	15
ANÁLISIS FINANCIERO .....	19

## 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 2022. 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° 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 2022 y 2021, 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 2022, el capital social de Solución es de S/10'860,000.00, el cual está representado por 1,086 acciones, íntegramente suscritas y totalmente pagadas, cuyo valor nominal es de (en miles) S/10 por acción.

Cabe precisar que, en Junta General de Accionistas celebrada el 13 de mayo de 2021, se acordó disminuir el capital social por un importe de (en miles) de S/18'000. Esta reducción fue aprobada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP ("SBS"), mediante Resolución N° 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 2022 gastos por estos servicios por aproximadamente S/823 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 Sanguinetti Almendariz - Gerente General**

El señor Sanguinetti es Gerente General de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. desde el 1 de mayo de 2016.

ingresó al Banco de Crédito del Perú en noviembre de 1996, ocupando diversos cargos en la organización, iniciando 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, la Gerencia Planeamiento y Análisis Financiero y, a la fecha, está cargo de la Gerencia de Gestión de Información Financiera.

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

### **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 Augusto 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. José 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 director de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. desde el 1 de septiembre de 2015. Asimismo, es CFO de Credicorp Ltd. y de Banco de Crédito del Perú desde abril de 2018.

Ha trabajado en el Grupo 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, consultoría interna, fusiones y adquisiciones y estrategia corporativa. En 2013, se convirtió en Gerente de la División de Planificación y Control Financiero de BCP.

Adicionalmente, el señor Rios es miembro del Directorio de varias subsidiarias de Credicorp como Mibanco, Inversiones 2020 S.A., Soluciones en Procesamiento, entre otras.

Es bachiller en Ingeniería por la Pontificia Universidad Católica en Perú (Perú); tiene un Máster de ESAN (Perú); y un MBA del Instituto de Tecnología de Massachusetts Sloan Fellows Program (EE. UU.).

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

El señor Morales es director de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. desde el 1 de septiembre de 2020. Asimismo, es Vicepresidente del Directorio de Credicorp Ltd. y Banco de Crédito del Perú desde el 28 de marzo de 2008 y del 31 de marzo de 2009, respectivamente. También es director de Grupo Crédito S.A., Pacífico Compañía de Seguros y Reaseguros y Atlantic Security Holding Corporation.

Ingresó a BCP en 1980, y desempeñó diferentes cargos gerenciales, como Vicepresidente Ejecutivo en Banca Mayorista y en Administración de Riesgo de Créditos, así como Gerente General de BCP desde 1990 hasta el 2008. 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.

Cuenta con experiencia en gremios como Asbanc y Asociación de AFP, y fue Vicepresidente de la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas del Perú (Confiep). Antes de unirse a la organización, trabajó 10 años en Wells Fargo Bank en sus oficinas de San Francisco y Miami (Estados Unidos), São Paulo (Brasil), Caracas (Venezuela) y Buenos Aires (Argentina). El último cargo que desempeñó en Wells Fargo Bank fue de Vicepresidente Regional.

Es miembro del Directorio de Cementos Pacasmayo S.A.A., Salmueras Sudamericanas S.A. y Fosfatos del Pacífico S.A.

El señor Morales es graduado en Economía y Administración de 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 Muñoz es director de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. desde el 1 de septiembre de 2015. También es Gerente de la División de Contabilidad del Banco de Crédito del Perú, Credicorp Ltd. y demás subsidiarias desde marzo de 1997.

Anteriormente, desde 1988 hasta 1997, se desempeñó como Gerente en la División de Auditoría y Asesoría Empresarial en Arthur Andersen, y como docente de la Universidad del Pacífico y de la Universidad de Lima. También es director Soluciones en Procesamiento.

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

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

El señor Morales es director de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. desde el 19 de septiembre de 2016. También es Gerente Legal en Credicorp Ltd. desde el 1 de abril de 2018.

Ha sido Gerente de la División Legal y Secretaría General de Banco de Crédito del Perú desde el 1 de 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.

Es abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú (Perú) y cuenta con una maestría en derecho (LL.M) por la Universidad de Texas en Austin (EE.UU.).

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

El señor Edgar Vicente es director de Solución Empresa Administradora Hipotecaria S.A. desde el 21 de diciembre de 2017. También es Gerente de la División de Administración de Riesgos de Banco de Crédito del Perú desde diciembre de 2017.

