

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estados Financieros

30 de junio de 2019

(Con certificación del Contador Público Autorizado)



LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Índice del contenido
30 de junio de 2019

	N° Páginas
Estados Financieros:	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-47

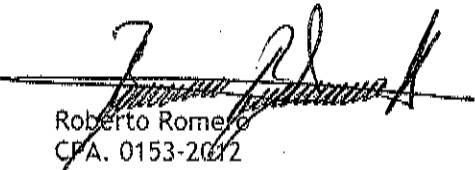
MP

CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros que se acompañan de La Hipotecaria, S. A. C.V. (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, y los estados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Consideramos que los controles internos establecidos nos permiten preparar estos estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Los estados financieros La Hipotecaria, S. A. C.V. al 30 de junio de 2019, han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



Roberto Romero
CPA. 0153-2012

30 de julio de 2019
Panamá, República de Panamá

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.

(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:			
Efectivo		950	950
Depósitos a la vista		6,814,194	3,807,075
Depósitos de ahorro		10,976	110,793
Total efectivo y equivalentes de efectivo	6	6,826,120	3,918,818
Préstamos	3, 7	103,888,938	130,887,518
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	7	(310,741)	(217,779)
Préstamos neto		103,578,197	130,669,739
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	8	322,198	334,887
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	749,912	833,530
Impuesto sobre la renta diferido	15	93,222	65,334
Activos por derecho de uso, neto		256,431	
Otros activos		163,347	229,379
Total del activo		112,351,687	136,413,947
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos:			
Certificado de inversión	3,9	37,862,804	15,860,189
Papel bursátil	3,10	9,771,901	18,919,676
Préstamos por pagar	3,11	41,317,403	77,044,749
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4	0	1,410,064
Pasivos por arrendamiento		263,384	0
Otros pasivos		1,771,173	2,463,588
Total del pasivo		90,986,665	115,698,266
Patrimonio:	16		
Capital social		5,799,000	5,799,000
Reserva legal		1,159,800	1,159,800
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Resultados acumulados		12,606,222	11,956,881
Total del patrimonio de los accionistas		21,365,022	20,715,681
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		112,351,687	136,413,947

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 47 son parte integral de éstos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Por el período terminado el 30 de junio de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		4,171,186	4,469,364
Sobre depósitos en bancos		1,337	1,965
Comisión por administración y manejo, netos		691,205	510,179
Comisiones de préstamos por cobrar		286,157	242,672
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>5,149,885</u>	<u>5,224,180</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		2,453,884	2,480,939
Comisiones		130,738	117,716
Total de gastos por intereses y comisiones		<u>2,584,622</u>	<u>2,598,655</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones		2,565,263	2,625,525
Provisión para pérdidas en préstamos	7	144,895	167,736
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>2,420,368</u>	<u>2,457,789</u>
Otros ingresos:			
Otros ingresos		(17,589)	123,784
Total de otros ingresos		<u>(17,589)</u>	<u>123,784</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	13	666,346	600,094
Depreciación y amortización	8	66,535	57,974
Honorarios profesionales y legales		118,907	177,127
Impuestos		267,503	318,460
Otros gastos	13	285,517	339,418
Total de gastos de operaciones		<u>1,404,808</u>	<u>1,493,073</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		997,971	1,088,500
Impuesto sobre la renta, estimado	15	348,630	395,471
Utilidad neta		<u>649,341</u>	<u>693,029</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 47 son parte integral de éstos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
 (El Salvador, República de El Salvador)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado el 30 de junio de 2019
 (Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Pérdida no realizada en instrumentos financieros	Resultados acumulados	Total de patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2017		5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	10,207,189	18,965,989
Impacto - adopción NIIF 16		0	0	0	0	-9,018	-9,018
Utilidad neta - 2018		0	0	0	0	1,758,710	1,758,710
Cambios en resultado neto no realizado en valores disponibles para la venta		0	0	0	0	0	0
Total reserva legal		0	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	1,758,710	1,758,710
Saldo al 31 de diciembre de 2018	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	11,956,881	20,715,681
Impacto - adopción NIIF 16		0	0	0	0	0	0
Saldo al 1 de enero de 2019 reexpresado		5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	11,956,881	20,715,681
Utilidad neta - 2019		0	0	0	0	649,341	649,341
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	649,341	649,341
Saldo al 30 de junio de 2019	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	12,606,222	21,365,022

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 47 son parte integral de estos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)****(San Salvador, República de El Salvador)****Estado de Flujos de Efectivo**

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2019

(Con cifras correspondientes de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	649,341	693,026
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciación y amortización	66,535	57,974
Provisión para pérdidas en préstamos	144,895	167,736
Ingresos de intereses	(4,172,523)	(4,471,329)
Gasto de intereses	2,453,684	2,480,939
Gasto de impuesto sobre la renta	348,630	395,471
Sub total	<u>(509,238)</u>	<u>(676,183)</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en activos:		
Préstamos otorgados	26,946,647	(8,245,403)
Cuentas e intereses por cobrar	135,306	76,308
Otros activos	(218,287)	(140,533)
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar - relacionadas	(1,410,064)	0
Otros pasivos	(667,816)	(349,425)
Efectivo neto utilizado en operaciones antes de intereses e impuestos	<u>24,276,548</u>	<u>(9,335,236)</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(78,041)	(78,118)
Intereses recibidos	4,120,835	4,395,692
Intereses pagados	(2,485,688)	(2,641,298)
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>25,833,654</u>	<u>(7,658,960)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	(53,846)	(86,232)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión	<u>(53,846)</u>	<u>(86,232)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(49,727,346)	(7,961,064)
Producto de préstamos por pagar	14,000,000	7,000,000
Producto de certificado de inversión	25,002,615	0
Redención de papel bursátil	(16,148,775)	(9,138,000)
Producto de papel bursátil	7,001,000	19,734,550
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>(22,872,506)</u>	<u>9,635,486</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	2,907,302	(2,109,706)
Efectivo al inicio del año	3,918,818	5,911,350
Efectivo al final del año	<u>6,826,120</u>	<u>3,801,644</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 47 son parte integral de éstos estados financieros.

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
(Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
(San Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2019

(Con cifras correspondiente de 2018)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operaciones

La Hipotecaria, S.A. de C.V. fue constituida el 3 de junio de 2002 e inscrita al número 33 de folio 218 a folio 233 del libro 1716 del Registro de Sociedades del Registro de Comercio de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar, administrar y titularizar préstamos hipotecarios residenciales.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una compañía privada cuyo accionista principal es Banco La Hipotecaria, S.A. un banco constituido bajo las leyes de Panamá, República de Panamá y supervisada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Banco La Hipotecaria, S.A. es poseído 100% por La Hipotecaria (Holding), Inc. cuyos accionistas son Grupo ASSA, S.A. con 69.01%, Inversiones Americasa, S.A. con 16.98%, Fundación BIOMAT con 0.51% e International Finance Corporation (IFC) con 13.50%.

La oficina principal está ubicada en Alameda Roosevelt N° 3107 y 59ª Avenida Sur, Colonia Escalón, Edificio La Centroamericana, San Salvador.

El Presidente Ejecutivo de La Hipotecaria, S.A. de C.V. autorizó la emisión de estos estados financieros el 28 de febrero de 2019. Los estados financieros únicamente pueden ser modificados por acuerdo de la Junta General de Accionistas, que constituye la máxima autoridad de la Compañía.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. será referida en adelante como "la Compañía".

Al 30 de junio de 2019 y 2018 la Compañía tuvo un total de 72 y 72 empleados, respectivamente.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

(b) Base de preparación

Los estados financieros al 30 de junio de 2019 han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) sobre la base del costo histórico o costo amortizado, excepto para ciertos rubros que la Compañía decida llevar al valor razonable, los cuales se identifican apropiadamente.

En la preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF, la Administración ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado del resultado integral durante el período. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en experiencias históricas y otros factores, los cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(c) Activos y pasivos financieros

(c.1) Reconocimiento

Inicialmente la Compañía reconoce los préstamos y las partidas por cobrar, inversiones, depósitos, instrumentos de deuda emitidos y financiamientos en la fecha en que se originan o fecha de liquidación.

(c.2) Clasificación

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a su costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR), sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI sólo si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantenga para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza inversión por inversión. Todos los demás activos financieros se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, como en valor razonable con cambios en resultado si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que de otro modo surgiría.

