

PROSPECTO INFORMATIVO
US\$35,000,000.00
PAPELES BURSÁTILES
PBLHIPO4

Clasificación de Riesgo de la Emisión

Fitch Ratings – El Salvador: “AA+(slv)” para Tramos de largo plazo, sin garantía. “AAA(slv)” para Tramos de largo plazo con fianzas solidarias de Banco La Hipotecaria, S.A. y “NI+(slv)” para Tramos de corto plazo, con o sin garantía.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad anónima, de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública N°.106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador (en adelante, el “Emisor” o la “Sociedad”).

Oferta pública de Papeles Bursátiles, en Tramos (en adelante, cada uno un “PB” y conjuntamente los “PBs”) por un valor total que en ningún momento excederá de Treinta y Cinco Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US \$35,000,000.00), estructurado como un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos, en adelante el “Programa”. Ningún tramo de Papel Bursátil podrá tener fecha de vencimiento que exceda de TRES AÑOS, contados a partir de su fecha de emisión.

Los PBs serán ofrecidos en tantos tramos como lo estime conveniente el Emisor y en denominaciones de mil Dólares (US \$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y de El Salvador, o múltiplos enteros de dicha denominación, dependiendo de sus necesidades y la demanda del mercado. Los PBs de cada tramo tendrán un plazo de vencimiento, tasa de interés, términos de pago de intereses y Fecha de Emisión. Los PBs pagarán una tasa fija de interés que será determinada por la Sociedad en el momento de la emisión del tramo correspondiente. No obstante lo anterior, el Emisor se reservará la facultad de colocar los valores a descuento. Dicha tasa, será comunicada a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero con tres días hábiles antes de la emisión de cada Tramo de PBs. Dichos intereses serán pagados trimestralmente a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento del respectivo PB. El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los PBs, de manera total o parcial, luego de transcurrido año y medio desde la fecha de emisión de cada tramo, al 100% de su valor nominal, previo aviso a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, en el que se deberán indicar las condiciones de la redención.

La tasa de interés mínima que podrán devengar los PBs de determinado Tramo será del 2%.

En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de Papeles Bursátiles representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán: **1)** no tener garantía especial; ó **2)** estar respaldados con Fianza Solidaria, constituida por Banco La Hipotecaria, S.A., sociedad panameña, con domicilio en la República de Panamá, y la cual se rige bajo las leyes de la República de Panamá, hasta por el 100% del tramo emitido, más los intereses, gastos y costas de dicho tramo.

“LOS VALORES OBJETO DE ESTA OFERTA SE ENCUENTRAN ASENTADOS EN EL REGISTRO PÚBLICO BURSÁTIL DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO. SU REGISTRO NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR”.

“LA INSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN EN LA BOLSA NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA CALIDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DEL EMISOR”.

“ES RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA LEER LA INFORMACIÓN QUE CONTIENE ESTE PROSPECTO”.

Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa: Valores Banagrícola, S.A. de C.V., casa de Corredores de Bolsa

La inscripción de estos valores ha sido aprobada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución EM-02/2020 y han sido asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero en el Asiento Registral Único N°.EM-0002-2020, autorizado por el Consejo Directivo en sesión N°.CD-42/2019. La Sociedad ha sido autorizada como emisor de valores por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión JD-21/2007 del 11 de septiembre de 2007 y mediante Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, CD-48/07 del 17 de diciembre de 2007. La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resolución aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el día veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), autorizó la emisión y venta pública del programa de Papeles Bursátiles.

LA SOCIEDAD EJECUTA OPERACIONES DE CRÉDITO, PERO NO ES SUPERVISADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.

Actualizado a Diciembre 2019

EMISOR

LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
 Edificio La Centroamericana. Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
 San Salvador, El Salvador, C.A.
 Teléfono: (503) 2505-5000; Fax: (503) 2505-5002
<http://www.lahipotecaria.com/elsalvador/>
 Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com; rlopez@lahipotecaria.com;
gtejeira@lahipotecaria.com

AFIANZADORA (TRAMOS QUE APLIQUEN)

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.
 Plaza Regency, Edificio Tesera 177
 Piso 13. Vía España
 Apartado 0823-04422
 Panamá, República de Panamá
 Teléfono: 300-8500, Fax: 300-8501
 Página web: www.lahipotecaria.com
 Correo electrónico: john@lahipotecaria.com

AGENTE DE PAGO

CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL)
 Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas,
 Antiguo Cuscatlán, La Libertad, República de El Salvador
 Teléfono: (503) 2212-6400 Fax: (503) 2278-7380
<https://www.cedeval.com/>
 Correo electrónico: cedeval@bves.com.sv

AGENTE ESTRUCTURADOR Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA

VALORES BANAGRÍCOLA, S.A. DE C.V.
 Boulevard Constitución, N°.100,
 Edificio Centro Financiero San José de la Montaña
 Nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86; Fax: (503) 2267-5696/93,
www.banagricola.com
 Cesar Augusto Córdova Velasquezcacordova@bancoagricola.com;
 Ana Verónica Carrillo de Avilés vcarrillo@bancoagricola.com

ASESOR LEGAL DE LA EMISIÓN

Licenciado EMILIO PIMENTEL VEGA
 Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso 13
 Vía España Panamá, República de Panamá
 Apartado 0823-04422
 Teléfono: 300-8500 Fax: 300-8501
 Correo: epimentel@lahipotecaria.com

AUDITORES

KPMG, S.A.
 El Salvador, Calle Loma Linda No. 266. Colonia San Benito, San Salvador, El Salvador
 Teléfono: (503) 2213-8400, Fax: (503) 2245-3070
 Contactos: Samuel Rivera (samuelrivera@KPMG.com)
 Adonais Flores (adonaisflores@KPMG.com)

ENTES REGULADORES

BOLSA DE VALORES DE EL SALVADOR	SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO
Edificio Bolsa de Valores	7ª. Avenida Norte N°.240
Boulevard Merliot Norte y Avenida Las Carretas	Apartado Postal N°.2942
Urbanización Jardines de La Hacienda	El Salvador, C.A.
Antiguo Cuscatlán, La Libertad	Correo electrónico: contacto@ssf.gob.sv
Correo electrónico: info@bolsadevalores.com.sv	Teléfono: (503) 2281-2444
Teléfono: (503) 2212-6400, Fax: (503) 2278-4377	