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 (Perú) y cuenta con un MBA de Especialización en Ingeniería Física en MIT Sloan School of Management (EE.UU.).

## **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 N°30341 y sus modificatorias dispusieron la exoneración del Impuesto a la Renta hasta el 31 de diciembre de 2022 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 efectuadas por personas jurídicas. A partir del 1 de enero de 2020, esta exoneración era aplicable siempre que se cumplan las condiciones establecidas expresamente en el Decreto de Urgencia 005-2019.

- c) Para propósito de la determinación del Impuesto a la Renta, los precios de transferencia de las transacciones con empresas vinculadas y a las que se realicen desde, hacia o a través de países o territorios no cooperantes o de baja o nula imposición; o a las que se realicen con sujetos cuyas rentas, ingresos o ganancias provenientes de dichas transacciones están sujetos a un régimen fiscal preferencial, 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 la Compañía al 31 de diciembre de 2022 y de 2021.
- 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 el Decreto Legislativo N°1529, se modifica la Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía en lo que respecta al uso de medios de pago. Entre las modificaciones realizadas, se reduce el monto a partir del cual se debe utilizar medios de pago de S/3,500 o US\$1,000 a S/2,000 o US\$500, así mismo, se establece que el uso de medios de pago se tiene por cumplido solo si el pago se efectúa directamente al acreedor, proveedor del bien y/o prestador del servicio, o cuando dicho pago se realice a un tercero designado por aquel, siempre que la designación se comunique a la SUNAT con anterioridad al pago, en la forma y condiciones que se señale mediante Resolución de Superintendencia. Estas disposiciones se encuentran vigentes a partir del 01 de abril de 2022
- 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 al 2022.

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



Fuente: INEI, BCRP

En el 2022, el PBI creció 2.7 %. El consumo privado aumentó 3.6 %, sostenido en la normalización de los hábitos de gasto luego de la pandemia, la recuperación del empleo, y la disponibilidad de CTS y retiros de AFP. Por su parte, la inversión privada se contrajo 0.5% ante el impacto de la incertidumbre política y conflictos sociales sobre las expectativas empresariales que se mantuvieron, la mayor parte del año, en tramo pesimista. En términos nominales, según el Ministerio de Energía y Minas, la inversión minera creció 1.9 % ante la culminación del proyecto cuprífero Quellaveco.

A nivel sectorial, los más dinámicos fueron servicios (3.4 %), comercio (3.3 %) y construcción (3.0 %), consistente con la expansión del consumo privado y el retorno a los niveles de actividad prepandemia. Sin embargo, los sectores primarios crecieron sólo 0.6 % debido a la contracción de los sectores minería (-0.2 %), manufactura primaria (-2.9 %) y pesca (-13.7 %).

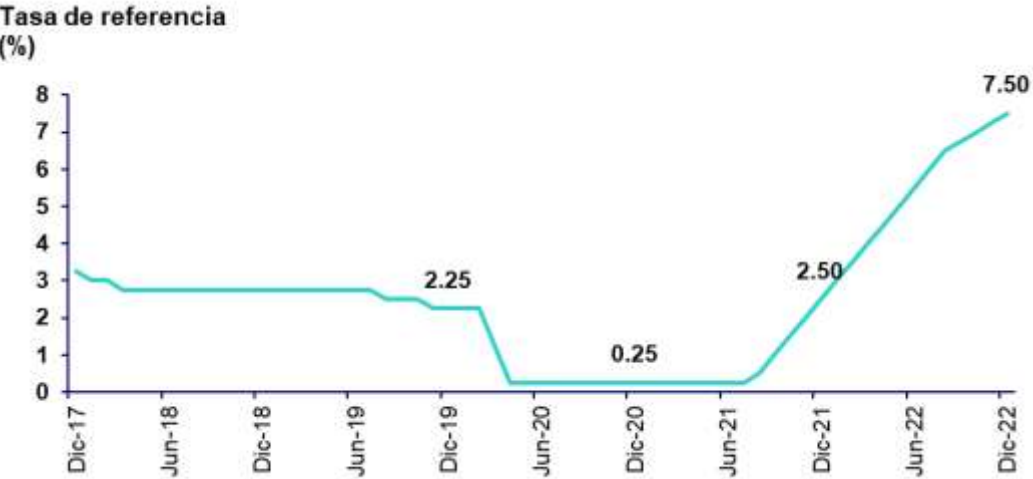
### B. Inflación



Fuente: INEI

La inflación interanual cerró el 2022 en 8.5 %, un máximo de 26 años, afectado por los mayores precios internacionales de petróleo (WTI promedio 2022: +39 % vs. 2021) y commodities agrícolas (trigo: +28 % y maíz: +19 %). Así, acumuló su segundo año consecutivo por encima del rango meta del BCRP, que se ubica entre 1 y 3 %. Por su parte, la inflación subyacente, que excluye alimentos y energía, cerró el 2022 en 5.6 %, cerca de su máximo de 22 años.