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantienen los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la gerencia. La información que fue considerada incluyó:

- a) Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los:
- Activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
 - Como se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento de la cartera;
 - Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
 - Como se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
 - La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.
- b) Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender activos financieros.

Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses

Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial, "interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Compañía considerará los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el periodo o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición.

- Las inversiones en valores mantenidas hasta su vencimiento medidas a costo amortizado bajo NIC 39 generalmente mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta bajo NIC 39 generalmente serán medidas a VRCR bajo NIIF 9.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Reclasificación

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto en el período posterior a la modificación del modelo de negocio para la administración de activos financieros.

Pasivos financieros

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como medidos posteriormente a costo amortizado.

(d) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere los derechos para recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o en los cuales la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Al dar de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo dado de baja) y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido, menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en resultados.

La continua participación que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide por el menor entre el valor en libros original del activo y el importe máximo de la consideración que la Compañía podría ser obligada a pagar.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

(d.1) *Modificación de activos financieros*

Activos financieros

Si se modifican los términos de un activo financiero, la Compañía evalúa si los flujos de efectivo del activo modificado son sustancialmente diferentes. Si los flujos de efectivo son sustancialmente diferentes, entonces los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero original se consideran caducados. En este caso, el activo financiero original se da de baja en cuentas y se reconoce un nuevo activo financiero a su valor razonable.

(d.2) *Compensación de activos y pasivos financieros*

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado de situación financiera cuando la Compañía tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o si las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(e) *Medición de valor razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición o, en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la cual se juzga para ser insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconocerá en resultados sobre una base adecuada a lo largo de la vida útil del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté completamente respaldada por datos de mercado observables o cuando la transacción se cierre.

El valor razonable de un depósito a la vista no es inferior al monto a pagar cuando se convierta exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(f) *Deterioro*

La Compañía reconoce la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no se miden a VRGR:

- Préstamos
- Instrumentos de deuda

La Compañía mide los montos de pérdida en una cantidad igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses:

Instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial. La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Medición de la PCE

La PCE es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de la siguiente manera:

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo.
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Activos financieros reestructurados

Si los términos de un activo financiero son renegociados o modificados o un activo financiero existente es reemplazado por uno nuevo debido a dificultades financieras del deudor, entonces se realiza una evaluación de si el activo financiero debe ser dado de baja en cuentas y las PCE se miden de la siguiente manera:

- Si la reestructuración esperada no dará como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.
- Si la reestructuración esperada dará como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si los activos financieros contabilizados a CA y los activos financieros medidos a VRCOUI tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultad financiera significativa del deudor o emisor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo.

Un préstamo que ha sido renegociado debido a un deterioro en la condición del deudor generalmente se considera deteriorado a menos que exista evidencia de que el riesgo de no recibir flujos de efectivo contractuales se haya reducido significativamente y no haya otros indicadores de deterioro. Además, un préstamo personal que presente morosidad durante 90 días y más de 180 días en los préstamos hipotecarios se consideran deteriorados.

Al hacer una evaluación de si una inversión en deuda soberana tiene deterioro crediticio, la Compañía considera los siguientes factores.

- La evaluación del mercado de solvencia reflejada en los rendimientos de los bonos;
- Las evaluaciones de solvencia de las agencias calificadoras;
- La capacidad del país para acceder a los mercados de capitales para la emisión de nuevas deudas;

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

- La probabilidad de que la deuda se reestructure, lo que hace que los tenedores sufran pérdidas a través de la condonación de la deuda voluntaria u obligatoria;
- Si la reestructuración esperada dará como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

Presentación de la reserva para PCE en el estado de situación financiera

Las reservas para PCE se presentan en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

- Activos financieros medidos CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Activos financieros medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable.

Pérdidas por deterioro

Los préstamos y las inversiones en valores se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Este es generalmente el caso cuando la Compañía determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para pagar los montos adeudados sujetos a la pérdida por deterioro, sin curso de acciones por parte de la Compañía para adjudicar colateral (en el caso que mantengan). Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para efectuar los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los montos adeudados.

(g) *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos, excluyendo los depósitos pignorados.

(h) *Activos y pasivos negociables*

Los activos y pasivos negociables son aquellos que la Compañía adquiere o contrae principalmente con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo, o se mantienen como parte de una cartera que se administra conjuntamente para toma de posiciones o ganancias a corto plazo.

Los activos y pasivos negociables se reconocen inicialmente y se miden posteriormente a valor razonable en el estado de situación financiera, con los costos de transacción reconocidos en ganancias o pérdidas. Todos los cambios en el valor razonable se reconocen como parte de los ingresos negociables netos en resultados.

(i) *Préstamos*

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal pendiente de cobro, menos los intereses y la reserva para PCE. Los préstamos se miden inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(j) Reserva para pérdidas crediticias esperadas

La reserva para pérdidas crediticias se constituye para cubrir las pérdidas derivadas del proceso de otorgamiento de crédito, inherente a la cartera de préstamos y compromisos de préstamos, así como del portafolio de valores de inversión medidos a CA y al VRCOUI, utilizando el método de reserva para PCE. Los aumentos a la reserva para PCE son efectuados con cargo a resultados. Las PCE son deducidas de la reserva, y las recuperaciones posteriores son adicionadas. La reserva también es reducida por reversiones de la reserva con crédito a resultados.

La reserva atribuible a los instrumentos financieros medidos a CA se presenta como una deducción a los préstamos, la reserva para PCE, la reserva para PCE para los valores de inversión medidos a VRCOUI se presenta en la reserva de valor razonable en otras utilidades integrales.

La Compañía mide las PCE en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; y c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

El modelo de PCE refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de los activos financieros. La cantidad de PCE reconocido como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

- PCE a 12 meses (etapa 1), que se aplica a todos los activos financieros (en el reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y
- PCE durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, cuando el activo financiero posteriormente se convierte en deteriorado (donde se ha producido un evento de crédito),

Con el fin de determinar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero, la evaluación se basa en información cuantitativa e información cualitativa. La Compañía considera los siguientes factores, aunque no exhaustiva, en la medición del aumento significativo en el riesgo de crédito:

- a) Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- b) Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- c) Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- d) Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Como límite, la Compañía considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo tiene más de 90 días de vencimiento para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, a más de 180 días vencidos. Los días vencidos se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de vencimiento más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Las fechas de vencimiento se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

La Compañía monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en incumplimiento;
- Los criterios no se alinean con el punto en el tiempo cuando un activo pasa a estar 30 días vencido; y
- No existe una volatilidad injustificada en la asignación por pérdida de transferencias entre la Probabilidad de Incumplimiento (PI) de 12 meses (etapa 1) y la PI del tiempo de vida remanente (etapa 2).

Los saldos de las reservas para PCE, son calculados aplicando la siguiente fórmula:

$PCE = \sum(EI \times PI \times PDI)$; en donde:

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado de posición financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas de la Compañía de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).
- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento puntual a la fecha del estado de situación financiera de la siguiente manera:
 - El parámetro "punto en el tiempo", que convierte la probabilidad de incumplimiento ajustado al ciclo requerido para fines regulatorios (definida como la probabilidad promedio de incumplimiento en un ciclo económico completo) a la probabilidad de incumplimiento en una fecha dada requerida por las NIIF; conocida como probabilidad de "punto en el tiempo".
 - PIP: es el período desde la ocurrencia de un evento de pérdida hasta el momento en que esa pérdida se hace evidente en un nivel de préstamo individual. El PIP se calcula con base a grupos homogéneos.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

La probabilidad de incumplimiento de un año aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses. Los porcentajes de incumplimiento se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación, complementado con las probabilidades de incumplimiento de una Agencia Calificadora Internacional de Riesgo.

- Pérdida de incumplimiento (PDI): se utiliza un factor basado en información histórica, así como en base a las mejores prácticas en la industria bancaria, volatilidad y escenarios de simulación basados en información prospectiva.

La Administración aplica juicio y experiencia de pérdidas históricas. La Administración también aplica un juicio complementario para capturar elementos de carácter prospectivo o expectativas de pérdida en base a riesgos identificados en el entorno, que no necesariamente están representados en los datos históricos.

(k) *Inversiones en valores*

Las inversiones en valores presentadas en el estado de situación financiera incluyen:

- Valores de inversión de deuda medidos al CA; éstos se miden inicialmente al valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo;
- Valores de inversión de deuda y patrimonio obligatoriamente medidos a VRCR o designados como a valor razonable con cambios en resultados; éstos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en ganancias o pérdidas;
- Valores de inversión medidos a VRCOUI; y

Para los títulos de deuda medidos a VRCOUI, las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de utilidades integrales, a excepción de lo siguiente, que se reconocen en ganancias o pérdidas de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado:

- Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
- Reservas para PCE y reversiones.