ÍNDICE

I. Resumen de Términos de la Emisión.....	4
II. Información de la Compañía.....	8
a. Historia y desarrollo de la solicitante.....	8
b. Capital accionario.....	9
c. Descripción del negocio.....	10
d. Estructura organizativa	11
e. Propiedades, plantas y equipo	14
f. Gobierno corporativo.....	15
III. Directores, administradores, asesores y colaboradores.....	16
a. Identidad, funciones y otra información relacionada.....	16
b. Prácticas de la Directiva.....	19
c. Empleados.....	20
d. Propiedad accionaría.....	21
IV. Descripción de la oferta.....	21
a. Denominación.....	21
b. Términos y condiciones de los PBs.....	21
c. Plan de distribución de la Emisión.....	25
d. Mercados.....	26
e. Uso de los fondos.....	26
f. Clasificación de riesgo.....	26
V. Análisis de resultados financieros de la Compañía.....	26
a. Liquidez.....	27
b. Recursos de Capital.....	28
c. Resultado de Operaciones.....	28
d. Perspectivas.....	29
VI. Factores de riesgo.....	29
a. La oferta.....	29
b. La Sociedad.....	30
c. El entorno.....	31
d. De la industria.....	31
VII. Prácticas y políticas del emisor en materia de gestión de riesgos..	32
VIII. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones.....	33
IX. Tratamiento fiscal.....	33
X. Autorizaciones.....	33
Anexos.....	34

Estimado Inversionista:

Es un placer presentarles el siguiente Prospecto Informativo sobre la emisión de un Cuarto Programa de Papeles Bursátiles (PBLHIPO4), en Tramos, por un valor que en ningún momento excederá de Treinta y Cinco Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$35,000,000.00), representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos.

Este programa le ofrece al inversionista una alternativa de inversión rentable, con alto grado de liquidez y respaldo. Las captaciones van a permitir que la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V. amplíe su capacidad de financiamiento a sus clientes y repago de deudas, contribuyendo al desarrollo económico del país al fortalecer el acceso financiero a un sector relevante de la economía.

Los PBs pagarán una tasa fija de interés que será determinada por la Sociedad en el momento de la emisión del Tramo correspondiente. Dichos intereses serán pagados trimestralmente a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento del respectivo PB. El plazo máximo de cada tramo será de hasta TRES AÑOS, contados a partir de la emisión correspondiente. El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los PBs, de manera total o parcial, luego de transcurrido año y medio desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es la primera institución no-bancaria en El Salvador especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde inicio de sus operaciones en octubre de 2003, la Hipotecaria, S.A. de C.V. ha llegado a ser un participante importante en el mercado de hipotecas para el segmento residencial a largo plazo a clientes calificados en El Salvador

En el Prospecto se presenta la información histórica y financiera de la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., así como las características de nuestra Cuarta emisión de Papeles Bursátiles (PBLHIPO4).

El Agente Principal y Casa de Corredores de Bolsa es Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

De tener cualquier consulta al respecto contactar al Licenciado César Córdoba de Valores Banagrícola, S.A. de C.V. al (503)2267-5602/5695 o a su dirección e-mail: cacordova@bancoagricola.com.

Atentamente,



John D. Rauschkolb
Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal
La Hipotecaria, S.A. de C.V.

I. RESUMEN DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN

NATURALEZA DE LOS VALORES: Los valores a emitirse son títulos de deuda a cargo del Emisor consistente en obligaciones representadas por Papeles Bursátiles negociables y representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo a cargo del emisor, estructurado con un programa rotativo.

EMISOR DE LOS VALORES: La Hipotecaria, S.A. de C.V.

DENOMINACIÓN: PBLHIPO4.

CLASE DE VALORES: Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, a colocar por la sociedad La Hipotecaria, S.A. de C.V., a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. (en adelante “La Bolsa”) por medio de un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos, (en adelante el “Programa” o la “Emisión”).

FORMA DE REPRESENTACIÓN DE LOS VALORES: Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

DESTINO DE LOS RECURSOS: Los fondos que se obtengan por la negociación y venta de esta Emisión serán invertidos por la sociedad en la generación de nueva cartera hipotecaria residencial y para capital de trabajo a mediano y largo plazo.

NEGOCIABILIDAD: En la Bolsa por intermediación de las casas de corredores de bolsa, en las sesiones de negociación que se realicen en ella. La fecha de negociación de cada tramo será notificada a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, mediante carta de notificación debidamente legalizada ante notario; firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduer Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Carlos Reynaldo López Guevara, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

MONEDA DE NEGOCIACIÓN: En dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal de la República de EL Salvador.

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN: El monto máximo de la Emisión para circular es de TREINTA Y CINCO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (US\$35,000,000.00). La Sociedad podrá realizar múltiples colocaciones de diversos plazos siempre y cuando el monto en circulación en un momento dado no exceda de esta cantidad.

VALOR MÍNIMO Y MÚLTIPLOS DE CONTRATACIÓN DE LAS ANOTACIONES ELECTRÓNICAS DE VALORES EN CUENTA: Mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) y múltiplos de mil dólares de los Estados Unidos de América.

PLAZO DE LA EMISIÓN: El plazo de la emisión de Papel Bursátil es de ONCE AÑOS contados a partir de la fecha del otorgamiento del Asiento Registral en el Registro Público Bursátil. Ningún

tramo de la emisión podrá tener fecha de vencimiento posterior al plazo de la emisión. Cada Tramo de la Emisión de Papeles Bursátiles tendrá un plazo que no excederá de TRES AÑOS.

TASA DE INTERES: La Sociedad, pagará intereses sobre el saldo de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta de cada titular, durante todo el período de vigencia de la Emisión, los que se determinarán conforme al procedimiento siguiente:

- a) Se calcularán con base al año calendario (365);
- b) Los PBs devengarán una tasa de interés fija que será determinada por la Sociedad para cada tramo antes de cada negociación. La tasa de interés mínima que podrán devengar los PBs de determinado Tramo será del 2%. No obstante lo anterior, la Sociedad se reservará la facultad de colocar los valores a descuento.

INTERES MORATORIO: En caso de mora en el pago del capital, el emisor reconocerá a los titulares de los valores además un interés moratorio del cinco por ciento (5%) anual sobre la cuota correspondiente a capital.

ESTRUCTURACIÓN DE LOS TRAMOS A NEGOCIAR: Las características de los tramos a negociar serán determinadas de acuerdo a la normativa vigente emitida por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y con posterioridad al Asiento Registral en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero y previo a la negociación de los mismos. En caso que el Emisor decida negociar PBs sin garantía, deberá presentar a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, con tres días hábiles antes de cualquier negociación de los PBs representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, la Sociedad deberá remitir a Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero notificación firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Carlos Reynaldo López Guevara, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, debidamente legalizado ante notario, mediante la cual se autoriza la fecha de negociación del correspondiente tramo y la fecha de liquidación, el monto a negociar, el valor mínimo y múltiplos de contratación de las anotaciones electrónicas de valores en cuenta, la fecha de vencimiento, la tasa de interés fija a utilizar o si se emitirán a descuento. En caso que el emisor decida negociar Papeles Bursátiles garantizados con fianza solidaria, constituida por el Banco La Hipotecaria, S.A., el emisor deberá notificarlo a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero con ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha de colocación en la forma prescrita anteriormente y remitiendo además, la fianza que garantiza el tramo debidamente apostillada.