### C. Tasa de referencia

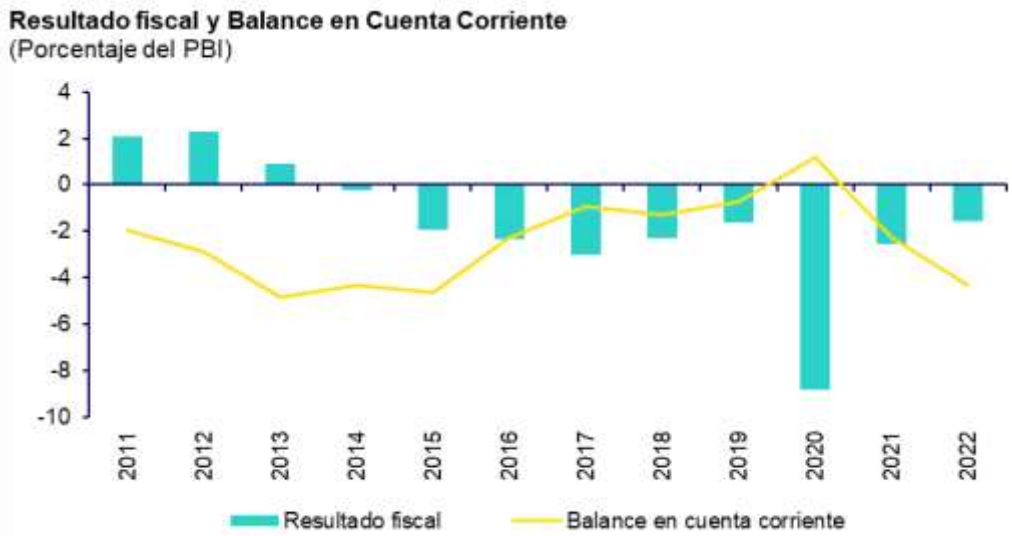


Fuente: BCRP.

La tasa de referencia del BCRP pasó de 2.50 % al cierre del 2021 a 7.50 % a fines del 2022, con lo que alcanzó su máximo histórico. Durante los primeros 8 meses del año se elevó la tasa a un ritmo de 50 puntos básicos (pbs) por mes y desde setiembre el ritmo se redujo a 25 pbs.

El incremento de tasas de bancos centrales es un fenómeno global, tanto de países desarrollados como emergentes, que tiene por objetivo anclar las expectativas de inflación a futuro ante tasas de inflación observadas no vistas en décadas y muy por encima de las metas de las entidades monetarias.

**D. Finanzas públicas y sector externo**



Fuente: BCRP

El déficit fiscal del 2022 cerró en 1.6 % del PBI frente a 2.5 % del PBI al cierre del 2021. Esta reducción del déficit fiscal se explicó, en mayor medida, por el aumento de los ingresos fiscales (12.7 %), mientras que los gastos corrientes cayeron 0.9% ante los menores gastos por COVID-19 y, los gastos en formación bruta de capital, relacionado con inversión pública, crecieron 19.1%.

Respecto a la deuda pública, esta pasó de 35.9 % en 2021 a 34.0 % del PBI en 2022. Y, en cuanto a la calificación crediticia del país, en octubre del 2022, Fitch Rating rebajó la perspectiva del Perú de estable a negativa, pero mantuvo la calificación en BBB como emisor de moneda extranjera. Asimismo, en diciembre de 2022, S&P también rebajó de estable a negativa la perspectiva de Perú y mantuvo la calificación crediticia soberana de largo plazo en moneda extranjera en BBB. Ello, ante el estancamiento político duradero y la relación desafiante entre los poderes ejecutivo y legislativo del país que amenazan con debilitar la capacidad del gobierno para implementar políticas oportunas.