Cuando los valores de inversión medidos al VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado de utilidades integrales y se reclasifica de patrimonio a ganancias o pérdidas.

(l) *Mobiliario, equipo y mejoras*

Todo el mobiliario, equipo y mejoras se presenta al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye cualquier gasto que sea directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsiguientes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando existe la probabilidad de que el beneficio económico asociado al bien retorne a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma confiable. Los costos considerados como reparaciones y mejoras son cargados al estado de resultados integral cuando se incurren.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

El gasto por depreciación es cargado a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. La vida útil y valor residual estimado de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 - 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras a la propiedad	3 - 10 años

La vida útil y valor residual de los activos es revisado y ajustado si es apropiado a la fecha del estado de situación financiera.

El mobiliario y equipo se revisa para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en las circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor del mobiliario y equipo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y valor en uso.

(m) Beneficios a empleados

(m.1) Beneficios por terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como gastos entre lo que ocurra primero cuando la Compañía ya no puede retirar las ofertas de estos beneficios, o en el momento cuando la Compañía reconozca los costos por una reestructuración. Si los beneficios no se esperan sean cancelados dentro de los doce meses a la fecha del estado de situación financiera, entonces tales beneficios son descontados para determinar su valor presente.

(m.2) Beneficios a corto plazo

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte de la Compañía. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por la Compañía y se tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer tales pagos como consecuencia de sucesos pasados y pueda realizarse una estimación fiable de la obligación.

(m.3) Provisión por retiro voluntario

La "Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria", establece que las instituciones del sector privado e instituciones autónomas cuyas relaciones laborales se rigen por el Código de Trabajo, estarán obligadas a cancelar una prestación económica por la renuncia voluntaria de sus trabajadores, para tener derecho a la prestación económica el trabajador deberá tener acreditado como mínimo dos años de servicio continuo y efectivo en la empresa y deberá dar un preaviso por escrito al patrono, la Compañía ha constituido provisión por importe de US\$16,187 (US\$19,032 en 2018) y registrado en el pasivo correspondiente.

Los trabajadores recibirán una prestación económica equivalente a 15 días de salario básico vigente por cada año de servicio dicho salario no podrá ser mayor a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

(n) *Deterioro de activos*

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado del resultado integral.

(o) *Préstamos por pagar y títulos de deuda emitidos*

Los préstamos por pagar son el resultado de los recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que la Compañía decide registrar a valor razonable con cambios en el resultado integral.

(p) *Ingreso y gasto por intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado del resultado integral para todos los instrumentos financieros presentados al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea apropiado, por un período más corto, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, la Compañía estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera pérdidas de crédito futuras. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión del préstamo en el estado del resultado integral. La Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de los créditos hipotecarios que han sido titularizados a fideicomisos. Estos ingresos son calculados mensualmente en base al saldo insoluto a capital de los créditos hipotecarios de cada emisión de bonos hipotecarios y pagados mensualmente.

(q) *Activos y Pasivos por arrendamiento*

La Compañía reconoce los activos y pasivos por arrendamiento principalmente por sus oficinas principales y sus centros de préstamos.

Derecho de uso del activo:

El costo del derecho de uso incluye las siguientes partidas:

- El importe de la valorización inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier costo directo incluido en el arrendamiento
- Una estimación de los costos en los que incurrirá el arrendatario para el desmantelamiento y retiro del activo subyacente.

El activo por derecho de uso, se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha inicial del registro por derecho de uso hasta el final de la vida útil o el final del plazo del arrendamiento.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

Pasivo por arrendamiento:

El valor del pasivo por arrendamiento, se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no se puede determinar fácilmente, la tasa incremental de endeudamiento. Generalmente la Compañía utiliza la tasa incremental de endeudamiento.

Arrendamiento operativo (Hasta el 31 de diciembre de 2018)

La determinación de si un acuerdo es un contrato de arrendamiento, o contiene un arrendamiento, se basa en el fondo económico del acuerdo y requiere una evaluación de si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo o activos específico y la disposición transmite un derecho de uso del activo.

Arrendamientos donde el arrendador no transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes arrendados se clasifican como arrendamiento operativo. Los pagos por arrendamiento operativo, se reconocen como un gasto en el estado consolidado de ganancias y pérdidas sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento. El alquiler contingente a pagar se reconoce como un gasto en el periodo en que se incurren.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado sobre la renta gravable para el año, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

(r) *Impuesto sobre la Renta*

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado sobre la renta gravable para el año, utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando la tasa impositiva a la fecha del estado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos comités para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesta la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros y Comité de Auditoría.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, de tasa de interés y operacional, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de crédito:

Es el riesgo que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, la Compañía ha formulado para su cumplimiento un Manual de Políticas de Crédito en el cual se establecen los términos y condiciones que debe cumplir cada préstamo otorgado por la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con un Departamento de Crédito que analiza cada solicitud de préstamo, realiza las investigaciones pertinentes, válida y certifica el cumplimiento de las Políticas de Crédito, y presenta y sustenta dicha solicitud ante el Comité de Crédito. El Comité de Crédito asignado por la Junta Directiva vigila el cumplimiento de las Políticas de Crédito de cada préstamo aprobado.

La Compañía ha establecido algunos procedimientos para administrar el riesgo de crédito, como se resume a continuación:

- *Formulación de políticas de crédito:* Estas Políticas de Crédito son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía. El Comité Ejecutivo de Créditos, el cual formula las Políticas de Crédito, está compuesto por el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, y el Vicepresidente de Activos y Cobros.
- *Establecimiento de límites de autorización:* La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$200,000 para préstamos hipotecarios y US\$25,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos Miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito, y el Oficial de Crédito. Este Comité de Créditos está compuesto por miembros de Panamá y El Salvador.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

- *Límites de concentración y exposición:* La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir ciertos niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera, de los cuales el área de crédito analiza la exposición para los hermanos lejanos, la exposición para un proyecto específico y la exposición de casas que podemos tomar dentro de un proyecto.
- *Desarrollo y mantenimiento de evaluación de riesgo:* El Departamento de Riesgo de la Compañía estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- *Revisión de cumplimiento con políticas:* La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo, y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros de la Compañía que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

<u>Préstamos</u>	<u>2019</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,622,257	1,597,215
Provisión por deterioro	(310,741)	(217,779)
Saldo deteriorado neto	<u>1,330,229</u>	<u>1,379,436</u>
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 - 30 días	3,199,744	5,769,647
31 - 60 días	<u>1,768,293</u>	<u>2,551,809</u>
Valor en libros	4,968,037	8,321,456
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 - 90 días	1,103,627	1,432,173
91 - 120 días	718,632	803,060
121 - 150 días	306,318	163,828
151 - 180 días	<u>118,672</u>	<u>283,155</u>
Valor en libros	2,247,249	2,682,216
Grado 1: Al día	<u>95,051,394</u>	<u>118,286,631</u>
Total en libros	<u>103,578,197</u>	<u>130,669,739</u>

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene en clasificación "no moroso sin deterioro", los depósitos en bancos por la suma de US\$6,825,170. (2018: US\$3,917,868).

La Compañía mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes que consisten en hipotecas sobre las propiedades y otras garantías sobre estos activos. Las estimaciones del valor razonable están basadas en el valor del colateral según sea el período de tiempo del crédito y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros (continuación)

Al 30 de junio de 2019, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían a US\$117,869,370(2018: US\$154,136,577).

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado de manera significativa, la Compañía considera el cambio en el riesgo de impago que ocurre desde el reconocimiento inicial. Para un instrumento financiero que incurra en un evento de incumplimiento, la administración considerará los criterios basados en los diferentes estadios de mora como se estableció para la implementación de la Pérdida Esperada, mientras se evalúa la aplicación de otros criterios utilizados en el modelo de riesgo de crédito interno tales como scoring de comportamiento, puntaje de bureau y/o aspectos y factores cualitativos, cuando corresponda. En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si existe un aumento significativo en el riesgo de crédito basado en el cambio en el riesgo de impago que ocurre durante la vida esperada del instrumento de crédito. Con el fin de realizar la evaluación de si se ha producido un deterioro significativo de crédito, la Compañía considera información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado comparando:

- El riesgo de incumplimiento que ocurre en el instrumento financiero en la fecha de presentación de informes.