FORMA Y LUGAR DE PAGO: El capital se pagará al vencimiento del plazo y los intereses en su caso se pagarán trimestralmente, a través del procedimiento establecido por la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CENTRAL DE DEPOSITO DE VALORES, S.A. DE C.V., Sociedad Anónima, del domicilio de la ciudad de San Salvador, en adelante denominada “CEDEVAL” (CEDEVAL), consistente en:

- a) CEDEVAL entregará a la Sociedad con anterioridad a la fecha de cada pago de intereses y de Capital al vencimiento, un “Reporte” en el cual detallará información de la emisión a pagar;
- b) La Sociedad verificará con anterioridad a la fecha de pago, el monto a pagar y entregará los fondos a CEDEVAL de la siguiente forma:
 - Un día hábil antes del día de pago de los intereses o el capital, si los fondos son entregados a CEDEVAL mediante cheque con fondos en firme; y
 - El día establecido para el pago de capital o intereses, a más tardar a las nueve horas, si

los fondos son entregados mediante transferencia bancaria hacia la o las cuentas que CEDEVAL indique;

- c) La Sociedad queda exonerada de realizar los pagos luego de realizar el pago a CEDEVAL;
- d) Una vez se tiene la verificación del pago por parte de la Sociedad, CEDEVAL procederá a cancelar a cada Participante Directo (Casa de Corredores de Bolsa) la cantidad que le corresponde, en la cuenta bancaria que ha instruido a CEDEVAL para dicho fin;
- e) Es el Participante Directo, quien realizará los pagos individuales a cada inversionista, titular de los valores;
- f) El último pago de intereses de cada emisión, se efectuará al vencimiento del plazo del PB;
- g) Cuando los pagos vengán en día no hábil el pago se realizará el día hábil inmediato siguiente;
- h) El capital e intereses se pagarán en dólares de los Estados Unidos de América;
- i) Los pagos que realizará la CEDEVAL, se harán de sus oficinas principales, ubicadas en la Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad; y
- j) Los pagos que realizarán las Casas de Corredores de Bolsa, se harán en sus oficinas.

GARANTÍA DE LA EMISIÓN: En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de Papeles Bursátiles representados por anotaciones electrónicas en cuenta, podrán: **1)** no tener garantía especial; ó **2)** estar respaldados con Fianza Solidaria, constituida por Banco La Hipotecaria, S.A., sociedad panameña, con domicilio en la República de Panamá, y la cual se rige bajo las leyes de la República de Panamá, hasta por el 100% del tramo emitido, más los intereses, gastos y costas de dicho tramo. Estas opciones estarán a cargo del Emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa.

TRANSFERENCIA DE LOS VALORES: Los traspasos de los valores representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, se efectuarán por medio de transferencia contable en el registro de cuenta de valores que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL), de forma electrónica.

MODIFICACIONES: Cualesquiera dos de las siguientes personas, actuando conjuntamente: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Carlos Reynaldo López Guevara, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, podrán modificar las características de la presente emisión, en cualquier momento, y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

CUSTODIA Y DEPÓSITO: La Emisión de PBs representada por anotaciones electrónicas de valores en cuenta, estará depositada en los registros electrónicos que lleva la CENTRAL DE DEPÓSITO DE VALORES, S.A. DE C.V. (CEDEVAL) para lo cual será necesario presentar la escritura pública de emisión correspondiente a favor de la depositaria y la certificación del asiento registral que emita la Superintendencia del Sistema Financiero, a la que se refiere el párrafo final del artículo treinta y cinco de la Ley de Anotaciones Electrónicas de Valores en Cuenta.

REDENCIÓN ANTICIPADA: El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los PBs, de manera total o parcial, luego de transcurridos año y medio desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal, previo aviso a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, en el que se deberán indicar las condiciones de la redención.

PRELACIÓN DE PAGOS: Esta emisión no tiene prelación de pagos. Los tenedores registrados tendrán igual tratamiento de pago "pari passu" con el resto de los acreedores del Emisor, según lo dispuesto en la legislación salvadoreña.

CLASIFICACIÓN DE RIESGO: La presente emisión contará con la opinión de la clasificadora de riesgo Fitch Ratings – El Salvador, Clasificadora de Riego debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero y la Sociedad se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

AGENTE PRINCIPAL Y CASA DE CORREDORES DE BOLSA: Valores Banagrícola, S.A. de C.V.

TRATAMIENTO FISCAL: Esta Sección es un resumen de disposiciones fiscales vigentes en El Salvador y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte de la Sociedad sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los PBs. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los PBs antes de invertir en los mismos.

- a) Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: “Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto.”
- b) Pago y devengo de intereses - Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (“Ley del IVA”): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dicho impuesto, la emisión y colocación de los PBs hecha por una entidad privada, como lo es La Sociedad, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al pago o devengo de intereses.
- c) Retención - Código Tributario (“CT”): De conformidad con Artículo 159 del CT todos los Emisores de Títulos Valores, incluso cuando éstos sean desmaterializados, al momento que paguen o acrediten intereses, rendimientos o utilidades producidos por dichos títulos, deberán retener por concepto de anticipo de impuesto sobre la renta el diez por ciento (10%) de dichas sumas. Los Procedimientos para la efectividad de esta disposición respetarán el secreto bancario dentro del marco de la ley de bancos y la ley de banco cooperativos y sociedades cooperativas.

No se aplicará la retención establecida en el inciso anterior, cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como casa de corredores de bolsa, fideicomiso de certificados fiduciarios de participación, fondo de titularización o inversión representado o administrado por medio de sociedad calificada por el organismo competente, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará dicha retención cuando la casa de corredores de bolsa, sociedad gestora o administradora de fondos de titularización o inversión realicen gestiones de cobro de intereses, rendimientos o utilidades a favor de terceros, inversionistas o de los fondos de titularización no inversión.

LEY APLICABLE: Los términos y condiciones de los PBs están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE MORA O ACCIÓN JUDICIAL: Si en relación con un PB, uno o más eventos de incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fuesen subsanados, el Tenedor Registrado de dicho PB podrá, mediante notificación por escrito al Agente de Pago, con

copia a la Sociedad Emisora y presentación del respectivo PB al Agente de Pagos, declarar dicho PB de plazo vencido y exigir el pago inmediato del Capital y los Intereses Acumulados del PB, según se describe dicho procedimiento en la Sección IV(b)(b.3) y (b.4) de este Prospecto Informativo.