## E. Tipo de cambio



El tipo de cambio cerró el 2022 en S/ 3.81, lo que implicó una apreciación de 4.1 % en comparación con el cierre del 2021. Así, entre las monedas de países emergentes, fue la que más se apreció luego del real brasileño y peso mexicano, que se apreciaron 5.1 % y 5.0 %, respectivamente. Por el contrario, el peso chileno se mantuvo estable (0.1 %) y el peso colombiano se depreció casi 20 %. Esto en un año en el que el dólar global alcanzó máximos de dos décadas ante el ciclo alcista de tasa de la Reserva Federal de Estados Unidos.

A lo largo del año, el sol peruano fluctuó entre un mínimo de 3.64 a inicios de abril y un máximo de 4.00 a fines de octubre. El máximo histórico fue 4.14 y se alcanzó en octubre del 2021. Los sucesos políticos de diciembre del 2022 (el intento de golpe de Estado de Pedro Castillo, la aprobación de su vacancia por parte del Congreso y la juramentación de Dina Boluarte como nueva presidenta del Perú) tuvieron un impacto limitado en el tipo de cambio.

En el 2022, el BCRP realizó ventas en el spot por US\$ 1,200 millones, con la intervención centrada en el primer semestre del año. Esto difiere de las ventas récords del 2021 de US\$ 11,600 millones. El stock de swaps cambiarios del BCRP se mantuvo relativamente estable y se ubicó en S/ 38,100 millones (S/ 37,800 millones en el 2021).

Finalmente, las reservas internacionales netas cerraron el 2022 en US\$ 71,883 millones versus US\$ 78,495 millones el 2021, lo que representó un 29 % del PBI.

## SECCIÓN IV

### ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

#### SOLUCION EMPRESA ADMINISTRADORA HIPOTECARIA S.A.

#### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

##### ACTIVO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	3	7,432	4,577
Cartera de créditos, neto	4	85,212	103,472
Activo por impuesto a la renta diferido		782	826
Otros activos		345	369
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>93,771</u>	<u>109,244</u>

##### PASIVO Y PATRIMONIO

	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2022	2021
		S/000	S/000
<b>PASIVO</b>			
Adeudados	5	61,207	75,126
Otros pasivos		1,007	822
<b>Total pasivo</b>		<u>62,214</u>	<u>75,948</u>
<b>PATRIMONIO</b>	6		
Capital social		10,860	10,860
Capital adicional		(201)	(201)
Reserva legal		18,038	17,535
Resultados no realizados		50	71
Resultados acumulados		2,810	5,031
<b>Total patrimonio</b>		<u>31,557</u>	<u>33,296</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>93,771</u>	<u>109,244</u>

Las notas que acompañan de la página 9 a la 24 forman parte de los estados financieros.

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

	<b>Nota</b>	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>S/000</b>	<b>S/000</b>
<b>Ingresos y gastos financieros</b>			
Intereses y comisiones por cartera de créditos		7,183	9,279
Intereses por adeudados	5(b)	(2,156)	(2,497)
Otros ingresos financieros		2	15
<b>Margen financiero bruto</b>		<u>5,029</u>	<u>6,797</u>
Recupero (provisión) para créditos de cobranza dudosa	4(d)	918	(77)
<b>Margen financiero neto</b>		<u>5,947</u>	<u>6,720</u>
Ganancia (pérdida) neta por diferencia en cambio		(35)	78
<b>Margen operacional</b>		<u>5,912</u>	<u>6,798</u>
<b>Gastos operativos</b>			
Servicios prestados por terceros y relacionadas		(1,058)	(1,125)
Impuesto y contribuciones		(198)	(261)
		<u>(1,256)</u>	<u>(1,386)</u>
<b>Otros Ingresos y Gastos</b>			
Otros gastos, neto		(466)	(620)
		<u>(466)</u>	<u>(620)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		<u>4,190</u>	<u>4,792</u>
Impuesto a la renta	7(h)	(1,380)	(1,612)
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>2,810</u>	<u>3,180</u>
Número de acciones utilizado como denominador		1,086	1,086
Utilidad por acción básica y diluida		2.587	2.928
Otros resultados integrales		(21)	28
<b>Resultado integral total del año</b>		<u>2,789</u>	<u>3,208</u>

Las notas que acompañan de la página 9 a la 24 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 2022 Y DE 2021