Grado de riesgo crediticio

La Compañía asigna cada exposición a una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una Probabilidad de Default basados en los resultados de 66 matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función de la altura de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, la Compañía está en el proceso de ir adaptando otras variables además de la tasa real de incumplimiento como puede ser: scoring de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económico que pueden registrar los sectores de la economía.

Las calificaciones de riesgo crediticio se definen y calibran de manera que el riesgo de incumplimiento se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora, por ejemplo, la diferencia en el riesgo de incumplimiento entre los grados de riesgo crediticio 1 y 2 es menor que la diferencia entre los grados 2 y 3.

Cada exposición se asigna a una calificación de riesgo de crédito en el reconocimiento inicial en función de la información disponible sobre el deudor. Las exposiciones están sujetas a un monitoreo continuo, lo que puede ocasionar que una exposición se mueva a una calificación de riesgo de crédito diferente.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Consecuentemente y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, la Compañía periódicamente a partir de la fecha del reconocimiento inicial, establecerá las diferencias en el estado de riesgo de aquel respecto del registrado en ese reconocimiento inicial. En función de la evaluación practicada, la Compañía asignará cada instrumento a 3 estadios (stages) de deterioro (buckets):

- a) Bucket 1 (B1): Instrumentos con bajo riesgo de crédito.
- b) Bucket 2 (B2): Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio.
- c) Bucket 3 (B3): Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

El objetivo de la asignación a diferentes estadios de riesgo crediticio es el ajuste del algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma de que cuando los instrumentos hubiesen sido asignados al Bucket 1, dichas pérdidas se determinarían para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 ó 3, se calcularán para la vida residual de los instrumentos, es decir hasta su maduración o vencimiento (lifetime).

La Compañía, en la primera fase de aplicación de la Norma, mientras no dispusiera de una estructura de calificaciones internas que le permitiera valorar de forma alternativa el deterioro, adoptará como criterio general para determinarlo el previsto por la NIIF 9 en B5.5.17(p): " Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable [...]"

Lo anterior implica que la Compañía utilizará para la asignación el esquema de rangos de atraso, según el siguiente orden de calificaciones:

- A1 - Rango Corriente (al día, sin atraso) y 1 a 30 días
- A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días
- B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días
- B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días
- C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días
- C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días
- D - Rango de Atraso mayor a 180 días

Construcción del término de probabilidad de incumplimiento (PI) Enfoque de tratamiento de instrumentos

Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de crédito de la Compañía, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que de manera general, salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo. A los efectos prácticos esto implica que los valores de PD y LGD determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

La Compañía ha identificado que sus instrumentos presentan perfiles similares de riesgo en relación a monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor valores promedios. Hasta la fecha de cierre de este documento preliminar, no se identificaron instrumentos de la cartera de préstamos para ser tratados de forma individual.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen las carteras de crédito de la Compañía por segmentos según su garantía. En consecuencia se definieron dos (2) segmentos:

- a) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria-PCGH;
- b) Préstamos personales Sin Garantía Hipotecaria-PSGH

La adopción de este criterio de agrupación de instrumentos deriva, no solo del requerimiento de compartimiento de riesgos, sino de la necesidad de facilitar el cálculo posterior de la Tasa de Pérdida dado el incumplimiento de los segmentos, parámetro asociado significativamente a las garantías de los instrumentos.

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la tasa de pérdida incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago, lo que explica la importancia de su desagregación respecto de otro tipo de recuperaciones que no presentan dicha calidad de garantías. En el caso específico de los PCGH el factor de riesgo principal que comparten es, además de la volatilidad del valor del inmueble hipotecado, el riesgo moral, en tanto las viviendas que financia la Compañía, en general son del tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias. La LGD del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones.

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para horizontes de tiempo.

Para el cálculo de la PD se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco (5) años para cada instrumento. Con esta base de datos se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 ó más años).

Mediante el proceso descrito se formarán dentro de cada segmento "pares" de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada "par" representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n), según sea el horizonte de tiempo analizado. Arreglando matricialmente los pares y calculando las frecuencias de ocurrencia de los mismos, se obtendrá la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo. El cuadro presenta el ejemplo del mecanismo de formación de pares a un año a partir del análisis de calificaciones de riesgo.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía emplea modelos estadísticos para analizar los datos recopilados y generar estimaciones de PI del tiempo de vida restante de las exposiciones y cómo se espera que cambien como resultado del paso del tiempo.

Enfoque general para determinación de incumplimiento y refutación de presunciones.

El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar hace que la mora de los créditos que otorga la Compañía sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga la Compañía se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que la Compañía solo ofrece préstamos personales o de consumo a clientes que tienen hipotecas con la institución.

La hipótesis anterior es reforzada por la implementación de adecuadas políticas de originación y una eficaz estrategia de cobranzas. Sin duda, otro aspecto importante sobre la baja morosidad es el alto número de clientes que pagan por descuento directo, que es una de las condiciones para la aprobación de crédito en la Compañía.

En virtud de lo anterior, para definir "incumplimiento" en cada segmento, se han analizado las distintas transiciones de atrasos que han mostrado los créditos según alturas de moras (rangos de morosidad).

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento se realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una de las operaciones en cada segmento (Crédito Hipotecario y Crédito Personal) realizadas por la Compañía.

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias, correspondientes a cada mes para cada segmento entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (roll-rates) de morosidad de los créditos otorgados por la Compañía según sus rangos de atraso. A partir de esas matrices se elaboraron 2 matrices con datos promedio, correspondientes a cada segmento de crédito, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

Los valores permiten, en cada segmento, determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información la Compañía ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los segmentos de instrumentos con garantía hipotecaria y 90 días para los segmentos de instrumentos de crédito personal sin garantía hipotecaria.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía pretende implementar o incorporar otras variables y elementos para complementar la Probabilidad de Incumplimiento o Tasa Real de Incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un scoring de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicas.

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la nota (2).

Cuando se modifican los términos de un activo financiero y la modificación no da como resultado la baja en cuentas, la determinación de si el riesgo de crédito del activo ha aumentado significativamente refleja la comparación de:

- El riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente en la fecha de presentación basada en los términos modificados; con
- El riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente estimado sobre la base de los datos en el reconocimiento inicial y los términos contractuales originales.

La Compañía renegocia préstamos para clientes en dificultades financieras (conocidas como "actividades de tolerancia") para maximizar las oportunidades de cobranza y minimizar el riesgo de incumplimiento. La tolerancia crediticia se concede de forma selectiva si el deudor actualmente está en incumplimiento de su deuda o si existe un alto riesgo de incumplimiento, hay pruebas de que el deudor hizo todos los esfuerzos razonables para pagar en virtud de los términos establecidos en el contrato original y se espera que el deudor pueda cumplir con los términos revisados.

Los términos revisados por lo general incluyen extender el vencimiento, cambiar el calendario de pagos de intereses y modificar los términos de los convenios de préstamo. Tanto los préstamos hipotecarios y de consumo están sujetos a las actividades de tolerancia.

Para los activos financieros modificados como parte de las actividades de tolerancia de la Compañía, la estimación del riesgo de incumplimiento refleja si la modificación ha mejorado o restaurado la capacidad de la Compañía para cobrar intereses y principal y la experiencia previa de la Compañía de acciones similares de tolerancia. Como parte de este proceso, la Compañía evalúa el desempeño del pago del deudor contra los términos contractuales modificados y considera varios indicadores de comportamiento.

En general, la tolerancia es un indicador cualitativo de un aumento significativo en el riesgo de crédito y una expectativa de tolerancia puede constituir evidencia de que una exposición tiene deterioro crediticio o se encierra en mora. Un cliente debe demostrar un comportamiento de pago consistentemente bueno, durante un período de tiempo antes de que la exposición ya no se considere deterioro crediticio o en incumplimiento o se considere que el riesgo de incumplimiento ha disminuido de modo que la pérdida permita volver a medirse en una cantidad igual a 12 meses de pérdidas crediticias estimadas.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (si corresponde); o
- El deudor tiene más de 90 días de atraso en los préstamos personales y más de 180 días en los préstamos hipotecarios.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, la Compañía considera indicadores que son:

- Cualitativos - incumplimientos de cláusulas contractuales.
- Cuantitativos - estado de mora y falta de pago de otra obligación del mismo deudor para la Compañía; y basado en datos desarrollados internamente.