NOTIFICACIONES: Toda Notificación o comunicación a la Sociedad deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado del PB, como se detalla a continuación:

A LA SOCIEDAD EMISORA
LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
rlopez@lahipotecaria.com
epimentel@lahipotecaria.com

Toda notificación o comunicación a la Sociedad se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada a la Sociedad de conformidad con lo establecido en esta Sección. La Sociedad podrá variar su dirección mediante notificación a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

Toda notificación o comunicación de la Sociedad al Tenedor Registrado de un PB deberá ser hecha, a opción de la Sociedad, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

II. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

a. Historia y desarrollo de la solicitante

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública N°.106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. es una sociedad controlada directamente por Banco La Hipotecaria, S.A. Banco La Hipotecaria, S.A. está organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá y originalmente constituida bajo la razón social de Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., mediante Escritura Pública N°.7950 de 7 de noviembre de 1996 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo 52052, Imagen 0044 desde el 20 de noviembre de 1996. En el año 2000 se reformó el pacto social, de manera integral, y su nombre se cambió por Banco La Hipotecaria, S.A., tal y como consta en la Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo Documento 130205 desde el 18 de julio de 2000. Banco La Hipotecaria, S.A. posee una Licencia Bancaria General otorgada por Superintendencia de Bancos de Panamá por medio

de la Resolución N°.127-10 fechada 4 de junio de 2010 y en la que se autoriza a la empresa para operar como banco. De igual forma, cuenta con licencia para actuar como fiduciario otorgada mediante la Resolución FID N°.3-97 por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) el 6 de agosto de 1997.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida de conformidad con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Actualmente, el accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A. (con el 69.01% de las acciones). De esta forma, Banco La Hipotecaria S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., cuyo patrimonio, al 31 de Marzo de 2019, fue de US \$1,075 millones.

Banco La Hipotecaria S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. son las primeras instituciones en Panamá y El Salvador respectivamente, especializadas en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los participantes más activos en el mercado de hipotecas bajo el Régimen de Intereses Preferenciales en la República de Panamá. De igual forma, y desde el inicio de sus operaciones en octubre de 2003, La Hipotecaria, S.A. de C.V. ha llegado a ser un participante importante en el mercado de hipotecas para el segmento residenciales a largo plazo en dólares americanos (moneda de curso legal en Panamá y El Salvador) a clientes calificados con ingresos medios y medios bajos en El Salvador. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos tanto en Panamá como en El Salvador. Entre los 197 colaboradores de Banco La Hipotecaria, S.A. y los 76 colaboradores de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 30 de junio de 2019, cuenta con personal de experiencia en la administración de créditos hipotecarios, en la opinión de la Sociedad un avanzado sistema de informática, y políticas de tramitación de cobros detalladas y rigurosas. Además su personal cuenta con experiencia en los ramos de generación, análisis de crédito, y tramitación de créditos hipotecarios. El sistema de informática está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentran ubicadas en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A. Su teléfono es el (503) 2505-5000.

Para mayor información la dirección de página web de Banco La Hipotecaria, S.A. y La Hipotecaria, S.A. de C.V. es: www.lahipotecaria.com. Banco La Hipotecaria, S.A. es un banco con licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá y registrada en la Comisión Nacional de Valores (hoy Superintendencia del Mercado de Valores), y por tal motivo el público en general puede consultar sus estados financieros.

A la fecha de este prospecto, La Hipotecaria, S.A. de C.V. contaba con líneas de crédito bancarias con Banco General, S.A., la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, Towerbank Internacional, Inc. (Panamá), Corporación Interamericana de Inversiones (IIC), DEG - Deutsche Investitions - and Entwicklungsgesellschaft (Banco de Desarrollo Alemán), FMO - Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (Corporación Financiera Holandesa para el Desarrollo), y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de financiamiento de \$110 millones.

b. Capital accionario

Al 30 de junio de 2019, el capital en acciones emitido y capital social de la Sociedad ascienden a **Cinco**

Millones Setecientos Noventa y Nueve Mil Dólares (US\$5,799,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, desglosados en 1,000 acciones comunes corresponden a la parte fija o mínima del capital social.

c. Descripción del negocio

1. *Giro normal del negocio:* La actividad principal de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es la generación de hipotecas residenciales, su posterior venta (o titularización) y la administración de las mismas durante su vida. Al 30 de junio de 2019, la Sociedad administraba 6,522 préstamos con un saldo insoluto de capital de \$209.025 millones, por lo cual sus ingresos estaban ampliamente diversificados y ningún cliente representaba más del 10% de los ingresos de la Sociedad. Al 30 de junio de 2019, la Sociedad no mantenía ningún cliente que individualmente representaba más del 10% de los ingresos de la Sociedad. Las actividades de la Sociedad se pueden dividir en tres áreas principales de ingresos:

- a. *Ingresos por Hipotecas mantenidas como Activos:* Al 30 de junio de 2019, este rubro de ingresos fue el más importante para la Sociedad. Los ingresos de éste rubro provienen en su mayoría de la diferencia (*spread*) entre los ingresos generados por los intereses de los préstamos hipotecarios registrados en el balance de situación de la Sociedad y el costo de financiamiento de la Sociedad. Los préstamos hipotecarios que la Sociedad mantiene en su balance de situación pudiesen clasificarse como “activos transitorios” ya que el negocio de la Sociedad es el de aumentar el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que administra a terceros por medio de venta, o titularización de sus préstamos hipotecarios.
- b. *Ingresos por Comisiones:* Este es el segundo rubro de ingresos de mayor importancia para la Sociedad. Los ingresos generados por este rubro provienen de las comisiones de cierre cobradas a los clientes al adquirir sus préstamos hipotecarios con la Sociedad.
- c. *Ingresos por Administración de Hipotecas:* Los ingresos de este rubro provienen de las comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que pertenecen a terceros, quienes contrataron al Emisor bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función. Los ingresos provienen de una comisión que se genera con base en el saldo insoluto de la cartera de préstamos hipotecarios bajo administración. Los ingresos de este rubro son recurrentes en su naturaleza, dado que los contratos de administración de préstamos hipotecarios son a largo plazo y la cancelación anticipada de préstamos hipotecarios residenciales en El Salvador es mínima.

2. *Descripción de la industria:* El mercado de vivienda en San Salvador se puede segregar en cuatro categorías:

- a. *Vivienda Informal:* viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler;
- b. *Vivienda de Interés Social:* viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler;
- c. *Vivienda de la Clase Media / Media-Baja:* viviendas construidas y financiadas por la empresa privada cuyo precio de venta es de hasta \$80,000; y
- d. *Vivienda de la Clase Media-Alta / Alta:* viviendas construidas y financiadas por la empresa

privada y cuyo precio de venta está por encima de los \$80,001.

La Sociedad, en su gran mayoría, financia la adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría “c” arriba señalada, o sea, Viviendas de la Clase Media / Media-Baja (en adelante el “Mercado”) y están ubicadas en las principales ciudades de los Departamentos de Cuscatlán, La Libertad, La Unión, San Salvador, Santa Ana, San Miguel, Sonsonate y Usulután .

La construcción de viviendas para el Mercado se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe y los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo.