	<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 2021</b>	2,886	28,860	(201)	17,010	43	7,103	52,815
Utilidad neta	-	-	-	-	-	3,180	3,180
Otros resultados integrales	-	-	-	-	28	-	28
Reducción de capital, nota 6(a)	(1,800)	(18,000)	-	-	-	-	(18,000)
Pago de dividendos declarados, nota 6(c)	-	-	-	-	-	(4,727)	(4,727)
Transferencia a reserva legal, nota 6(b)	-	-	-	525	-	(525)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>1,086</u>	<u>10,860</u>	<u>(201)</u>	<u>17,535</u>	<u>71</u>	<u>5,031</u>	<u>33,296</u>
Utilidad neta	-	-	-	-	-	2,810	2,810
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(21)	-	(21)
Pago de dividendos declarados, nota 6(c)	-	-	-	-	-	(4,528)	(4,528)
Transferencia a reserva legal, nota 6(b)	-	-	-	503	-	(503)	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<u>1,086</u>	<u>10,860</u>	<u>(201)</u>	<u>18,038</u>	<u>50</u>	<u>2,810</u>	<u>31,557</u>

Las notas que acompañan de la página 9 a la 24 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	
		2022 \$/000	2021 \$/000
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Utilidad neta		2,810	3,180
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto</b>			
Provisión para cartera de créditos	4(d)	(918)	77
Impuesto a la renta diferido		1,380	(58)
Otras provisiones		788	43
<b>Variación neta en activos y pasivos</b>			
Cartera de créditos		18,939	30,047
Otros activos		(52)	933
Nuevos adeudados		28,500	48,122
Pagos de adeudados	5(c)	(41,112)	(65,719)
Otros pasivos		(1,571)	3,855
Pago de impuestos		(1,441)	(1,349)
Flujos de efectivo netos de actividades de operación		<u>7,323</u>	<u>19,131</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Disminución de capital	6(a)	-	(18,000)
Dividendos pagados	6(c)	(4,528)	(4,727)
Flujos de efectivo netos en las actividades de financiamiento		<u>(4,528)</u>	<u>(22,727)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Compra de inversiones		-	(6)
Flujos de efectivo netos en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(6)</u>
Efecto de las variaciones en el tipo de cambio en el efectivo y equivalentes de efectivo		60	880
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		2,795	(3,602)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>4,577</u>	<u>7,299</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>7,432</u></u>	<u><u>4,577</u></u>
<b>Información adicional sobre el flujo de efectivo</b>			
Efectivo pagado en el año por:			
Intereses cobrados		5,736	9,532
Intereses pagados		(2,110)	(2,441)

Las notas que acompañan de la página 9 a la 24 forman parte de los estados financieros.

## ANÁLISIS FINANCIERO

### 1. RESUMEN DE OPERACIONES

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

En el 4T22 Solución registró una ganancia neta de S/0.5 millones, ya que en diciembre hubo pérdida neta en resultados de S/ -0.0MM por regularización de registro de gasto extraordinario no deducible por pagar a AFP Prima de S/ 0.4MM.

#### VARIACIONES 4T22 vs 4T21

La utilidad neta en el 4T22 registró una disminución en S/0.5 millones en comparación con el 4T21.

#### VARIACIONES 4T22 vs 3T22

El margen financiero bruto del cuarto trimestre 2022 (S/1,185 mil) registró una cifra 7% menor a la registrada en el tercer trimestre 2022 (S/1,271 mil).

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

Miles de soles	4T 2022	3T 2022	4T2021	Dic-22	Dic-21
Margen financiero bruto	1,185	1,271	1,565	5,029	6,797
Provisiones para créditos directos	403	300	298	918	(77)
<b>Margen financiero neto</b>	<b>1,588</b>	<b>1,571</b>	<b>1,862</b>	<b>5,946</b>	<b>6,720</b>
Resultado por operac. financieras	69	(38)	(1)	0	128
Gastos administrativos	(316)	(319)	(351)	(1,257)	(1,386)
Otros ingresos y gastos, neto	(420)	(20)	(44)	(500)	(671)
<b>Utilidad antes de Imp. a la renta</b>	<b>921</b>	<b>1,195</b>	<b>1,466</b>	<b>4,190</b>	<b>4,792</b>
Impuesto a la renta	(395)	(358)	(444)	(1,380)	(1,612)
<b>Utilidad neta</b>	<b>526</b>	<b>837</b>	<b>1,022</b>	<b>2,810</b>	<b>3,180</b>

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

#### 3.1 ACTIVOS Y PASIVOS

##### VARIACIÓN 4T22 vs 4T21

Los activos de Solución en el cuarto trimestre 2022 totalizaron S/93.8 millones, 14% por debajo del nivel registrado al cierre de diciembre 2021 (S/109.2 millones), la variación se debe principalmente a la amortización de los créditos hipotecarios efectuadas durante el año.