Los insumos utilizados para evaluar si un instrumento financiero está deteriorado y su importancia puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

Incorporación de información prospectiva

La incorporación en el proceso de cálculo de Pérdidas Esperadas en la Compañía de aspectos prospectivos se efectuará en base al posible impacto que podría registrarse en el valor de esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

En la región centroamericana y especialmente en el país en donde opera la Compañía, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de valores de indicadores macroeconómicos. Ante tales limitaciones la Compañía, a los efectos de identificar aquellos parámetros que pudieran impactar en el comportamiento de pago de instrumentos financieros, estableció que serían utilizados aquellos que cumplieran con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que estuvieran disponibles regularmente; b) que sean accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que sean razonablemente confiables. En tanto no existen fuentes alternativas que permitan confirmar o validar la información señalada a los efectos de disponer de datos aceptables para el análisis, se debió necesariamente seleccionar de entre todas las variables disponibles, aquellas que presentaron los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, y que fueron:

- a) Inflación (IPC)
- b) Desempleo
- c) Índice de Volumen de la Actividad Económica (IVAE)
- d) Producto Interno Bruto
- g) Cartera vencida de la Compañía
- h) Cartera vencida del sistema financiero

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La metodología empleada en la Compañía para identificar las variables forward-looking (FL) que participarán del proceso de incorporación de estas a la determinación de las pérdidas esperadas, se basa en el cálculo del Coeficiente de Correlación Múltiple. El proceso de definición de las variables más significativas de entre el universo de aquellas de las que se dispone consta de tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de Correlación Múltiple y de Explicación entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida de la Compañía (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IVAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si esas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.
- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se calcula la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la Correlación Múltiple, a través de desprestigiar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de Correlación Múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.
- iii. Finalmente se contrastaron los resultados con los correspondientes a la Correlación existente entre los valores de cartera vencida de la Compañía con los del Sistema Financiero de forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2012 y 2016, se identificaron las siguientes variables:

El Salvador Operaciones con Garantías (Desempleo)
El Salvador Operaciones sin Garantía (IVAE).

La Compañía incorpora información prospectiva en su evaluación de si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial y su medición de pérdidas crediticias estimadas. Con base en el asesoramiento del Comité de Crédito de la Compañía y expertos económicos y la consideración de una variedad de información externa real y de pronóstico, la Compañía formula una vista de "caso base" de la dirección futura de variables económicas relevantes, así como, un rango representativo de otros posibles escenarios de pronóstico. Este proceso implica desarrollar dos o más escenarios económicos adicionales y considerar las probabilidades relativas de cada resultado. La información externa incluye datos económicos y pronósticos publicados por organismos gubernamentales y autoridades monetarias en los países donde opera la Compañía.

El caso base representa el resultado más probable y está alineado con la información utilizada por la Compañía para otros fines, como la planificación estratégica y la realización del presupuesto. Los otros escenarios representan resultados más optimistas y más pesimistas. Periódicamente, la Compañía lleva a cabo pruebas de estrés más extremas para calibrar su determinación de estos otros escenarios representativos.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación
Medida de las pérdidas crediticias estimadas

Las entradas clave en la medición de las pérdidas crediticias son los términos de estructura de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI) o Probability at Default (PD);
- Pérdida de incumplimiento (PDI) o Loss Given Default (LGD);
- Exposición ante el incumplimiento (EI) o Exposure at Default (EAD).

Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos. Se ajustan para reflejar la información prospectiva como se mencionó anteriormente.

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para horizontes de tiempo.

La Compañía estima los parámetros de PDI en función de la historia de las tasas de recuperación de los reclamos contra las contrapartes deterioradas. Los modelos de PDI consideran la estructura, la garantía, la antigüedad del reclamo, la industria de la contraparte y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Para los préstamos garantizados con exposiciones, los ratios de loan to value (LTV) son un parámetro clave para determinar PDI.

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado, y requiere comparar los importes recuperados en cada uno de aquellos contra los importes incumplidos. Se estableció la conveniencia de disponer información sobre casos "cerrados", esto es que los datos de incumplimientos y recuperaciones se corresponderán a eventos específicos, cuya gestión de cobro haya sido dada por finalizada por la gerencia, ya sea por la recuperación total de los importes adeudados o por desistimiento justificado de su cobro según las políticas aprobadas de administración de crédito. El objetivo final de cálculo es establecer la proporción porcentual de recuperaciones sobre el valor de las exposiciones incumplidas. Las siguientes son definiciones pertinentes al cálculo de PDI en la Compañía.

PDI de operaciones Hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago

Para el cálculo se usó una base de datos llamada Historical Recoveries. En esta se han registrado todas las operaciones en donde la Compañía ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. En dicha hoja se registra cuando el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien hasta que se vende, o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También se lleva en detalle los gastos legales y reparaciones que acarrearán las recuperaciones de dichos bienes. Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

PDI de operaciones que alcanzaron más de 90 días para préstamos personales, que se cancelaron o se enviaron a pérdida

Para este caso se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de días mora arriba indicada y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de los personales que se enviaron a pérdida y también las de los personales que habiendo alcanzando el punto de default fueron canceladas. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

Exposición ante el incumplimiento (EI) o Exposure at Default (EAD)

La EI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. La Compañía determina el EI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. El EI de un activo financiero es su valor bruto en libros. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, el EI incluye el monto utilizado, así como los montos futuros potenciales que pueden utilizarse del contrato, que se estiman en base a observaciones históricas y previsiones prospectivas. Para algunos activos financieros, EI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La EAD es el costo amortizado de los saldos expuestos. La Compañía determina la EAD anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la probabilidad de incumplimiento anual marginal respectiva.

En la Compañía, el valor de la EAD nominal anual se calculará a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAD, la Compañía realiza periódicamente una proyección de las tablas de amortización de los préstamos de cada segmento hasta su cancelación. En función de lo anterior se obtiene el promedio anual de los saldos de capital residuales (proyectados) anualmente, valor que es el utilizado como exposición anual (EAD) proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

Las agrupaciones están sujetas a revisión periódica para garantizar que las exposiciones dentro de un grupo particular permanezcan apropiadamente homogéneas.

La Compañía monitorea la concentración de riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de los estados financieros es el siguiente:

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>	
	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	94,319,882	123,097,832	0	0
Préstamos personales	9,569,056	7,789,686	0	0
Otros sectores	0	0	6,825,169	3,917,868
	<u>103,888,938</u>	<u>130,887,518</u>	<u>6,825,169</u>	<u>3,917,868</u>

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

	<u>Préstamos</u>		<u>Depósitos</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Concentración geográfica:				
El Salvador	103,888,938	130,887,518	4,225,483	3,684,294
Panamá	0	0	2,599,687	233,574
Valor en libros	<u>96,697,018</u>	<u>130,887,518</u>	<u>6,825,170</u>	<u>3,917,868</u>

Las concentraciones geográficas de los préstamos y depósitos con bancos están basadas en la ubicación del deudor.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables con adecuado calce de plazos entre activos y pasivos y con planes de contingencia que son periódicamente revisados y actualizados.