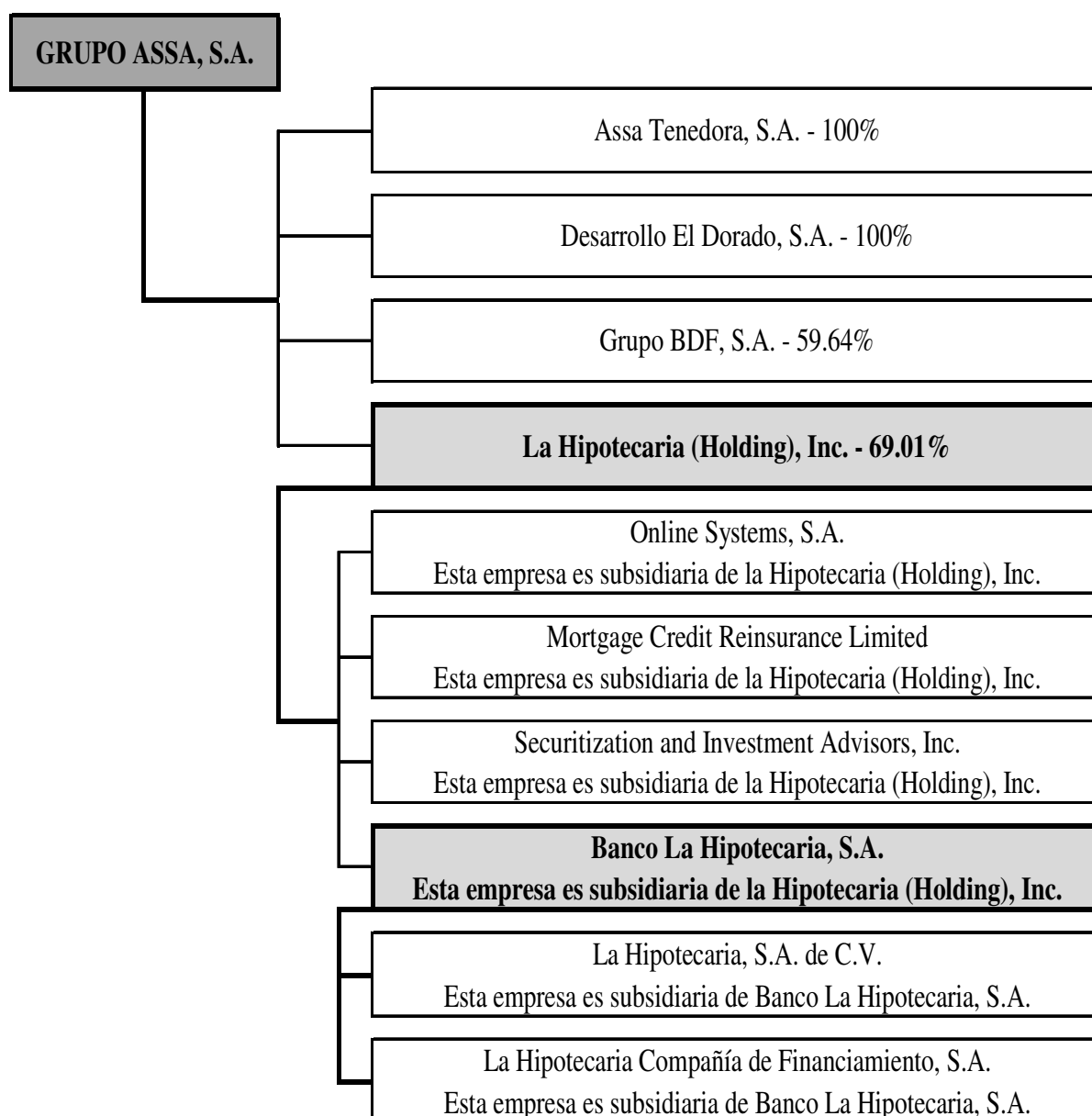
3. *Canales de distribución:* La estructura operacional de la Sociedad es parecida a una línea de producción que comienza con el departamento de ventas. Los Asesores de Hipotecas (vendedores de préstamos hipotecarios) son colaboradores permanentes de la Sociedad y generan un salario fijo. Cada Asesor de Hipotecas está asignado a varios promotores / constructores de bienes raíces con el fin de captar las hipotecas de los clientes quienes compran en los proyectos de vivienda de dicho promotor. A diferencia de los oficiales de bancos que juegan un papel relativamente pasivo en el proceso hipotecario, los Asesores de Hipotecas de la Sociedad pasan la mayor parte de su tiempo buscando posibles clientes. Cada Asesor de Hipotecas porta un teléfono celular, computadora portátil y visita clientes en su trabajo o en las casas modelos de los proyectos con el fin de compilar la documentación necesaria para comenzar a tramitar una hipoteca. Una vez captado el cliente, el Asesor de Hipotecas entrega la solicitud y documentación correspondiente al departamento de crédito donde los oficiales de crédito empiezan su proceso de investigación, bajo la supervisión del Gerente de Crédito. Los oficiales de crédito investigan la Sociedad donde labora el cliente, su historia laboral, su historia crediticia, sus referencias personales, su actual nivel de endeudamiento y su capacidad para enfrentar las cuotas mensuales de la hipoteca solicitada, entre otros. Las políticas de crédito de La Hipotecaria, S.A. de C.V. están desglosadas claramente en un documento de más de 30 páginas (Políticas de Crédito) diseñado para eliminar subjetividad en el proceso de análisis.

4. *Licencias:* La Sociedad es una sociedad anónima de capital variable, constituida de conformidad con las leyes de la República de El Salvador, mediante Escritura Pública N°.106, de fecha 3 de junio de 2002, inscrita al número 33 del Libro 1716 de Registro de Sociedades, del Registro de Comercio de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria (NIT) 0614-030602-104-2 expedido por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda de El Salvador, el 23 de agosto de 2002. En base a que es una institución financiera que no capta fondos, la misma se rige por las directrices establecidas por la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles de El Salvador.

5. *Litigios Legales:* La Hipotecaria, S.A. de C.V. no tiene litigios legales relevantes pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él que puedan incidir materialmente en sus operaciones.

d. Estructura organizativa

Actualmente, el dueño del 100% de las acciones de la Sociedad es Banco La Hipotecaria, S.A., quien a su vez, su accionista principal es La Hipotecaria (Holding) Inc.; una sociedad constituida en las Islas Vírgenes Británicas. El accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A., dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá (con 69.01% de las acciones). El resto de las acciones pertenecen a la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%. De esta forma, La Sociedad cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., sociedad cuyo patrimonio consolidado exceden los US \$1,075 millones al 31 de marzo de 2019.



Denominación de las sociedades del Grupo de La Hipotecaria (Holding), Inc.

Banco La Hipotecaria, S.A., tenedora del 100% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V., fue constituida el 7 de noviembre de 1996, bajo la ley de sociedades de la República de Panamá.

