



BONOS HIPOTECARIOS BCP

Lima, Perú

25 de marzo de 2008

Equilibrium	Clasificación	Definición de Categoría
Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda Segunda Emisión de Bonos Hipotecarios	AAA.pe	Refleja la más alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados.
Primer Programa de Bonos Hipotecarios Primera Emisión	AAA.pe	Refleja la más alta capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados.

"La clasificación que se otorga a los presentes valores no implica recomendación para comprarlos, venderlos o mantenerlos"

Este informe debe leerse conjuntamente con el informe del Banco de Crédito del Perú - BCP.

-----MM de S/. al 31.12.07-----		
Activos: 41,286.8	Patrimonio: 3,207.8	ROAE: 29.11%
Ingresos: 3,210.5	Utilidad: 883.4	ROAA: 2.43%

Historia de Clasificación: Bonos Hipotecarios (Segunda Emisión del Primer Programa de Instrumentos representativos de deuda) → AAA (29.03.05). Primer Programa de Bonos Hipotecarios 1ª Emisión → AAA (18.04.06).

Para la presente evaluación se han utilizado los estados financieros auditados del Banco de Crédito del Perú al 31 de diciembre de 2004, 2005, 2006 y 2007, así como información adicional proporcionada por la Entidad. [Informe anterior](#)

Fundamento: El Comité de Clasificación de Equilibrium dictaminó ratificar la categoría AAA.pe a la segunda emisión de bonos hipotecarios correspondiente al primer programa de instrumentos representativos de deuda del Banco de Crédito del Perú – BCP, así como a la primera emisión correspondiente al primer programa de bonos hipotecarios BCP.

Dichas categorías se sustentan en la posición de liderazgo del BCP en el sistema bancario peruano y particularmente en el mercado de créditos hipotecarios, cuya participación representó el 39.9% del total del sistema bancario a diciembre de 2007. Esta posición ha sido fortalecida durante los últimos años por el ciclo expansivo de la economía peruana, impulsada por los mayores niveles de consumo así como por la estrategia utilizada por la Entidad al entrar con fuerza en el mercado minorista.

Asimismo, se ha tomado en cuenta los cambios tanto en la Gerencia General como en el modelo organizacional de la entidad que se sustentan en cuatro Gerencias Centrales, dos vinculadas a la Banca Mayorista y Banca Minorista, una a Planeamiento y Finanzas y la otra para la Administración de Activos que serán lideradas por profesionales de amplia experiencia dentro del Banco, apuntando a las metas propuestas por la Entidad para los próximos años. Estos cambios se harán efectivos a partir de abril del 2008. Equilibrium considera que dichos cambios se realizan en un momento adecuado considerando los retos que el sistema bancario enfrenta dado el incremento en la competencia y el dinamismo que muestra el mercado.

Se incluye también los buenos resultados financieros obtenidos por el Banco, con indicadores ROAE y ROAA de 29.11% y 2.43% al cierre del 2007, respectivamente, así como un margen neto de 28% y una morosidad de cartera de 0.65% (por debajo del sistema bancario que presentó un ratio de 1.26%).

Las categorías asignadas también se sustentan en la estructura de las emisiones, en vista de que los bonos están respaldados por una cartera seleccionada de créditos hipotecarios con garantía real. Del mismo modo, los créditos selec-

cionados para dicha cartera deberán contar con un nivel de clasificación de riesgo "Normal" otorgado por el BCP. El saldo total por amortizar de dicha cartera deberá mantener permanentemente una cobertura mínima de 1.25 veces sobre el saldo total por amortizar de la emisión de bonos hipotecarios, además el valor total de las garantías hipotecarias de la cartera seleccionada deberá ser siempre superior de 1.4 veces al saldo por amortizar de los créditos hipotecarios. Finalmente, se ha establecido que en un caso extremo de disolución y/o liquidación del Emisor, los bonos serían transferidos (conjuntamente con la cartera que la respalda) a otra entidad bancaria.

Al finalizar el año 2007, la cartera de créditos hipotecarios del BCP totalizó S/.3,277.0 millones, superior en 21.8% con respecto al cierre de diciembre de 2006. Dicha cartera está concentrada en un 77% en dólares (90% a diciembre de 2006). Por su parte, las colocaciones hipotecarias del sistema bancario registraron un crecimiento de 16.3% a diciembre del 2007. La alta dolarización de la cartera implica un riesgo cambiario crediticio, en vista que la mayor parte de los deudores percibe sus ingresos en soles. En ese sentido, el sistema bancario en su conjunto –incluido el BCP– se encuentra impulsando los préstamos hipotecarios en moneda nacional.

El ratio de morosidad de los créditos hipotecarios del BCP fue de 0.80% en diciembre de 2007, nivel que se encuentra por debajo del promedio del sistema (0.87%).

Al cierre del 2007, continúa la reducción en la concentración de créditos hipotecarios del Banco. Con respecto al cierre del año anterior, la participación de este tipo de créditos pasó de 15.83% a 14.21%, en línea con la evolución de la concentración del sistema bancario, que pasó de 14.03% a 12.29%.

El fondeo natural del Banco se da básicamente a través de los depósitos del público, sin embargo en el caso de los créditos hipotecarios es necesario un fondeo más estable y de mayor plazo, debiendo financiarse mediante los depósitos CTS, líneas dedicadas e instrumentos emitidos en el mercado de valores local e internacional.

A la fecha, el BCP tiene vigentes las series A, B y C correspondientes a la segunda emisión de bonos hipotecarios del primer programa de instrumentos representativos de deuda por un total de US\$20.7 millones. Dichas series se emitieron entre mayo de 2001 y abril de 2002 por montos de US\$15, US\$10 y US\$5 millones a tasas de interés fijas de 7.9375%, 7.5% y 7.4375%, respectivamente. Los bonos hipotecarios vigentes del BCP representan aproximadamente el 0.16% del total de pasivos del Banco.

Por su parte, el saldo total de cartera hipotecaria clasificada en categoría normal representa 50.87 veces el saldo en circulación de los bonos hipotecarios, siendo el requerimiento mínimo de cobertura 1.25 veces. Así, en caso se presente algún deterioro de la cartera hipotecaria, la cobertura mínima establecida para los bonos hipotecarios está largamente asegurada.

Fortalezas

1. Bonos respaldados por cartera de créditos hipotecarios que incorporan garantías reales.
2. Sólida estructura financiera, liderazgo en el sistema bancario peruano.
3. Plana gerencial profesional y experimentada.
4. Conservadora gestión de riesgo crediticio.