La tabla siguiente analiza los activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimiento del principal estimados:

<u>2019</u>	<u>Hasta</u>	<u>De 1 a 5</u>	<u>Más de</u>	<u>Total</u>
	<u>1 año</u>	<u>años</u>	<u>5 años</u>	<u>Total</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Activos:				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	6,825,170	0	0	6,825,170
Préstamos	22,655	1,207,995	102,658,288	103,888,938
Cuentas e intereses por cobrar	749,912	0	0	749,912
Total de activos	<u>7,598,687</u>	<u>1,207,995</u>	<u>102,658,288</u>	<u>111,464,970</u>
Pasivos:				
Papel bursátil	9,824,064	0	0	9,824,064
Certificados de inversión	10,824,000	27,119,072	0	37,943,072
Préstamos por pagar	13,730,769	27,586,635	0	41,317,404
Otros pasivos	1,902,125	0	0	1,902,125
Total de pasivos	<u>36,280,958</u>	<u>54,705,707</u>	<u>0</u>	<u>90,986,665</u>
Margen de liquidez neto	<u>(28,682,271)</u>	<u>(53,497,712)</u>	<u>102,658,288</u>	<u>20,478,305</u>

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

<u>2018</u>	<u>Hasta 1 año US\$</u>	<u>De 1 a 5 años US\$</u>	<u>Más de 5 años US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Activos:				
Efectivo	950	0	0	950
Depósitos en bancos	3,917,868	0	0	3,917,868
Préstamos	20,470	1,249,590	129,617,458	130,887,518
Cuentas e intereses por cobrar	833,530	0	0	833,530
Total de activos	4,772,818	1,249,590	129,617,458	135,639,866
Pasivos:				
Papel bursátil	18,919,676	0	0	18,919,676
Certificados de inversión	7,600,000	8,260,189	0	15,860,189
Préstamos por pagar	43,961,538	33,083,211	0	77,044,749
Otros pasivos	3,873,652	0	0	3,873,652
Total de pasivos	74,354,866	41,343,400	0	115,698,266
Margen de liquidez neto	(69,582,048)	(40,093,810)	129,617,458	19,941,600

La Compañía tiene la posibilidad de titularizar préstamos hipotecarios, con esta característica de titularizar su cartera de préstamos y de mantener líneas de crédito notariadas, mitiga cualquier descalce de su liquidez.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General de la Compañía. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas, controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo es el riesgo de que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo de la tasa de interés del valor razonable es el riesgo de que el valor del instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. Mensualmente la Junta Directiva revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados de la Compañía y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

La tabla que aparece a continuación, resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento.

<u>2019</u>	Hasta <u>1 año</u> US\$	Más de <u>1 año</u> US\$	No generan <u>interés</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Activos:				
Depósitos en bancos	6,825,170	0	0	6,825,170
Préstamos	<u>103,888,938</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>103,888,938</u>
Total de activos	<u>110,714,108</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>110,714,108</u>
Pasivos:				
Certificados de inversión	10,824,000	44,164,000	0	54,988,000
Papel bursátil	9,789,000	0	0	9,789,000
Préstamos por pagar	<u>13,730,769</u>	<u>27,641,460</u>	<u>0</u>	<u>41,372,229</u>
Total de pasivos	<u>34,343,769</u>	<u>71,805,460</u>	<u>0</u>	<u>106,149,229</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>76,370,339</u>	<u>(71,805,460)</u>	<u>0</u>	<u>4,564,879</u>
<u>2018</u>	Hasta <u>1 año</u> US\$	Más de <u>1 año</u> US\$	No generan <u>interés</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Activos:				
Depósitos en bancos	3,917,868	0	0	3,917,868
Préstamos	<u>130,669,739</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>130,669,739</u>
Total de activos	<u>134,587,607</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>134,587,607</u>
Pasivos:				
Certificados de inversión	7,600,000	8,280,000	0	15,880,000
Papel bursátil	18,941,000	0	0	18,941,000
Préstamos por pagar	<u>77,143,671</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>77,143,671</u>
Total de pasivos	<u>103,684,671</u>	<u>8,280,000</u>	<u>0</u>	<u>111,964,671</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>30,902,936</u>	<u>(8,280,000)</u>	<u>0</u>	<u>22,622,936</u>

La Compañía obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos no mayores de un año. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas fijas por períodos mayores de un año.

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables que son ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo, en base al costo de sus pasivos. 2) Tasas que determina la Compañía donde se deposita la liquidez.

Notas a los Estados Financieros

- (3) **Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación**
El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases arriba descritas:

<u>Categoría de Pasivo</u>	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	41,372,229	77,143,671
Tasas fijas por períodos no mayores de un año obligaciones negociables	20,613,000	26,541,000
Tasas fijas por períodos mayores de un año obligaciones negociables	44,164,000	8,280,000
<u>Categoría de Activo</u>		
Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía	103,888,938	130,887,518
Tasas variables por períodos menos de un año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	6,825,170	3,917,868

En general, la posición del riesgo de tasa de interés está manejada directamente por la Tesorería de la Compañía con el fin de eliminar o minimizar la sensibilidad entre fluctuaciones de tasas de interés entre activos y pasivos financieros.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura, y de factores externos que no esté relacionado a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional está asignada a la administración superior dentro de cada área de negocio. La Gerencia General monitorea los riesgos operativos de importancia apoyada en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la Gerencia General.

Durante el año la Gerencia General junto a su equipo gerencial realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son atacados de inmediato para prevenir errores futuros.

Notas a los Estados Financieros

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la Gerencia General en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía están soportadas por un programa de revisiones periódicas. Los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva.

(4) Partes Relacionadas

A continuación se presenta un detalle de saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Activos:		
Depósitos en cuentas de ahorro	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
Cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>1,410,064</u>
Inversión en afiliada	<u>362,260</u>	<u>362,260</u>

Las principales transacciones con compañías relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre son:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	<u>78,498</u>	<u>75,996</u>

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios por los años terminados el 30 de junio de 2019 y 2018 ascienden a US\$76,560 y US\$76,560, respectivamente. Estos gastos incluyen las contribuciones patronales a las Administradoras de Fondos de Pensiones de acuerdo a las leyes de El Salvador.

Notas a los Estados Financieros

(5) Cuentas e Intereses por Cobrar

A continuación se presenta un detalle de las cuentas e intereses por cobrar:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	182,561	172,035
Empleados	3,364	6,180
Varios	<u>184,112</u>	<u>224,430</u>
	370,037	402,645
Intereses por cobrar:		
Clientes	<u>379,875</u>	<u>430,885</u>
	<u>749,912</u>	<u>833,530</u>

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Efectivo	950	950
Depósitos a la vista	6,814,194	3,807,075
Depósitos de ahorro	<u>10,976</u>	<u>110,793</u>
	<u>6,626,120</u>	<u>3,918,818</u>

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	9,569,056	7,789,686
Hipotecarios residenciales	<u>94,319,882</u>	<u>123,097,832</u>
	103,888,938	130,887,518
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(310,741)</u>	<u>(217,779)</u>
	<u>103,578,197</u>	<u>130,669,739</u>

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$45,152,786 (2018: US\$72,264,326) en garantía de obligaciones contraídas con varias instituciones financieras (véase nota 11).

Las tasas de interés anual que devengan los préstamos hipotecarios oscilaban entre 6.65% a 12.00% (2018: 6.58% a 12.00%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.50% a 17.00% (2018: 6.50% a 16.00%).

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
 (El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(7) Préstamos - Netos, continuación

El movimiento de la provisión para pérdida en préstamos es el siguiente:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Saldo al inicio del año	217,779	187,367
Reconocimiento inicial de provisión NIIF 9	0	12,882
Provisión cargada a gastos del año	144,895	257,790
Préstamos castigados	<u>(51,933)</u>	<u>(240,260)</u>
Saldo al final del año	<u>310,741</u>	<u>217,779</u>

(8) Mobiliario, Equipo y Mejoras

El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad se resumen a continuación:

	<u>30 de junio de 2019</u>				<u>Total</u> US\$
	<u>Mobiliario</u> US\$	<u>Equipo de oficina</u> US\$	<u>Equipo rodante</u> US\$	<u>Mejoras a la propiedad</u> US\$	
<u>Costo:</u>					
Saldos al inicio del año	38,010	427,038	134,205	390,254	989,507
Compras	655	29,504	23,787	0	53,946
Ventas, descartes y ajustes	0	0	<u>(47,045)</u>	0	<u>(47,045)</u>
Saldos al final del año	<u>38,665</u>	<u>456,542</u>	<u>110,947</u>	<u>390,254</u>	<u>996,408</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al inicio del año	26,720	313,813	80,121	233,966	654,620
Gasto del año	3,427	32,407	10,029	20,672	66,535
Ventas y descartes	0	0	<u>(47,045)</u>	0	<u>(47,045)</u>
Saldos al final del año	<u>30,147</u>	<u>346,320</u>	<u>43,105</u>	<u>254,638</u>	<u>674,210</u>
Saldos netos	<u>8,518</u>	<u>110,222</u>	<u>67,842</u>	<u>135,616</u>	<u>322,198</u>