A nivel de pasivos, Solución registró S/62.2 millones, cifra menor en 18% a la registrada en diciembre de 2021 (S/75.9 millones), principalmente debido a la amortización de préstamos dinerarios.

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, Solución mantiene los siguientes préstamos dinerarios:

Entidad	Moneda	Vencimiento	Tasa efectiva anual %	Importe	
				2022 S/000	2021 S/000
Banco de Crédito del Perú S.A.	US\$	Agosto 2023	2.95	25,867	31,824
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	Diciembre 2023	9.37	24,000	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	Entre Diciembre 2021 y Noviembre 2023	3.51	6,072	12,476
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	Enero 2023	8.29	4,500	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	Diciembre 2022	2.95	-	20,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Soles	Diciembre 2022	1.98	-	10,098
				60,439	74,398
Intereses por pagar				768	728
<b>Total</b>				<b>61,207</b>	<b>75,126</b>

##### VARIACIÓN 4T22 vs 3T22

Los activos de Solución al cuarto trimestre 2022 totalizaron S/93.8 millones, 1% por debajo del nivel registrado al cierre del tercer trimestre de 2022 (S/94.8 millones).

A nivel de pasivos S/62.2 millones, estos registraron una reducción de 3% respecto de setiembre 2022 (S/ 63.8 millones)

### 3.2 CARTERA DE CRÉDITOS

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

Millones de Soles	4T22	3T22	4T21	4T22/ 3T21	4T22/ 4T21
<b>Créditos Hipotecarios</b>	96.4	103.4	115.2	(7%)	(16%)

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
Créditos vigentes (b)	86,734	104,624
Créditos en cobranza judicial	4,663	4,488
Créditos vencidos	3,656	3,412
Créditos refinanciados	<u>1,370</u>	<u>2,677</u>
	<u>96,423</u>	<u>115,201</u>
Más (menos)		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	408	608
Intereses diferidos por créditos reprogramados	( 132)	-
Provisión para créditos de cobranza dudosa (d)	<u>( 11,487)</u>	<u>( 12,337)</u>
<b>Total</b>	<u>85,212</u>	<u>103,472</u>

La cartera de créditos está conformada por préstamos hipotecarios para vivienda en soles y dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el 44.0 por ciento, para ambos periodos, corresponden a empleados y familiares de empleados de BCP.

Durante el año 2022 y 2021, 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 2022 y de 2021 la cartera de créditos directos de Solución está clasificada por riesgo como sigue:

Categoría de riesgo	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	S/000	%	S/000	%
Normal	81,500	84.52	97,569	84.70
Con problema potencial	974	1.01	1,234	1.07
Deficiente	1,861	1.93	2,777	2.41
Dudoso	6,487	6.73	8,259	7.17
Pérdida	<u>5,601</u>	<u>5.81</u>	<u>5,362</u>	<u>4.65</u>
<b>Total</b>	<u>96,423</u>	<u>100.00</u>	<u>115,201</u>	<u>100.00</u>

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

	<u>2022</u> S/000	<u>2021</u> S/000
<b>Saldo al 1 de enero</b>	12,337	12,276
(Recupero) provisión	( 918)	77
Cartera de créditos castigada (e)	-	( 313)
Diferencia de cambio, neta	<u>68</u>	<u>297</u>
<b>Total</b>	<u><u>11,487</u></u>	<u><u>12,337</u></u>

En opinión de la Gerencia de Solución, la provisión para colocaciones de cobranza dudosa registrada al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, está de acuerdo con las normas de la SBS vigentes a dichas fechas, ver nota 2(d).

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, la cartera de créditos hipotecarios respaldadas por garantías asciende a aproximadamente (en miles) S/87,902 y (en miles) S/105,150, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021, el valor razonable de dichas garantías asciende aproximadamente a (en miles) S/285,698 y (en miles) S/312,655, 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 2022, el ratio BIS alcanzó un nivel de 45.84.%, cifra mayor a la registrada en diciembre de 2021, 37.32.%.