Debilidades

1. Limitada disponibilidad de fondeo –en términos de plazo- frente al crecimiento de los créditos hipotecarios.
2. Riesgo devaluatorio asociado al alto nivel de dolarización de la cartera de créditos hipotecarios.

Oportunidades

1. Expansión de servicios a través del uso intensivo de los canales de distribución del Emisor y venta cruzada de productos.
2. Mayor dinamismo del consumo interno y expansión de los programas impulsores de vivienda.

Amenazas

1. Mayor competencia entre bancos grandes.
2. Márgenes financieros sujetos a variaciones en las tasas de interés.

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

El Banco de Crédito del Perú –BCP- es el banco comercial más antiguo del Perú, fundado como sociedad anónima el 3 de abril de 1889 con el nombre Banco Italiano, cambiando su razón social en 1942 por la de Banco de Crédito del Perú. Se encuentra autorizado por la Superintendencia de Banca y Seguros para operar como banco múltiple.

El Banco es la principal subsidiaria de Credicorp Ltd. desde la creación de ésta en el año 1995. Adicionalmente a sus operaciones en el Perú, el BCP cuenta con una subsidiaria en Bolivia y dos sucursales, una en Miami, Estados Unidos y otra en Panamá.

En el año 2002, el Banco realizó un cambio de identidad corporativa con la introducción de un nuevo logo sobre la base de sus atributos de solidez, flexibilidad y confianza. En diciembre de 2002 el Banco de Crédito del Perú, a través de una Oferta Pública de Adquisición de Acciones, adquirió el 99.94% de las acciones del Banco Santander Central Hispano Perú, que incluyó la Sociedad Administradora de Fondos Mutuos y procedió a su fusión por absorción, la misma que culminó en marzo de 2003 con la integración de los sistemas de ambas entidades.

En marzo de 2003 el Banco de Crédito del Perú adquirió el 45% de las acciones de Solución Financiera de Crédito S.A., que pertenecían al Banco de Crédito e Inversiones de Chile y otros accionistas extranjeros, operación que permitió retomar su posición como único accionista de la misma. El proceso de absorción se culminó en el mes de febrero de 2004. Esto ha permitido que el Banco refuerce su estrategia de orientarse a créditos a la pequeña y microempresa, para lo cual tiene un área especializada en la administración de este tipo de créditos así como una estructura eficiente de costos que sustenta el crecimiento y la competitividad en estos segmentos.

Durante el primer trimestre de 2005 el BCP adquirió la cartera crediticia (incluidos intereses) del BankBoston N.A. Sucursal Perú, tanto a nivel local como offshore por un importe equivalente a US\$360 millones.

Grupo Económico

El Banco de Crédito ofrece productos específicos a través de sus subsidiarias, las cuales en conjunto pertenecen al holding Credicorp.

Empresa	Rubro
Banco de Crédito del Perú	Banco
Crédito Leasing S.A.	Arrendamiento Financiero
Credibolsa SAB S.A.	Sociedad Agente de Bolsa
Credifondo SA	Sociedad de Fondos Mutuos
Credítulos S.A.	Sociedad Titulizadora
Inmobiliaria BCP S.A.	Sociedad Inmobiliaria
Banco de Crédito de Bolivia	Banco
BCP Sociedad de Propósito Especial	Sociedad Titulizadora
Inversiones Conexas S.A.	Sociedad Inmobiliaria

Composición Accionaria

El capital social del Banco al 31 de diciembre de 2007 totalizó S/1,286.5 millones, siendo su composición la siguiente:

Accionista	%
Credicorp Ltd	97.33%
Menor al 1%	2.67%
Total	100.00%

Credicorp Ltd. es una empresa holding de responsabilidad limitada constituida en Bermudas en 1995, integrada principalmente por Banco de Crédito del Perú, El Pacifico Peruano Suiza Cía. de Seguros y Reaseguros, Atlantic Security Holding Corporation y Grupo Crédito, accionista de Prima AFP.

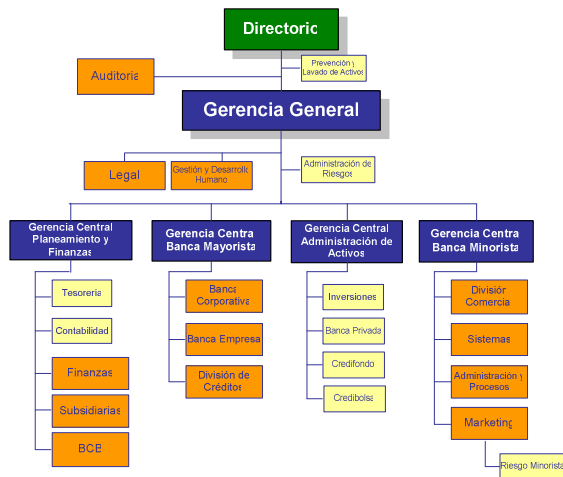
El Directorio se encuentra conformado por los siguientes miembros:

Directorio	
Presidente	Dionisio Romero Seminario
Primer Vice-Presidente	Luis Nicolini Bernucci
Director	Jorge Camet Dickmann
Director	Fernando Fort Marie
Director	Eduardo Hochschild Beeck
Director	Juan Bautista Isola Cambana
Director	Reynaldo Llosa Barber
Director	Benedicto Cigüeñas Guevara
Director	Dionisio Romero Paoletti
Director	Juan Carlos Verme Giannoni
Director	Luis Enrique Yarur Rey
Director	Felipe Ortiz de Zavallos Madueño
Director	Germán Suárez Chávez

Los principales ejecutivos del Banco son:

Plana Gerencial	
Gerente General	Raimundo Morales
Gerente General Adjunto	Carlos Muñoz
Gerente Central de Planeamiento y Finanzas	Walter Bayly
Gerente Central de Administración	José Luis Gagliardi
División de Finanzas	Jorge Ramírez del Villar
División Comercial	Javier Otero
División Banca Corporativa y Empresarial	Pedro Rubio
División Banca Empresarial	Reynaldo Llosa
División de Mercado de Capitales	Javier Maggiolo
División de Créditos	Roberto Andrade
División de Sistemas y Organización	Ricardo Bustamante
División de Gestión y Desarrollo Humano	Franco Giuffra
División Legal	Mario Ferrari
División de Auditoría	Jorge Bellido

En sesión de directorio del 25 de octubre del 2007, se anunciaron cambios en el modelo organizacional de la entidad que se sustentará en cuatro Gerencias Centrales, apuntando a las metas propuestas por el Banco para los próximos años. En ese sentido, dada la trayectoria profesional de los funcionarios que asumirán dichos cargos y su experiencia dentro de la entidad, Equilibrium considera positiva dicha reorganización. Cabe mencionar que estos cambios se harán efectivos a partir de abril del 2008. A continuación se muestra el nuevo organigrama del Banco.