Las compañías sobre las cuales Banco La Hipotecaria, S.A. posee propiedad accionaria, son las siguientes:

A. *La Hipotecaria S. A. de C. V.*: constituida el 3 de junio de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de El Salvador.

B. *La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A.*: constituida mediante Escritura Pública

Nº.3697 del cuatro 4 de junio de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría 9 de Bogotá D.C., con matrícula mercantil Nº.02331897 de la Cámara de Comercio de Bogotá. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

Las compañías sobre las cuales La Hipotecaria (Holding), Inc. posee la totalidad de las acciones de capital son las siguientes:

- A. *Banco La Hipotecaria, S. A.*: constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública Nº.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S.A. En el mes de mayo de 2010 según resolución S.B.P. Nº.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de junio según resolución S. B. P. Nº. 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Mediante Resolución FID Nº.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- B. *Online Systems, S. A.*: constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, está dedicada al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- C. *Mortgage Credit Reinsurance Limited*: constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora. Ninguna de las empresas Afiliadas mantienen acciones de otras empresas Afiliadas.
- D. *Securitization and Investment Advisors, Inc.*: constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V.

Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%, la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americana, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%.

La oficina principal de La Hipotecaria (Holding), Inc. está ubicada en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso Nº.13, ciudad de Panamá.

Denominación de las sociedades vinculadas y vinculantes de La Hipotecaria S. A. de C.V.

1. La Hipotecaria S. A. de C.V. es afiliada de las siguientes empresas:

- A. *Banco La Hipotecaria, S. A.*: constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S. A. En el mes de mayo de 2010 según resolución S.B.P. N°.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de junio según resolución S. B. P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales. Mediante Resolución FID N°.3-97 del 6 de agosto de 1997 y Resolución SBP-FID-A-0026-2017 del 22 de diciembre de 2017, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S.A. una licencia fiduciaria y un Certificado de Acreditación que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. Esta empresa es Subsidiaria de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Afiliada de La Hipotecaria S. A. de C. V. Todas las empresas Afiliadas mantienen en común a La Hipotecaria (Holding), Inc. como empresa controladora.
- B. *Online Systems, S. A.*: constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, está dedicada al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.
- C. *Mortgage Credit Reinsurance Limited*: constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.
- D. *Securitization and Investment Advisors, Inc.*: constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.
- E. *La Hipotecaria de Colombia, S.A.*: fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

2. La Hipotecaria S. A. de C.V. es Subsidiaria de la siguiente empresa:

- A. *Banco La Hipotecaria, S.A.*: constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública N°.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su Pacto Social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S. A.

e. Propiedades, plantas y equipo

Las oficinas principales de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentran ubicadas en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador, C.A., el cual suma aproximadamente 851.86 m². Dichos locales cuentan con sus contratos de alquiler prorrogables por periodos iguales, y los mismos incorporan provisiones para la extensión del plazo de alquiler. Los principales activos fijos de la Sociedad consisten en equipo de oficina, computadoras, y mejoras a la propiedad alquilada, entre otros.

f. Gobierno corporativo

La Sociedad ha adoptado de forma parcial los principios y procedimientos de gobierno corporativo de acuerdo a las normas internacionales que rigen la materia.

En este contexto la Sociedad ha trabajado en establecer una estructura corporativa que permita a la Junta Directiva y al resto de la organización desarrollarse bajo una gestión de negocios eficiente dentro de estrictos controles administrativos y de negocios orientados hacia la creación de valor.

Entre algunos de los principios y procedimientos de gobierno corporativo adoptados por la Sociedad de acuerdo a las normas establecidas por las entidades reguladoras, están las siguientes:

El gobierno de la Sociedad está a cargo de las Juntas Generales y de una Junta Directiva compuesta por Cuatro (4) miembros e igual número de suplentes, quienes son nombrados para un período de 5 años a partir del 2 de marzo de 2016. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva:

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. tiene la asignación directa y expresa de supervisión de todas las actividades de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Se reúne cada dos meses en las oficinas de La Hipotecaria, S.A. (Panamá), Salón de Conferencias, Piso 13, Edificio Tesera 177, Plaza Regency, Vía España, Panamá, con el fin de:

1. Decidir la orientación estratégica de La Hipotecaria, S.A. de C.V.
2. Establecer políticas de información y comunicación de la Sociedad con sus accionistas, proveedores, clientes, autoridades.
3. Definir y hacer cumplir un sistema de información interno, externo eficaz, seguro oportuno y transparente.
4. Definir y regular los conflictos de interés dentro de la Sociedad.
5. Establecer políticas y procedimientos para la selección, retribución y destitución de los ejecutivos claves.
6. Definir los sistemas de evaluación de los altos ejecutivos.
7. Administrar y controlar los niveles de riesgo.
8. Velar que los registros de contabilidad sean apropiadas y reflejen razonablemente la posición financiera de la Sociedad de conformidad con las normas de contabilidad aplicables y las leyes de El Salvador.
9. Asegurar la protección de los activos, prevención y detección y fraudes y otras irregularidades.
10. Promover medidas para la mejor y mayor representación de todos los grupos de accionistas, incluyendo los minoritarios.
11. Establecer los mecanismos de control interno necesarios para el buen manejo de La Hipotecaria, S.A. de C.V.
12. Aprobar el reglamento interno de los comités de apoyo y supervisar el estricto cumplimiento del mismo.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario:

Ningún miembro individual de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. puede poseer control accionario de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración:

No se permite que una mayoría de los miembros de la Junta Directiva tenga posiciones en la alta gerencia de La Hipotecaria, S.A. de C.V. En la actualidad ningún ejecutivo es miembro de la Junta Directiva, sin embargo, varios de los ejecutivos participan en las reuniones.

Formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de colaboradores o directivos:

Ningún grupo económico o partes relacionadas pueden poseer control, en su conjunto, de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Constitución de Comisiones de Apoyo:

La estructura corporativa encargada de la implementación de principios de buen gobierno corporativo se basa en la cooperación, la comunicación y la transparencia. Esta estructura corporativa está formada, entre otros, por los siguientes comités: (i) Comité de Auditoría, (ii) Comité de Crédito, (iii) Comité de Cobros y (iv) Comité de Riesgo.

III. DIRECTORES, ADMINISTRADORES, ASESORES Y COLABORADORES

a. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores y administradores

La Credencial de Elección de Junta Directiva vigente está debidamente inscrita en el Registro de Comercio de la República de El Salvador bajo el Número de Inscripción 31, Libro 3887 del Registro de Sociedades, del Folio 69 al Folio 71. Periodo de Funciones de los Miembros de la Junta Directiva es por un periodo de 5 años a partir del 2 de marzo de 2016, hasta el 2 de marzo de 2021.

John David Rauschkolb

Presidente

Nacionalidad: Estadounidense

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, Sociedad líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la Sociedad. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesta en operación de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Actualmente, Presidente de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Tesera 177, Plaza Regency, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Alfredo De La Guardia D.

Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño

Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizó cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Desde

1966 se desempeña como Presidente de Servicios de Seguros, S.A. Actualmente es Director y Vicepresidente de Banco Continental de Panamá, S.A., Director de Sociedad General de Inversiones, S.A., Director y Secretario de Grupo ASSA, S.A., Director y Secretario de ASSA Compañía de Seguros, S.A., Director y Subsecretario de Harinas de Panamá, S.A., Director y Tesorero de Promarina, S.A., Director y Secretario de Profuturo, S.A., y Director de Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. Nació el 19 de octubre de 1937 y tiene su oficina en Centro Comercial Plaza Pacifica, Primer Alto, Local No. 16, apartado 4495, Zona 5, teléfono 225-1870, fax 225-4854.. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Nicolás Pelyhe V.

Secretario

Nacionalidad: Panameño

Es Director de Banco La Hipotecaria, S.A., y empresas relacionadas y afiliadas, Planeta Verde, S.A., fue Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y subsidiarias, Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Bolsa de Valores de Panamá, Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa), Ente Competente, S.A. y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Su principal función fue el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas. Se retiró el 15 de Julio de 2011, correo electrónico nicolas@pelyhe.net. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

Salomón V. Hanono

Director

Nacionalidad: Panameño

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A. Domicilio comercial: Torre Banistmo, piso 20, av. Samuel Lewis, Panamá, República de Panamá. Desde el 20 de mayo 2003 es Director de la Sociedad.

La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos.

John David Rauschkolb

Presidente

Cédula N°.E-8-74251

Nacionalidad: Estadounidense

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, Sociedad líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la Sociedad. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesta en operación de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Actualmente, es el Presidente de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de

Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com.

Reynaldo López

Vicepresidente Ejecutivo – Gerente de País

Nacionalidad: Salvadoreño

DUI: 02236851-6

Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se une al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgadas por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

Giselle de Tejeira.

Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas.

Nacionalidad: Panameña

Cédula N°.3-87-1846

Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico gtejeira@lahipotecaria.com.

Boris Oduber B.

Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios

Nacionalidad: Panameño

Cédula N°.8-301-911

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. También fungió como responsable de los aspectos financieros, operativos y administrativos de La Hipotecaria, S.A. de C.V., al igual que, de los

Departamentos de Tramitación, Sistemas e Inspección y Avalúos. Actualmente funge como Gerente General de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento en Colombia. Nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico boduber@lahipotecaria.com.

Raúl A. Zarak A.

Vicepresidente Ejecutivo de Negocios

Nacionalidad: Panameño

Cédula N°.8-432-513

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregón, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como Oficial de Crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Más tarde, laboró en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. de C.V. Nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico rzarak@lahipotecaria.com.

2. Casa de Corredores de Bolsa

El Agente Estructurador y Casa de Corredores de Bolsa de esta emisión es VALORES BANAGRÍCOLA, S.A. de C.V., ubicados en Boulevard Constitución, N°.100, Edificio Centro Financiero San José de la Montaña, nivel 3, San Salvador., Teléfono: (503) 2267-5695/86 y fax: (503) 2267-5696/93, correo electrónico www.bancoagricola.com. Personas de contacto: Cesar Augusto Córdova, correo Velasquezcacordova@bancoagricola.com y Ana Verónica Carrillo de Avilés, correo vcarrillo@bancoagricola.com.

3. Asesor legal

El Asesor Legal del Emisor en la estructura y registro de los valores objeto de ésta oferta pública, es el Licenciado EMILIO PIMENTEL VEGA, con oficinas ubicadas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá, Teléfono +507-300-8500 y fax +507-300-8501, Apartado 823-3858, Zona 7. Correo electrónico epimentel@lahipotecaria.com.

4. Auditores:

Los Auditores Externos de la Sociedad es KPMG, S.A., una corporación suiza. El Contador Interno de la Sociedad es el Licenciado MELVIN SAUL HOYOS quien tiene su oficina en el Edificio la Centroamericana, Quinto Nivel, Alameda Roosevelt, #3107, Teléfono 2505-5032, correo electrónico mhoyos@lahipotecaria.com. El Lic. Melvin Hoyos confecciona los estados financieros interinos de la Sociedad los cuales son refrendados en El Salvador por el Lic. Luis Alfredo Cornejo, Contador Público Autorizado del El Salvador bajo Registro N°.2227.

b. Prácticas de la Directiva

Dentro de las principales responsabilidades de la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. se

encuentra el guiar y monitorear la implementación de las directrices generales del negocio. Estas actividades son coordinadas en las reuniones mensuales de Junta Directiva, en las cuales se analiza el informe del Gerente General sobre el desempeño del negocio y los estados financieros, entre otros.

De acuerdo al Pacto Social de la Sociedad, el número de los directores propietarios de La Hipotecaria, S.A. de C.V. es de cuatro y en caso de vacantes en la Junta Directiva, la mayoría de los directores propietarios ejerciendo sus funciones podrán elegir dentro de los directores suplentes para llenar tales vacantes. No es necesario que los directores sean accionistas y cualquier director puede ocupar cualquier cargo remunerado por la Sociedad. El Pacto Social igualmente establece que la administración de la Sociedad la puede ejercer un administrador único y que la duración del cargo de los directores o del administrador único, en su caso, será de cinco años, pudiendo ser reelectos. No existen contratos de prestación de servicios entre Directores y la Sociedad. El testimonio de escritura de modificación a la sociedad, consta inscrito en el Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles, San Salvador, con fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, según Asiento número 2012251456.

La Junta Directiva puede reunirse en cualquier lugar, dentro o fuera de la República de El Salvador. El cargo de director es personal y no puede ser representado ni votar por medio de apoderado. La presencia de una mayoría de los directores constituirá quórum.

Ningún director está inhabilitado para celebrar contratos o tratos con la Sociedad siempre que sea autorizado por la Junta General de Accionistas o por la Junta Directiva. Actualmente la directiva se reúne una vez al mes.

La fecha de expiración del periodo de todos los miembros actuales de la Junta Directiva de la Sociedad es el 2 de marzo de 2021.

Los Directores Alfredo De La Guardia D, actual Vicepresidente, y Nicolás Pelyhe Varga, actual Secretario, han sido Directores de la Sociedad desde el 13 de junio del 2002. El resto de los Directores han ejercido su cargo desde el 20 de mayo del 2003.

c. Colaboradores

Al 30 de junio de 2019 la Sociedad contaba con 76 colaboradores permanentes, los cuales trabajan principalmente en cinco departamentos internos a saber:

Ventas: Trece (13) colaboradores responsables por el contacto directo con los promotores de proyectos, dueños de viviendas y otras fuentes de negocio con el fin de generar solicitudes de crédito. Los colaboradores de ventas están ubicados principalmente en las oficinas principales de la Sociedad.