<b>Millones de Soles</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Riesgo de Crédito	5.42	6.66
Riesgo de Mercado	0.02	0.02
Riesgo Operacional	0.93	1.06
<b>Requerimiento total bajo pilar de Basilea II</b>	<b>6.37</b>	<b>7.73</b>
<b>Activos Ponderados por riesgo equivalente</b>	<b>63.69</b>	<b>77.30</b>
Riesgo por Ciclo Económico *	-	-
Riesgo por Concentración Crediticia	0.92	1.15
Riesgo por Concentración de Mercado	-	-
Riesgo de tasa de interés en el libro bancario	0.02	0.87
Requerimientos adicionales	-	-
<b>Requerimientos adicionales exigidos</b>	<b>0.94</b>	<b>2.01</b>
<b>Total de Patrimonio Efectivo Ajustado</b>	<b>7.31</b>	<b>9.74</b>

\* El patrimonio efectivo por ciclo económico de S/4.69MM se ha retirado desde el 2021 alineado a la resolución SBS 1264-2020

<b>Patrimonio Efectivo</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Capital, utilidades con acuerdo de capitalización y reservas	28.90	28.40
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	-0.10
<b>Subtotal Tier I</b>	<b>28.59</b>	<b>28.09</b>
Deuda subordinada	0.00	0.00
Provisiones	0.70	0.86
Menos: 50% de Inversiones en subsidiarias	-0.10	-0.10
<b>Subtotal Tier II</b>	<b>0.60</b>	<b>0.76</b>
Tier III	0.00	0.00
<b>Total Patrimonio Efectivo</b>	<b>29.19</b>	<b>28.85</b>
Ratio BIS	45.84%	37.32%
Tier II y III / Total Patrimonio Efectivo	2.05%	2.62%

<b>Limite Capital Global (%)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Total Limite Global Ajustado	11.48%	12.60%
Total Limite Global Objetivo	11.98%	13.10%
Ratio BIS al final de año	45.84%	37.32%
<b>Exceso/Deficit Limite Global Objetivo</b>	<b>33.86%</b>	<b>24.22%</b>

### 3.5 RENTABILIDAD

Solución ha registrado una menor utilidad al 31 de diciembre de 2022 respecto al mismo período del año anterior y el ratio de rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) ha incrementado a 9.1%. En el 2021 se alcanzó un ROE de 7.5%. Ver cuadro 3.

#### Estado de Situación SEAH

<b>Millones de Soles</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Colocaciones	96.7	115.8
Cartera Atrasada	8.3	7.9
Provisiones	(11.5)	(12.3)
Otros activos	8.6	5.8
<b>Total Activos</b>	<b>93.8</b>	<b>109.2</b>
Adeudos	61.2	75.1
Otros Pasivos	1.0	0.8
<b>Total Pasivos</b>	<b>62.2</b>	<b>75.9</b>
Patrimonio	31.6	33.3
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>93.8</b>	<b>109.2</b>

### Estado de Resultados SEAH

Miles de soles	4T 2022	3T 2022	4T2021	Dic-22	Dic-21
Margen financiero bruto	1,185	1,271	1,565	5,029	6,797
Provisiones para créditos directos	403	300	298	918	(77)
<b>Margen financiero neto</b>	<b>1,588</b>	<b>1,571</b>	<b>1,862</b>	<b>5,946</b>	<b>6,720</b>
Resultado por operac. financieras	69	(38)	(1)	0	128
Gastos administrativos	(316)	(319)	(351)	(1,257)	(1,386)
Otros ingresos y gastos, neto	(420)	(20)	(44)	(500)	(671)
<b>Utilidad antes de Imp. a la renta</b>	<b>921</b>	<b>1,195</b>	<b>1,466</b>	<b>4,190</b>	<b>4,792</b>
Impuesto a la renta	(395)	(358)	(444)	(1,380)	(1,612)
<b>Utilidad neta</b>	<b>526</b>	<b>837</b>	<b>1,022</b>	<b>2,810</b>	<b>3,180</b>

### Indicadores de Rentabilidad SEAH

	2022	2021
<b>Rentabilidad</b>		
ROAE	9.1%	7.5%
ROAA	3.0%	2.4%
<b>Capitalización N° veces</b>		
Total Activos / Patrimonio	3.0	3.3
<b>Eficiencia</b>		
Gastos operativos / Margen Operativo	23.1%	22.4%
Gastos operativos / Activos Totales	1.3%	1.3%
<b>Liquidez</b>		
Efectivo y disponible / Activos Totales	7.9%	4.2%