Posición Competitiva

Las unidades de negocio con que cuenta el Banco de Crédito del Perú están orientadas a brindar servicios a sus clientes a través de:

- **Banca Mayorista**, compuesta por tres unidades de negocios, Banca Empresa, Banca Corporativa, y Banca Institucional, las cuales buscan brindar servicios a clientes corporativos a través de cuatro áreas que complementan las actividades, como son:

Leasing: se especializa en el financiamiento de operaciones de mediano y largo plazo a empresas medianas, enfocada en el desarrollo del negocio de arrendamiento financiero.

Finanzas Corporativas: unidad especializada en actividades de banca de inversión y financiamiento para las grandes empresas que ofrece tres servicios i) estructuración de emisiones primarias, ii) préstamos a mediano plazo y iii) asesoría de reestructuración, fusiones y adquisiciones.

Negocios Internacionales: realiza la gestión de negocios con las principales instituciones financieras del mundo, buscando las mejores condiciones para las operaciones con los clientes del Banco y ofrece servicios de comercio exterior, y

Servicios para Empresas: se dedica al desarrollo y comercialización de servicios transaccionales tales como recaudación, pagos, prestación de servicios de información y manejo de liquidez para clientes empresariales e institucionales.

- **Banca Minorista**, brinda servicios a personas y pequeñas empresas con ventas anuales inferiores a US\$1.5 millones, con el objetivo de establecer relaciones rentables de largo plazo con los clientes mediante estrategias orientadas a satisfacer las necesidades específicas de cada segmento. Para una mejor atención ha clasificado a sus clientes en:

Banca de Consumo atiende a cerca de 1.5 millones de clientes ofreciéndole productos crediticios como préstamos hipotecarios y tarjetas de crédito, además de productos de ahorro como fondos mutuos, empleando una estrategia de venta cruzada de productos.

Banca Exclusiva administra a un selecto grupo de personas naturales que son claves para el Banco por el alto volumen de negocio activo y pasivo que generan.

Banca Pequeña empresa El banco ofrece una serie de productos que incluyen capital de trabajo con productos de crédito revolvente y no revolvente, financiamiento de activos fijos y operaciones de arrendamiento financiero, descuento de letras entre otras.

Banca de Negocios atiende aproximadamente a 10,000 clientes que facturan ventas anuales entre US\$300 mil y US\$1 millón.

- **Canales de distribución** tiene como objetivo continuar con la bancarización a través de la incorporación de segmentos actualmente no atendidos por la banca, como son los sectores socioeconómicos C y D. El área de Banca de Servicio es la responsable del desarrollo y administración de los canales de atención y de los procesos centralizados del Banco.
- **Mercado de Capitales** se encarga de las funciones de Tesorería, Operaciones de Cambio, Fideicomisos, Custodia de Valores, Administración de Portafolios de Inversión y de Intermediación Bursátil. Asimismo realiza el análisis de las principales variables macroeconómicas y de mercado con el fin de brindar asesoría en las operaciones en el mercado de valores.

A diciembre de 2007 el BCP cuenta con una red de 273 oficinas a nivel nacional y 2 sucursales en el exterior, siendo la red privada más grande del sistema financiero donde trabajan 11,177 empleados, contando además con una red de 748 cajeros automáticos en todo el Perú. Asimismo, durante el 2007 se inauguraron 770 nuevos agentes BCP hasta alcanzar un total de 1,221, con lo cual se incrementó en cerca de 55% los puntos de venta de la red del Banco.

GESTIÓN DE RIESGO

En el desarrollo de sus actividades, el Banco de Crédito del Perú enfrenta riesgos externos relacionados principalmente a la coyuntura económica del país y riesgos internos relacionados a la incertidumbre inherente a las operaciones que realiza, las cuales pueden afectar el resultado esperado de la Entidad. En el caso del primer tipo de riesgos, que incluye factores como riesgo país, macroeconómico, cambiario y devaluatorio, el BCP busca prever la probabilidad de ocurrencia de los mismos. En cambio, para el segundo tipo de riesgos, el adecuado entendimiento de los mismos permite establecer un perfil de riesgo, asociar una rentabilidad mínima por cada tipo de operación y asignar capital por tipo de negocio. Dado que la sostenibilidad del Banco depende primordialmente de la adecuada gestión de los riesgos internos, el Banco ha tipificado y desarrollado herramientas y procesos para administrar los riesgos de mercado, crediticio, liquidez y operacional.

Las políticas de administración de riesgos se basan en las siguientes consideraciones principales:

- Difusión e impulso a todo nivel de una sólida cultura de administración de riesgos.
- Eficacia de la administración de riesgos, que depende fundamentalmente (i) de un adecuado seguimiento por parte de la alta dirección de la institución; (ii) del desa-

rollo, difusión y correcta aplicación de manuales de políticas, procedimientos y herramientas analíticas relevantes; y (iii) de la toma de decisiones informadas con respecto a los riesgos asumidos y sus implicancias.

Gestión de Riesgo Crediticio

El directorio del BCP es el encargado de aprobar los objetivos, lineamientos y políticas para la administración de riesgos; los límites globales y específicos de exposición a los distintos tipos de riesgo y los mecanismos para la realización de acciones correctivas. El Directorio puede delegar al Comité de Administración de Riesgos, total o parcialmente, las facultades antes mencionadas.

Este Comité se encarga de vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración de riesgos, así como a los límites globales y específicos de exposición al riesgo que hayan sido previamente aprobados.

El Comité de Administración de Riesgos se reúne mensualmente y está integrado por tres miembros del directorio, el gerente general, gerente general adjunto, gerente central de planeamiento y finanzas, gerente de la división de créditos y el gerente del área de administración de riesgos. Esta última unidad tiene como objetivo apoyar y asistir al Comité y a las demás unidades del BCP en la adecuada gestión de los riesgos derivados de las respectivas áreas de responsabilidad.