	<u>31 de diciembre de 2018</u>				<u>Total</u> US\$
	<u>Mobiliario</u> US\$	<u>Equipo de oficina</u> US\$	<u>Equipo rodante</u> US\$	<u>Mejoras a la propiedad</u> US\$	
<u>Costo:</u>					
Saldos al inicio del año	41,952	411,192	85,809	297,538	836,491
Compras	7,283	96,275	48,396	92,716	244,670
Ventas, descartes y ajustes	<u>(11,225)</u>	<u>(80,429)</u>	0	0	<u>(91,654)</u>
Saldos al final del año	<u>38,010</u>	<u>427,038</u>	<u>134,205</u>	<u>390,254</u>	<u>989,507</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al inicio del año	31,023	334,937	62,521	194,522	623,003
Gasto del año	6,922	59,305	17,600	39,444	123,271
Ventas y descartes	<u>(11,225)</u>	<u>(80,429)</u>	0	0	<u>(91,654)</u>
Saldos al final del año	<u>26,720</u>	<u>313,813</u>	<u>80,121</u>	<u>233,966</u>	<u>654,620</u>
Saldos netos	<u>11,290</u>	<u>113,225</u>	<u>54,084</u>	<u>156,288</u>	<u>334,887</u>

Notas a los Estados Financieros

(9) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos emisiones por US\$30,000,000 y US\$50,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Al 30 de junio de 2019 y 2018, el saldo neto se compone así:

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
Tramo 9	6.25%	junio-19	0	3,000,000
Tramo 11	6.25%	agosto-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	agosto-19	1,600,000	1,600,000
Tramo 2	5.25%	febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 1	5.50%	junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 5	5.25%	abril-20	320,000	0
Tramo 6	5.38%	mayo-20	1,024,000	0
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	1,296,000	0
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000	0
Tramo 10	6.50%	abril-24	4,500,000	0
Tramo 11	6.50%	mayo-24	5,000,000	0
Tramo 12	6.30%	mayo-24	2,000,000	0
Tramo 13	6.50%	mayo-24	2,500,000	0
Tramo 14	6.50%	junio-24	2,500,000	0
			37,940,000	15,880,000
		Menos costos de emisión	(77,196)	(19,811)
			<u>37,862,804</u>	<u>15,860,189</u>

(10) Papel Bursátil (PBs)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos planes rotativos de hasta US\$35,000,000 cada uno en Papel Bursátil, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el saldo se compone así:

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 42	5.0000%	agosto-19	1,000,000
Tramo 43	5.0000%	septiembre-19	1,041,000
Tramo 44	5.0000%	octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.0000%	noviembre-19	1,198,000
Tramo 48	5.5000%	marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	mayo-20	1,000,000
Tramo 15	5.5000%	mayo-20	1,050,000
			9,789,000
		Costo de emisión	(17,099)
			<u>9,771,901</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
 (El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(10) Papel Bursátil (PBs), continuación

Tipo Programa: 1	Tasa de Interés	Vencimiento	31 de diciembre de 2018
Tramo 29	5.00%	febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.00%	febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.00%	marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.00%	marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.00%	marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.00%	marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.75%	mayo-19	700,000
Tramo 37	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.75%	mayo-19	800,000
Tramo 38	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 41	5.00%	junio-19	1,000,000
Tramo 39	5.00%	junio-19	1,653,000
Tramo 42	5.00%	agosto-19	955,000
Tramo 43	5.00%	septiembre-19	485,000
Tramo 44	5.00%	octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.25%	noviembre-19	348,000
Total			18,941,000
Menos: costo de emisión			(21,324)
			<u>18,919,676</u>

(11) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2019 US\$	2018 US\$
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$17,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,500,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$13,000,000, con vencimiento en el año 2021 y tasa de interés trimestral LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,230,769	2,461,538
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual LIBOR más un margen.	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en el año 2019 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,783,333	3,566,667
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en el año 2022 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,500,002	14,285,716
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en el año 2021 y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,608,125	10,329,750
Total de financiamientos recibidos	41,372,229	77,143,671
Menos gastos iniciales	(54,826)	(98,922)
Total de financiamientos recibidos	<u>41,317,403</u>	<u>77,044,749</u>

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$45,152,786 (2018: US\$72,264,326) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (ver nota 7).

Notas a los Estados Financieros

(12) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto de los negocios y ha sido preparada por la Administración exclusivamente para ser incluida en estos estados financieros. Los reportes internos estructurados y producidos regularmente por la Administración no contemplan la separación de activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a cada segmento de negocios.

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- *Hipotecas en fideicomiso:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la compañía quien es contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de cobro de seguro de deuda y otros proporcionado a compañías de seguro.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía.

Todas las operaciones de la Compañía se concentran dentro de la República de El Salvador.

2019	Hipotecas en fideicomiso US\$	Hipotecas como activos US\$	Préstamos personales como activos US\$	Otras inversiones US\$	Total US\$
Ingresos de intereses	0	3,955,057	216,985	481	4,172,523
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,412,864)	(152,687)	0	(2,565,551)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	238,257	47,900	0	286,157
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	275,163	0	0	0	275,163
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	416,042	0	0	416,042
Otros ingresos varios	0	(34,478)	(2,182)	0	(36,660)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(122,112)	(22,783)	0	(144,895)
Gastos de operaciones	(71,197)	(1,103,547)	(106,795)	0	(1,281,538)
Depreciación y amortización	(6,848)	(106,150)	(10,273)	0	(123,271)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>197,118</u>	<u>830,205</u>	<u>(29,834)</u>	<u>481</u>	<u>997,970</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>105,665,149</u>	<u>6,686,538</u>	<u>0</u>	<u>112,351,687</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>85,571,652</u>	<u>5,415,013</u>	<u>0</u>	<u>90,986,665</u>

LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.
 (Compañía Salvadoreña Subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S.A.)
 (El Salvador, República de El Salvador)

Notas a los Estados Financieros

(12) Información de Segmentos, continuación

2018	Hipotecas en fideicomiso US\$	Hipotecas como activos US\$	Préstamos personales como activos US\$	Otras inversiones US\$	Total US\$
Ingresos de intereses	0	4,172,836	298,493	0	4,471,329
Gastos de intereses y comisiones	0	(2,471,561)	(127,097)	0	(2,598,658)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	204,869	37,803	0	242,672
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	488,280	0	0	0	488,280
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	21,899	0	0	21,899
Otros ingresos varios	0	117,730	6,054	0	123,784
Provisión para pérdida en préstamos	0	(99,810)	(67,926)	0	(167,736)
Gastos de operaciones	(79,728)	(1,235,781)	(119,592)	0	(1,435,100)
Depreciación y amortización	(3,221)	(49,922)	(4,831)	0	(57,974)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>405,331</u>	<u>660,761</u>	<u>72,904</u>	<u>0</u>	<u>1,088,496</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>119,111,477</u>	<u>6,125,179</u>	<u>0</u>	<u>125,236,656</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>100,426,214</u>	<u>5,164,310</u>	<u>0</u>	<u>105,590,524</u>

(13) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones para el año terminado el 31 de diciembre se detallan a continuación:

	2019 US\$	2018 US\$
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	464,002	425,511
Bonificaciones	44,958	55,000
Cuotas patronales	58,436	55,310
Prestaciones laborales	47,598	27,181
Viajes, viáticos y combustible	17,752	13,397
Otros	<u>33,600</u>	<u>23,695</u>
	<u>666,346</u>	<u>600,094</u>
Otros gastos de operación:		
Alquiler	3,005	50,070
Publicidad	54,043	53,368
Mantenimiento de equipo	49,669	56,791
Útiles de oficina	3,803	4,486
Luz, agua y teléfono	26,421	27,691
Cargos bancarios	14,733	12,928
Otros gastos	<u>133,844</u>	<u>134,085</u>
	<u>285,518</u>	<u>339,419</u>

Notas a los Estados Financieros

(14) Compromisos y Contingencias

a) Contingencia

Al 30 de junio de 2019, existe un reclamo interpuesto en contra de la Compañía por la Defensoría del Consumidor, el proceso está en curso legal y a la fecha de la emisión de estos estados financieros no se conoce su resultado ni su efecto. La Administración de la Compañía y su asesor legal estiman que el resultado de este proceso no tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

(15) Impuesto sobre la Renta

El gasto total de impuesto por el año terminado el 30 de junio se detalla a continuación:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Impuesto sobre la renta corriente, estimado - gasto	153,149	408,388
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales - (ingreso) gasto	<u>(13,446)</u>	<u>(12,918)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>139,703</u>	<u>395,470</u>
Tasa efectiva	<u>33.69%</u>	<u>34.76%</u>

El impuesto sobre la renta corriente se determina aplicando el 30% a la utilidad neta imponible. La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta imponible al 30 de junio, se detalla a continuación:

	<u>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	1,119,255	1,137,574
Deducciones no contabilizadas como gastos	(27,337)	(8,563)
Gastos no deducibles	<u>70,182</u>	<u>75,679</u>
Utilidad neta imponible	<u>1,162,100</u>	<u>1,204,690</u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u>348,630</u>	<u>395,471</u>

La Administración Tributaria tiene la facultad de fiscalizar los últimos tres períodos fiscales.