Los procesos y herramientas utilizadas por el Banco de Crédito del Perú para la aprobación de créditos, evalúan los riesgos asociados a la poca disposición o imposibilidad de las contrapartes para cumplir sus obligaciones contractuales de manera independiente de las áreas de negocio. Este enfoque está compuesto por tres etapas: evaluación, seguimiento y control y recuperación.

En febrero de 2007, se implementó un nuevo sistema de ratings dentro del proceso de gestión crediticia de los clientes de Banca Mayorista. El nuevo sistema está basado en la estimación de probabilidades de incumplimiento por cliente y cuenta con un mayor número de bandas de rating (once vs. Ocho del sistema anterior).

Asimismo, durante el 2007 se desarrollaron y perfeccionaron modelos alcanzando buenos resultados en cuanto a i) evaluación del comportamiento de las principales variables como pérdidas del portafolio de créditos; ii) diseño de pruebas de estrés; iii) evaluación de precios adecuados al riesgo; y iv) estimaciones iniciales de los riesgos de concentración y beneficios de diversificación.

En el caso de créditos a personas naturales y pymes, las evaluaciones se realizan al patrimonio del cliente, historial financiero, situación laboral, entre otros aspectos relevantes de la capacidad de endeudamiento del cliente. Se utiliza scoring para la admisión y evaluación de los créditos, asignando una determinada probabilidad de que la operación resulte en pérdidas para el Banco. Esta metodología se construyó sobre la base de información

histórica de las operaciones del Banco y es sometida a revisiones y actualizaciones periódicas.

Asimismo el Banco tiene un Área de Prevención de Lavado de Activos, la cual reporta directamente al Directorio bajo la responsabilidad del Oficial de Cumplimiento. El Banco cuenta con políticas elaboradas sobre la base de la normatividad emitida al respecto por la SBS, así como por sus prácticas corporativas para la detección de transacciones inusuales o sospechosas que pudiesen estar relacionadas al lavado de activos, establecidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos.

El seguimiento a las transacciones inusuales se hace a través de: i) el aplicativo Monitor (software anti lavado) el cual genera alertas automáticas, sobre la base de ciertos parámetros, dirigidas a los funcionarios de negocio y al área de prevención de lavado de activos, ii) el Software Bi Query, el cual realiza la evaluación de transacciones inusuales en efectivo por montos significativos realizados por clientes como no clientes del Banco y iii) reportes recibidos de todas las oficinas del BCP. Estas alertas son analizadas por el área de lavado de activos a fin de identificar clientes con transacciones inusuales o sospechosas, las cuales se reportan a la Unidad de Inteligencia Financiera –UIF.

El Banco realiza permanentemente los cursos de capacitación al personal sobre prevención de lavado de activos para sus empleados, por lo menos dos veces al año y tres veces en caso de personal que tiene contacto directo con clientes. En caso exista la posibilidad de aceptar como clientes a personas que tengan influencia pública o política, la decisión está a cargo de la Gerencia de la División Comercial, además de implementar procesos de seguimiento de las transacciones de dichas personas. Cabe mencionar que esta área se encarga no solo de velar por la prevención de lavado de activos a nivel del Banco de Crédito sino también de las subsidiarias Crédito Leasing, Credifondo S.A.F., Credibolsa S.A.B., Creditítulos S.T. e Inmobiliaria BCP.

Gestión de Riesgo Operacional

Dentro del marco de la Resolución SBS N°006-2002 para la administración de riesgo operativo, el Banco ha asumido el reto de establecer estrategias, objetivos, políticas y metodologías con la finalidad de identificar, cuantificar y hacer seguimiento a los posibles riesgos de operación y por ende reducir la posibilidad de ocurrencia de pérdidas potenciales inesperadas resultantes de sistemas inadecuados, fallas administrativas, controles defectuosos, fraude, error humano, legales o eventos externos.

En el año 2003 se creó el Servicio de Riesgo Operativo perteneciente al Área de Administración de Riesgos, el cual realiza la administración del riesgo operativo basado en tres pilares principales: i) la adecuada comprensión del riesgo presente, ii) el riesgo operacional potencial en los nuevos productos y servicios y iii) la administración del riesgo operativo en la calidad y oportunidad de los servicios brindados por terceros.

La comprensión y documentación de los riesgos se realizó con cada área a fin de identificar aquellos procesos dentro del banco y categorizarlos según impacto y probabilidad de ocurrencia, asignándoles una nomenclatura interna que permite realizar una estimación cualitativa de riesgo. Una de las principales actividades de este servicio es el esfuerzo por generar la cultura del riesgo operativo en las demás áreas del Banco.

A través de Credicorp, el BCP se encuentra listado en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE), por lo cual a través de la División de Auditoría del Banco está trabajando para adecuarse a los lineamientos de la Ley Sarbanes – Oxley, que establece nuevas normas para la contabilidad corporativa, las cuales buscan incrementar la confianza en los reportes financieros. En el año 2007 se efectuó la revisión de 52 procesos en el BCP.

ANÁLISIS DEL SECTOR HIPOTECARIO

El PBI peruano creció 9% durante el año 2007, habiéndose estimado una inflación acumulada de doce meses de 3.9% y apreciación acumulada del nuevo sol de 7% con respecto al cierre del año 2006, registrando un tipo de cambio de S/.2.98 por dólar en diciembre de 2007. El crecimiento del PBI se sustentó principalmente en el mayor dinamismo de las actividades no primarias, fundamentalmente los sectores construcción (16.5%), manufactura (10.6%) y comercio (10.5%). Estas actividades compensan el bajo dinamismo de los sectores agropecuario y de minería e hidrocarburos, cuyos crecimientos fueron de 3.2% y 2.1%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007, los préstamos hipotecarios del sistema bancario totalizaron S/.8,215.3 millones, nivel 16.3% superior al registrado al cierre del año anterior. Cabe indicar que entre diciembre de 2004 y diciembre de 2005 los créditos hipotecarios crecieron 26.18% y durante el 2006 estos lo hicieron en 9.2%. El crecimiento de créditos hipotecarios está sustentado en el crecimiento económico y el impulso del Programa del Fondo Mivivienda, que durante el año 2006 y 2007 tuvo un desarrollo moderado en comparación con el año anterior. Por su parte, la morosidad de los créditos hipotecarios presenta una tendencia decreciente en los últimos años, debido a las mejores condiciones macroeconómicas que contribuyeron a mejorar la calidad de la cartera. Así, el índice de morosidad de estos créditos pasó 2.61% en el 2004, a 1.57% al cierre del 2005 y 1.04% al cierre del 2006. A diciembre de 2007, este indicador es de 0.87%.

Como consecuencia del crecimiento de las colocaciones, el número de deudores de créditos hipotecarios del sistema bancario se ha incrementado paulatinamente, pasando de 54,536 en diciembre de 2004 a 66,610 al cierre del año 2005 y 77,227 al cierre del año 2006. En diciembre de 2007 el número de deudores es de 90,267.

La participación de los créditos hipotecarios con respecto a la cartera total de créditos directos tuvo un cambio de tendencia al cierre del año 2006, en vista que se mantuvo

en aumento durante los años anteriores, al pasar de representar el 14.19% en diciembre de 2004 a 14.82% en diciembre de 2005, reduciéndose a 14.03% en diciembre de 2006 y 12.29% al cierre del 2007. Esto se explica en parte por el fuerte crecimiento mostrado por otro tipo de créditos (por ejemplo, colocaciones a Pyme's y de Consumo). Asimismo, es probable que en un futuro cercano esta desconcentración en créditos hipotecarios se agudice dado el nuevo negocio de titulización de hipotecas que se desarrollaría en el Perú.

El monto promedio por deudor de la cartera hipotecaria del sistema bancario se incrementó en 3.44% durante el año 2005, al pasar de S/.94 mil en diciembre 2004 a S/.97 mil en diciembre 2005 y luego se redujo a S/.91 mil en diciembre de 2006. A diciembre el crédito promedio hipotecario se mantiene en S/.91 mil. Lo dicho es un indicador de los esfuerzos de los bancos por acercarse cada vez más a nuevos clientes con menores recursos económicos.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL BCP

El BCP otorga créditos hipotecarios a personas naturales que tengan entre 20 y 65 años de edad y que sus ingresos sean estables. Los criterios de aceptación de riesgo para créditos hipotecarios establecen ingresos brutos conyugales mínimos de US\$400 en el caso de clientes residentes en Lima y en provincias. La relación cuota ingreso para créditos hipotecarios en dólares es de 30% sobre el ingreso neto si el cliente cuenta con ingresos brutos conyugales entre US\$400 y US\$800, de 35% si dichos ingresos están entre US\$800 y US\$2,500, y de 40% si dichos ingresos son superiores. En el caso de créditos hipotecarios en soles, la relación cuota ingreso es de 30% sobre el ingreso neto si el cliente cuenta con ingresos brutos conyugales entre S/.1,400 y S/.2,800, de 35% si los ingresos están entre S/.2,800 y S/.8,750, y de 40% si los ingresos son mayores.

El plazo de los créditos hipotecarios fluctúa entre 4 y 25 años. El monto mínimo de los créditos es de US\$10 mil y la cuota inicial para viviendas situadas en la ciudad es de 10%, mientras que para casas de campo o de playa la cuota inicial es de 40%. Los créditos hipotecarios cuentan con garantía real del inmueble a financiar.

Las tasas de interés para los créditos hipotecarios en dólares puede ser fija por 5 o 10 años, y en soles por 5, 10 y 15 años, siendo la tasa variable para el plazo restante del crédito.

El principal riesgo de contraparte existente en el otorgamiento de créditos hipotecarios lo constituye el descalce de monedas, es decir, la mayoría de los clientes del Banco percibe sus ingresos en soles, sin embargo al cierre del ejercicio 2006 el 90% de los créditos hipotecarios se otorgaron en dólares, existiendo así un evidente componente de riesgo devaluatorio. No obstante, cabe indicar que dicha concentración fue de 99% al cierre del ejercicio 2005. Así, como parte de la estrategia de mitigación de estos riesgos, el BCP y el sistema bancario en general está

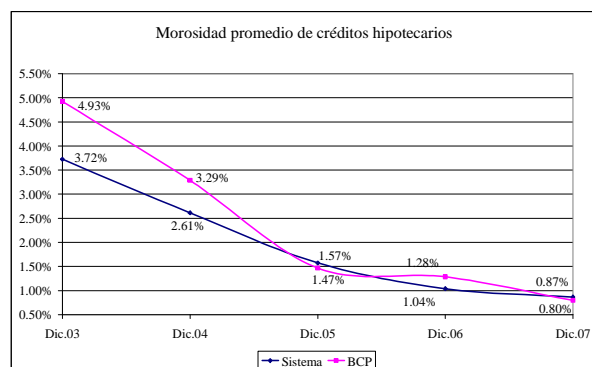
promoviendo el otorgamiento de créditos hipotecarios en soles, impulsado también por el Programa del Fondo Mi-Vivienda. En ese sentido a diciembre de 2007, el total de préstamos hipotecarios en moneda extranjera representa el 77% del total de créditos hipotecarios otorgados.

La cartera de créditos hipotecarios del BCP se ha incrementado de manera importante durante los últimos dos años. A continuación se presenta un cuadro con la evolución de los créditos hipotecarios en millones de soles del sistema bancario y la participación del BCP:

Créditos Hipotecarios	2004	2005	2006	2007
Sistema Bancario	5,128.4	6,471.1	7,064.8	8,215.4
BCP	1,885.9	2,551.9	2,690.8	3,277.0
Participación BCP (%)	36.78%	39.44%	38.09%	39.89%

Fuente: SBS

La calidad de cartera de los créditos hipotecarios del BCP ha mejorado en los últimos dos años, plasmada en la evolución del indicador de morosidad, que después de incrementarse en el año 2003, presenta una tendencia decreciente alineada con la del sistema bancario, según se observa en el siguiente gráfico:



Fuente: SBS

Asimismo, la estructura de la cartera de créditos hipotecarios según su categoría de riesgo ha seguido una tendencia favorable durante los últimos años, situándose la cartera crítica (Deficiente, Dudoso y Pérdida) en 2.29% al cierre del 2007.