Notas a los Estados Financieros

(15) Impuesto sobre la Renta, continuación

La Administración hizo estimaciones de impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporarias que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos y provisiones laborales utilizando la tasa del 30% para ambos años, resultando un activo por impuesto sobre la renta diferido de US\$93,222 (2018: US\$65,334), y un ingreso del año de US\$27,888 (2018: gasto de US\$12,918).

Con fecha 5 de noviembre de 2015 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto 161 "Ley de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana" con vigencia de 5 años. En el cual se establece el pago del 5% de Contribución Especial a los Grandes Contribuyentes para el Plan de Seguridad Ciudadana, sobre la ganancia neta cuando ésta sobrepasa de US\$500,000. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 y 2018 la Compañía registró US\$35,098 y US\$49,072 como Contribución Especial.

(16) Capital y Reservas

Administración de capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El capital en acciones emitido al 30 de junio de 2019 y 2018 es de US\$5,799,000 para ambos años, del cual US\$12,000 constituye capital social mínimo y US\$5,787,000 es capital social variable. El capital social está compuesto por 579,900 acciones comunes de valor nominal de US\$10 cada una.

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia, la Junta Directiva o los Ejecutivos que ésta designe podrán ceder cartera de préstamos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras.

La Compañía debe destinar anualmente un 7% de sus utilidades antes de impuesto para constituir una reserva legal hasta llegar a un mínimo de 20% del capital social. Esta reserva debe ser mantenida en la forma que prescribe la Ley, la cual requiere que cierta porción de ella sea invertida en determinados tipos de activos. Al 30 de junio de 2019 y 2018 la reserva legal es de US\$1,159,800 para ambos años.

Al 30 de junio de 2019 y 2018 la Administración ha designado una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida en la cartera de préstamos por US\$1,800,000, basados en un criterio prudencial de administración de riesgo de crédito. Esta reserva fue creada a partir de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2008.

No existe un período límite para la distribución de utilidades. Las utilidades o dividendos que se distribuyen, ya sea en efectivo o en acciones, que corresponden a utilidades obtenidas hasta el 31 de diciembre de 2010, constituyen rentas no gravadas de impuesto sobre la renta para el socio o accionista que los recibe, siempre y cuando la sociedad que los distribuye haya pagado el impuesto sobre la renta correspondiente. La distribución de dividendos provenientes de las utilidades obtenidas a partir del año fiscal 2011, serán sujetas a una retención del 5% que constituirá pago definitivo de impuesto sobre la renta para el accionista que reciba el dividendo.

Al término de cada período fiscal, la Junta Directiva evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta y un porcentaje para compra de equipo y reserva para inversiones, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos, de haber. Al 30 de junio de 2019 las utilidades retenidas totalizan US\$12,606,222 (2018: US\$11,956,881).

Notas a los Estados Financieros

(17) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

- (a) *Efectivo en caja y bancos/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos*
 Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- (b) *Inversiones en valores*
 Algunas inversiones se miden al valor razonable basado en técnicas de valoración que incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la determinación del valor razonable. Otras inversiones se miden utilizando la valoración por medio de los flujos de efectivo descontados.
- (c) *Préstamos por cobrar*
 El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivo provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
- (d) *Préstamos por pagar*
 El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
- (e) *Papel bursátil*
 El valor en libros del papel bursátil con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza de corto plazo.
- (f) *Certificado de inversión*
 El valor razonable para los certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Los valores razonables estimados para los instrumentos financieros antes definidos, se resumen a continuación:

	2019		2018	
	Valor en libros US\$	Valor razonable US\$	Valor en libros US\$	Valor razonable US\$
Préstamos por cobrar	103,888,938	104,684,978	130,887,518	127,859,285
Certificados de inversión	(37,940,000)	(38,016,583)	(15,880,000)	(15,880,104)
Papel bursátil	(9,789,000)	(9,784,196)	(18,941,000)	(18,909,131)
Préstamos por pagar	(41,372,230)	(41,670,084)	(77,143,671)	(77,570,080)

Notas a los Estados Financieros

(18) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La Compañía efectúa estimados y presunciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos. Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos

La Compañía revisa sus portafolios de préstamos para evaluar el deterioro por lo menos en una base trimestral. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada, la Administración toma decisiones en cuanto a si existe una información observable que indique que existe una reducción que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de un portafolio de préstamos antes que la reducción pueda ser identificada con un préstamo individual en ese portafolio.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios en un grupo, o condiciones económicas nacionales o locales que correlacionen con incumplimientos en activos en el grupo. La Administración usa estimados basados en la experiencia de pérdidas esperadas por activos con características de riesgo de crédito y evidencia objetiva de deterioro similar a aquellos en el portafolio cuando se programa sus flujos futuros de efectivo. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivos futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

(19) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Las principales leyes y regulaciones aplicables en la República de El Salvador se detallan a continuación:

(a) Código de Comercio

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por el Código de Comercio, contenido en el Decreto Legislativo N° 671 del 26 de mayo de 1970.

(b) Impuestos

La regulación fiscal aplicable está conformada principalmente por las siguientes leyes:

- i) Ley de Impuesto sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N° 134 del 18 de diciembre de 1991 y sus reformas.
- ii) Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes y a la Prestación de Servicios (IVA), contenida en el Decreto Legislativo N° 296 del 24 de julio de 1992 y sus reformas.
- iii) Código Tributario, contenido en el Decreto Legislativo N° 230 del 14 de diciembre de 2000 y sus reformas.

(c) Regulaciones sobre valores

La Ley del Mercado de Valores emitida en Decreto N° 809 del 16 de febrero de 1994, regula la oferta pública de valores y a éstos, sus transacciones, sus respectivos mercados intermediarios y a los emisores. La Superintendencia del Sistema Financiero es la institución que vigila el cumplimiento de esta ley y de otras regulaciones sobre emisión de valores en El Salvador.

(20) Arrendamientos

Activos por derecho de uso

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos. Los contratos de arrendamiento tienen un periodo vigencia no mayor de 1 y 3 años y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un periodo adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

Notas a los Estados Financieros

(20) Arrendamientos, continuación

	<u>2019</u> <u>(No Auditado)</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	302,400
Adiciones	0
Depreciación del periodo	(45,969)
Efecto por conversión de moneda	0
Saldo al 30 de junio de 2019	<u>256,431</u>

Pasivo por arrendamiento

A continuación, se detalla el movimiento de los pasivos por arrendamiento:

	<u>2019</u> <u>(No Auditado)</u>
Hasta 1 año	0
De 1 a 3 años	263,385
De 3 a 5 años	0
Más de 5 años	0
	<u>263,385</u>

Al 30 de junio de 2019, se reconoció en el estado de resultados, gastos por intereses por arrendamiento por B/.12,055 (2018: B/.0) y gastos por depreciación por B/.45,969 (2018: B/.0)

(21) Cambios en políticas contables

Excepto por los cambios a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 3 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

La Compañía aplicó la NIIF 16 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2019.

La Compañía aplicó la NIIF 16 utilizando un enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulativo de la aplicación inicial se reconoce en las utilidades retenidas el 1 de enero de 2019. Los detalles de los cambios en las políticas contables se describen a continuación.

Anteriormente, la Compañía determinó al inicio del contrato si un acuerdo es o contiene un arrendamiento según el IFRIC 4. Bajo la NIIF 16, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento basado en la definición de un arrendamiento, como se explica en la Nota 3.

En la transición a la NIIF 16, la Compañía aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se identificaron como arrendamientos. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento según la NIIF 16 se aplicó solo a los contratos celebrados o cobrados a partir del 1 de enero de 2019.

Como arrendatario, la Compañía clasificó previamente los arrendamientos como arrendamientos operativos en función de su evaluación de si el arrendamiento transfirió de manera significativa todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo no dependiente de la Compañía. Bajo la NIIF 16, la Compañía reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento para todos los arrendamientos.

Al medir los pasivos de arrendamiento, la Compañía descontó los pagos de arrendamiento utilizando su tasa de endeudamiento incremental. La tasa promedio ponderada aplicada es del 5.18%.