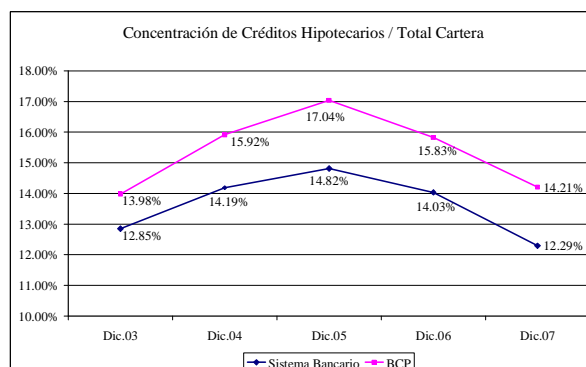
Categoría	Dic-04	Dic-05	Dic-06	Dic-07
Normal	91.96%	94.90%	95.84%	96.17%
CPP	2.35%	1.82%	1.29%	1.54%
Crítica	5.70%	3.27%	2.87%	2.29%

Fuente: SBS

La participación de los créditos hipotecarios con respecto del total de la cartera del BCP ha ido en aumento en los últimos años, sin embargo presentó una reducción durante el ejercicio 2006, al pasar de 17.04% a 15.83% con respecto a diciembre de 2005. A diciembre de 2007 la

participación de este tipo de créditos continúa descendiendo llegando a 14.21% del total colocado. Dicha reducción responde a un efecto cambiario, en vista que pese al mayor dinamismo de los créditos hipotecarios –si se mide la cartera en dólares dichos créditos crecieron 32% con respecto a diciembre de 2006–, el saldo a diciembre de 2007 muestra un incremento de 23% con relación al cierre del 2006. Como se mencionara anteriormente, esta desconcentración se ve fortalecida por el aumento de las colocaciones a Pyme's y Consumo, productos cuyos desembolsos se realizan principalmente en moneda nacional.

A continuación se presenta la evolución de la concentración de la cartera hipotecaria del BCP comparada con el sistema bancario.



Fuente: SBS

FONDEO DEL BCP

Si bien el fondeo natural del Banco es a través de depósitos del público, por la naturaleza de los créditos hipotecarios éstos deben fondearse con recursos de largo plazo, tales como líneas dedicadas o instrumentos emitidos en el mercado de valores. Así, como parte del Primer Programa de Instrumentos Representativos de Deuda, el Banco emitió las series A, B y C correspondientes a la Segunda Emisión de Bonos Hipotecarios (US\$30 millones) en las fechas 22.05.01, 31.07.01 y 12.04.02 por US\$15, US\$10 y US\$5 millones, respectivamente. Los plazos de estas emisiones son de diez años cada una y se amortizan semestralmente desde el año 2005, pagándose intereses semestrales a tasas 7.9375%, 7.5% y 7.4375%, respectivamente. El saldo en circulación de dichos bonos al 31 de diciembre de 2007 fue de US\$20.7 millones.

Asimismo, para afrontar el crecimiento de la cartera de créditos hipotecarios, el BCP ha inscrito el Primer Programa de Bonos Hipotecarios hasta por un monto máximo de emisión de US\$50 millones o su equivalente en soles.

PRIMER PROGRAMA DE BONOS HIPOTECARIOS BCP

- **Emisor:** Banco de Crédito del Perú - BCP
- **Denominación:** Primer Programa de Bonos Hipotecarios BCP.
- **Entidad Estructuradora:** Banco de Crédito del Perú.
- **Agente Colocador:** Credibolsa S.A.B. S.A.
- **Representante de los Obligacionistas:** Banco Sudamericano.
- **Monto del Programa:** Por un importe máximo de emisión hasta de US\$50'000,000 (cincuenta millones y 00/100 dólares) o su equivalente en nuevos soles.
- **Moneda del Programa:** Dólares americanos o nuevos soles.
- **Plazo del Programa:** Dos (2) años contados a partir de la inscripción del Programa en el Registro Público del Mercado de Valores de CONASEV, prorrogable con el sólo consentimiento del Emisor.
- **Emisiones:** Los Bonos se emitirán en una o más emisiones en el marco del Programa, pudiendo tener cada una de las emisiones una o más series en su interior.
- **Clase:** Instrumentos representativos de deuda, nominativos, indivisibles, libremente negociables y que estarán representados por anotaciones en cuenta en el registro contable que mantiene CAVALI ICLV S.A.
- **Valor Nominal:** Será establecido en su oportunidad para cada emisión del presente Programa.
- **Precio de colocación:** Los Bonos podrán ser colocados a la par, bajo la par o sobre la par.
- **Fechas de colocación y emisión:** Las fechas de colocación y emisión de la respectiva emisión o serie serán determinadas por el Directorio o el Comité Ejecutivo del BCP e informada a la CONASEV y a los inversionistas a través del Aviso de Oferta.
- **Tasa de interés:** La tasa de interés será establecida indistintamente por el Directorio o por el Comité Ejecutivo del Emisor antes de la adjudicación de los bonos que conforman una de las series, con arreglo al mecanismo de colocación que se establezca en el respectivo Complemento del Prospecto Marco. La tasa de interés podrá ser: fija, variable, vinculada a la evolución de un indicador, o podrá ser cupón cero.
- **Garantías:** Los Bonos quedan garantizados en forma genérica con el patrimonio del BCP. De acuerdo con el artículo N° 3 de la Resolución SBS N° 1081-99, modificado por la Resolución SBS N° 250-2000, los bonos hipotecarios están respaldados por Créditos Hipotecarios, existentes o futuros. Dichos créditos cuentan o contarán con garantía hipotecaria preferente de primer rango. La mencionada garantía se encuentra comprendida en la excepción prevista en el primer párrafo del artículo 172° de la Ley de Bancos. Según lo dispuesto en el Artículo N° 235 de la Ley de Bancos, las hipotecas que pesen sobre los inmuebles que sean financiados con la emisión de instrumentos hipotecarios deben ser incluidas en un registro separado de la empresa del sistema financiero, y no garantizarán las demás obligaciones del propietario del inmueble o constituyente de la hipoteca a favor de ésta última. En tal sentido, el Emisor renuncia expresamente a ejecutar las garantías hipotecarias

registradas como garantías que respalden la presente emisión de bonos hipotecarios, por obligaciones distintas a los Créditos Hipotecarios asociados. Asimismo, de acuerdo con el Artículo N° 6 de la Resolución SBS N° 1081-99, los bonos hipotecarios deben ser emitidos por un importe inferior a los Créditos Hipotecarios que los respaldan, determinándose la diferencia en función a la proyección de la morosidad y del prepagó de dichos créditos, a los gastos vinculados a la emisión, colocación y negociación de los bonos hipotecarios, así como a cualquier otro aspecto que pudiera afectar la posibilidad de pago a los tenedores de los referidos bonos. De igual manera, de acuerdo con el numeral 2 del Artículo N° 118 de la Ley de Bancos, para los fines del proceso de liquidación se excluye de la masa de la empresa de los sistemas financiero o de seguros a las colocaciones hipotecarias, las obligaciones representadas por letras, cédulas y demás instrumentos hipotecarios así como los activos y pasivos vinculados a operaciones de arrendamiento financiero, los cuales serán transferidos a otra empresa del sistema financiero. La Superintendencia procurará para estos fines que exista entre los activos y pasivos transferidos la menor diferencia absoluta entre sus respectivos valores contables.

- **Destino de los Recursos:** Financiamiento de operaciones crediticias para la adquisición, ampliación, restauración, construcción y/o mejoramiento de inmuebles.
- **Opción de Rescate:** Será especificado para cada emisión, indistintamente por el Directorio o el Comité Ejecutivo del BCP.
- **Mercado Secundario:** Los Bonos podrán ser negociados en la Rueda de Bolsa de la Bolsa de Valores de Lima. El registro de los mismos en Rueda de Bolsa se realizará por cuenta y costo del BCP.
- **Agente de pago:** CAVALI ICLV S.A.
- **Amortización / Redención del Principal:** Será determinada por el Directorio o por el Comité Ejecutivo del Emisor.
- **Costos de las emisiones:** Todos los costos relacionados con la emisión de los Bonos serán asumidos por el BCP.
- **Orden de prelación:** El orden de prelación de estos Bonos se rige por lo establecido en el numeral 2 del artículo 118° de la Ley de Bancos.

Primera Emisión del Primer Programa de Bonos Hipotecarios BCP

Monto: Hasta US\$50 millones. La suma de todas las emisiones que se realicen bajo el presente Programa no podrá ser mayor de US\$50 millones o su equivalente en nuevos soles.

Moneda: Dólares americanos.

Series: Una o más series hasta por US\$50 millones cada una.

Valor Nominal de los Bonos: US\$1,000 cada uno al inicio de la Emisión.

Fechas de Colocación y Emisión: A ser determinadas en el aviso de oferta correspondiente.

Plazo de la Emisión: Diez (10) años.

Tasa de interés: Fija nominal anual.

Pago de intereses: Semestral.

Amortización de los Bonos: Veinte (20) amortizaciones semestrales.

Precio de Colocación: A la par.

Condiciones de los Créditos Hipotecarios que respaldan los Bonos:

- (i) Todos aquellos créditos hipotecarios destinados a viviendas en la ciudad, playa o campo que cuenten con garantía hipotecaria preferente de primer rango, excluyendo los créditos asociados al programa MiVivienda;
- (ii) Clasificados en categoría Normal por el BCP.
- (iii) La relación entre el valor comercial del inmueble asociado a cada crédito -de acuerdo a la tasación- y el saldo por amortizar del correspondiente crédito será mayor o igual a 1.4 veces.

(iv) La relación entre el saldo por amortizar del total de Créditos Hipotecarios que respalden la emisión de Bonos y el saldo por amortizar del principal de los Bonos en circulación será mayor o igual a 1.25 veces.

(v) El BCP se obliga a reemplazar con una periodicidad de hasta 6 meses y en un plazo no mayor a 10 días calendario, contados a partir de la presentación de la relación de créditos comprendidos al Representante de los Obligacionistas, los créditos que hubieran perdido la clasificación de Normal, o hubieran sido amortizados, vencidos o prepagados, de tal manera que se restituyan las características señaladas.

BANCO DE CREDITO DEL PERU

(Miles de soles)

BALANCES GENERALES	DIC.04	%	DIC.05	%	DIC.06	%	DIC.07	%
ACTIVOS								
Caja	654,590	3%	946,148	3%	1,205,352	4%	1,177,556	3%
Canje	71,374	0%	178,985	1%	234,076	1%	163,548	0%
Dep. BCR	3,611,678	17%	5,485,095	19%	4,492,913	14%	5,388,373	13%
Dep.en Bcos. otro país	970,804	4%	1,301,536	4%	1,750,455	6%	1,180,068	3%
Total Caja	5,308,446	25%	7,911,764	27%	7,682,796	24%	7,909,545	19%
Invers. Financ. Temporales	3,418,699	16%	5,311,879	18%	5,680,882	18%	8,441,845	20%
Fondos Interbancarios	25,002	0%	500	0%	80,030	0%	14,982	0%
Fondos Disponibles	8,752,147	40%	13,224,143	45%	13,443,708	43%	16,366,372	40%
Colocaciones								
Sobregiro Cta.Cte.	149,142	1%	167,062	1%	268,954	1%	379,591	1%
Dctos. descontados	601,171	3%	730,600	2%	819,314	3%	973,107	2%
Préstamos	6,045,049	28%	8,851,027	30%	10,454,804	33%	14,045,557	34%
Refinanciadas	635,668	3%	480,089	2%	315,564	1%	205,958	0%
Arrend.Finan.	578,024	3%	1,150,506	4%	1,328,059	4%	2,305,012	6%
Factoring	190,738	1%	301,007	1%	284,989	1%	329,345	1%
Hipotecario	1,807,216	8%	2,500,405	9%	2,647,606	8%	3,245,137	8%
Otras colocaciones	1,490,436	7%	565,386	2%	694,834	2%	1,429,913	3%
Colocaciones Vigentes	11,497,444	53%	14,746,082	50%	16,814,124	53%	22,913,620	55%
Cred.Vencidos	201,154	1%	147,906	1%	124,952	0%	114,434	0%
Cred. Cobranza Judicial	149,114	1%	83,363	0%	61,167	0%	36,559	0%
Cartera Atrasada	350,268	2%	231,269	1%	186,119	1%	150,993	0%
Créditos por liquidar	0	0%	0	0%	318	0%	0	0%
Colocaciones Brutas	11,847,712	55%	14,977,351	51%	17,000,561	54%	23,064,613	56%
Menos:								
Provis.Coloc.Dud.	707,866	3%	553,029	2%	509,618	2%	560,865	1%
Intereses Cob.Adel	111,476	1%	173,940	1%	200,409	1%	366,766	1%
Colocaciones Netas	11,028,370	51%	14,250,382	49%	16,290,534	52%	22,136,982	54%
Interes,comis.,ctas.cobrar	278,918	1%	304,438	1%	289,288	1%	896,783	2%
Total Activo Corriente	20,059,434	93%	27,778,963	95%	30,023,530	95%	39,400,137	95%
Bienes Adjud. y otros realiz. neto de provis.	52,379	0%	63,185	0%	68,677	0%	67,869	0%
Invers. Financ. Perm. Neto de Provisión	454,659	2%	484,107	2%	487,110	2%	527,657	1%
Inmueb., maq. y equipo	652,794	3%	581,389	2%	582,886	2%	633,683	2%
Activo fijo neto	652,794	3%	581,389	2%	582,886	2%	633,683	2%
Otros activos	430,420	2%	362,718	1%	382,100	1%	657,399	2%
Total Activo no Corriente	1,590,252	7%	1,491,399	5%	1,520,773	5%	1,886,608	5%
TOTAL ACTIVOS	21,649,686	100%	29,270,362	100%	31,544,303	100%	41,286,745	100%
PASIVOS								
Depósitos y Obligaciones								
Cuentas corrientes acreedoras	4,943,321	23%	6,664,587	23%	7,254,872	23%	8,951,718	22%
Depósitos de ahorro	4,597,196	21%	5,262,833	18%	5,605,957	18%	6,390,138	15%
Depósitos a la vista	9,540,517	44%	11,927,420	41%	12,860,829	41%	15,341,856	37%
Cuentas a plazo	7,489,774	35%	9,173,973	31%	11,291,247	36%	14,968,767	36%
Depósitos a plazo	7,489,774	35%	9,173,973	31%	11,291,247	36%	14,968,767	36%
Otras Obligaciones	232,823	1%	415,035	1%	1,120,473	4%	647,525	2%
Total de depósitos y obligaciones	17,263,114	80%	21,516,428	74%	25,272,549	80%	30,958,148	75%
Fondos Interbancarios	208,023	1%	170,676	1%	121,541	0%	307,042	1%
Deudas a bancos y corresponsales	407,023	2%	3,118,583	11%	1,381,922	4%	4,002,869	10%
Bonos Subordinados	324,919	2%	331,179	1%	325,350	1%	321,722	1%
Valores, Títulos y Obligaciones	598,212	3%	668,001	2%	935,486	3%	1,585,081	4%
Otros pasivos	430,149	2%	674,387	2%	646,575	2%	904,048	2%
Total Pasivos no corrientes	1,968,326	9%	4,962,826	17%	3,410,874	11%	7,120,762	17%
TOTAL PASIVO	19,231,439	89%	26,479,254	90%	28,683,423	91%	38,078,910	92%
PATRIMONIO NETO								
Capital Social	1,286,528	6%	1,286,528	4%	1,286,528	4%	1,286,528	3%
Reservas	805,484	4%	805,484	3%	912,777	3%	1,037,869	3%
Utilidad (pérdida) neta	319,260	1%	691,734	2%	661,574	2%	883,438	2%
Resultados acumulados	6,974	0%	7,362	0%	0	0%	0	0%
TOTAL PATRIMONIO NETO	2,418,246	11%	2,791,108	10%	2,860,879	9%	3,207,835	8%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	21,649,686	100%	29,270,362	100%	31,544,302	100%	41,286,745	100%

BANCO DE CREDITO DEL PERU

(Miles de soles)

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS	DIC.04	%	DIC.05	%	DIC.06	%	DIC.07	%
INGRESOS FINANCIEROS	1,518,093	100%	1,986,207	100%	2,377,312	100%	3,210,508	100%
GASTOS FINANCIEROS	399,494	26%	568,390	29%	839,649	35%	1,236,883	39%
MARGEN FINANCIERO BRUTO	1,118,599	74%	1,417,817	71%	1,537,663	65%	1,973,625	61%
Provisiones	96,547	6%	88,604	4%	143,555	6%	173,463	5%
Desvalorización de Valores	6,079	0%	-1,893	0%	5,329	0%	-382	0%
Incobrabilidad de Créditos	90,468	6%	90,497	5%	138,226	6%	173,845	5%
MARGEN FINANCIERO NETO	1,022,052	67%	1,329,213	67%	1,394,108	59%	1,800,162	56%
GASTOS OPERATIVOS	872,581	57%	926,589	47%	1,138,215	48%	1,475,295	46%
Personal	426,634	28%	548,301	28%	715,430	30%	968,285	30%
Generales	445,947	29%	378,288	19%	422,785	18%	507,010	16%
Provisiones y depreciación	230,351	15%	186,866	9%	210,745	9%	129,591	4%
Ingresos (Egresos) Servicios Financieros	584,395	38%	623,879	31%	681,026	29%	753,728	23%
Ing. (Egresos) Extraordinarios	123,753	8%	92,590	5%	180,706	8%	238,363	7%
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS Y REI	627,268	41%	932,227	47%	906,880	38%	1,187,367	37%
Impuesto a la Renta	129,298	9%	204,864	10%	209,804	9%	263,183	8%
Participación de los trabajadores	80,554	5%	35,629	2%	35,504	1%	40,746	1%
UTILIDAD ANTES DEL REI	417,416	27%	691,734	35%	661,572	28%	883,438	28%
REI	-98,155	-6%	0	0%	0	0%	0	0%
UTILIDAD NETA DEL AÑO	319,260	21%	691,734	35%	661,572	28%	883,438	28%

RATIOS	DIC.04	DIC.05	DIC.06	DIC.07
Liquidez				
Disponible / dep. a la vista	0.92	1.11	1.05	1.07
Disponibles / dep. totales	0.51	0.61	0.53	0.53
coloc.netas/dep.totales	64%	66%	64%	72%
Fondos Dispon./Activo total	40%	45%	43%	40%
Endeudamiento				
Pasivo / Patrimonio	7.95	9.49	10.03	11.87
Pasivo/Activo	0.89	0.90	0.91	0.92
Coloc. Brutas/ Patrimonio	4.90	5.37	5.94	7.19
Cart.Atras./Patrimonio	0.14	0.08	0.07	0.05
Calidad de Activos				
Cartera atrasada /coloc. brutas	2.96%	1.54%	1.09%	0.65%
cart. Atrás.+refinanc./ coloc. brutas	8.32%	4.75%	2.95%	1.55%
cart.atrás+ref.+bien.adj/col.brutas	8.76%	5.17%	3.35%	1.84%
provis/cartera atrasada	202.09%	239.13%	273.81%	371.45%
provis/cartera atrasada+refin	71.80%	77.74%	101.58%	157.13%
provis/cartera atrasada+refin+adj	68.17%	71.40%	89.35%	132.02%
Rentabilidad				
utilidad neta / ingresos financieros	21%	35%	28%	28%
margen financiero	74%	71%	65%	61%
ROAE	13.41%	26.56%	23.41%	29.11%
ROAA	1.47%	2.72%	2.18%	2.43%
Gastos Personal /Col.Brutas prom.	3.60%	3.66%	4.47%	4.83%
Gastos Personal /Depósitos prom.	2.47%	2.55%	3.06%	3.44%