Tramitación: Un (1) colaboradores responsables por procesar una solicitud de crédito aprobada, lo cual incluyen la emisión de una carta de aprobación al cliente, la contratación de los seguros y firma de documentación y el desembolso del préstamo hipotecario. Todos los colaboradores de tramitación están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Legal: Dos (2) colaboradores dedicados a la confección y refrendo de minutas y escrituras, al igual que, la gestión de inscripción de las hipotecas en el Centro Nacional de Registros. Todos los colaboradores de legal están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Cobros: Doce (12) colaboradores responsables de la cobranza de la cartera de préstamos hipotecarios y los seguros. Todos los colaboradores de cobros están ubicados en las oficinas principales de la Sociedad

Los otros Cuarenta y Ocho (48) colaboradores se dedican principalmente a actividades administrativas, operativas y de soporte a los departamentos anteriormente señalados y laboran en las oficinas principales de la Sociedad. La Sociedad considera mantiene excelentes relaciones con todos sus colaboradores, los cuales no están organizados en sindicato.

d. Propiedad accionaria

Banco La Hipotecaria, S.A. es dueño del 100% de La Hipotecaria S.A. de C.V. Grupo ASSA, S.A. es dueño del 69.01% de La Hipotecaria (Holding) Inc., compañía tenedora del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. El resto de las acciones pertenecen a la Internacional Finance Corporation (IFC) 13.50%, Inversiones Americasa, S. A. con un 16.98% y Fundación BIOMAT con un 0.51%.

A continuación se presenta un detalle de Accionistas de La Hipotecaria S.A. de C.V.

Accionistas	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.	2	0.0003%	1	50%
Banco La Hipotecaria, S.A.	579,898	99.9997%	1	50%
Totales	579,900	100%	2	100%

IV. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

a. Denominación

PBLHIPO4: Los valores a emitirse son obligaciones negociables a cargo del emisor, consistentes en Papeles Bursátiles, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta a favor de cada uno de sus titulares y representan su participación individual en un crédito colectivo.

b. Términos y condiciones de los PBs

La Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (la “Sociedad”), mediante resolución aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el día veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), autorizó la emisión y venta pública del programa de Papeles Bursátiles, hasta por un valor total de Treinta y Cinco Millones de Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US \$35,000,000.00), estructurado como un programa de colocaciones sucesivas a diferentes plazos. Los PBs serán ofrecidos en tantos tramos como lo estime conveniente la Sociedad según sus necesidades y la demanda del mercado.

Sujeto a lo establecido a continuación, la fecha de emisión (la “Fecha de Emisión”), la tasa de interés (la “Tasa de Interés”), los términos para el pago de intereses y la fecha de vencimiento, que no será más de tres años, contados a partir de la Fecha de Emisión (la “Fecha de Vencimiento”) de los PBs de cada Tramo.

El aviso de colocación será comunicado a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero con tres días hábiles antes de la emisión de cada Tramo de PBs, si el tramo no contiene una garantía o con ocho días hábiles antes de la emisión de cada Tramo de PBs, si el tramo contiene una garantía, mediante carta debidamente legalizada ante notario y firmada individualmente por (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Carlos Reynaldo López Guevara, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el

futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

A continuación se describen los términos y condiciones del programa de los PBs que serán objeto de la oferta.

b.1. Pago de capital

La Sociedad, a través del Agente de Pago, pagará al Tenedor Registrado de cada PB el valor de dicho PB, en Dólares, en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento, de conformidad con lo establecido en este Prospecto. El Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente uno o más tramos de los PBs, de manera total o parcial, luego de transcurrido año y medio desde la fecha de colocación de cada tramo, al 100% de su valor nominal, previo aviso a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero, en el que se deberán indicar las condiciones de la redención.

b.2. Cómputo y pago de intereses

(a) Tasa de interés: Los PBs devengarán una tasa de interés fija que será determinada por la Sociedad para cada Tramo conforme lo establecido en este Prospecto Informativo. Dicha tasa fija de interés será comunicada a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero con tres días hábiles antes de la emisión de cada tramo de PB. No obstante lo anterior, la Sociedad se reservará la facultad de colocar los valores a descuento, lo que deberá ser comunicado igualmente a la Bolsa de Valores y a la Superintendencia del Sistema Financiero con tres días hábiles antes de la emisión de cada tramo de PB, mediante notificación firmada conjuntamente por cualesquiera dos de las siguientes personas: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Carlos Reynaldo López Guevara, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, acompañada de la documentación respectiva que compruebe la publicación de la tasa base de interés utilizada.

(b) Intereses devengados: Cada PB devengará intereses trimestrales, en su caso, pagaderos respecto a su capital desde la Fecha de Emisión de los PBs del respectivo Tramo, hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Los intereses devengados por los PBs serán pagados trimestralmente o en la Fecha de Vencimiento de los PBs, según se determine para cada Tramo, en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los PBs de cada Tramo tendrán el mismo día de pago (cada uno, un “Día de Pago de Interés”), que podrá coincidir con el de cualquiera o todos los de las demás tramos. El período que comienza en la Fecha de Emisión y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como “Período de Interés”.

Si la Fecha de Vencimiento coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento y el pago de capital e intereses se extenderá hasta el siguiente Día Hábil inmediatamente, pero sin correrse los días para los efectos del cómputo del Período de Interés, efectuándose el pago correspondiente en dicho Día Hábil. El término “Día Hábil” se refiere a todo día que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado, y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero para abrir al público en la República de El Salvador.

b.3. Garantías

En el momento de ser emitidos, cada uno de los tramos de los Papeles Bursátiles representados por

anotaciones electrónicas en cuenta, podrán: **1)** no tener garantía especial; ó **2)** estar respaldados con Fianza Solidaria (la “Fianza”), constituida por Banco La Hipotecaria, S.A. (el “Garante”), sociedad panameña, con domicilio en la República de Panamá, y la cual se rigen bajo las leyes de la República de Panamá, hasta por el 100% del tramo emitido, más los intereses, gastos y costas de dicho tramo. Estas opciones estarán a cargo del Emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa.

En el caso que los tramos que conforman los Papeles Bursátiles sean garantizados con Fianza, se entenderá que la Fianza garantiza el pago de la totalidad de las sumas presentes y futuras que la Sociedad adeude de tiempo en tiempo a cada tenedor de PBs cuyo tramo esté garantizado con Fianza, en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por el no pago a su vencimiento de dicho capital e intereses, en su caso, de conformidad con lo estipulado en el presente Prospecto Informativo, en la Escritura Pública de Emisión y la Fianza. En virtud de esta Fianza, cada Tenedor de PBs podrá reclamar al Garante el pago de las sumas adeudadas a dicho Tenedor en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por la ocurrencia de un “Evento de Incumplimiento.

b.4. Evento de Cumplimiento.

Se entenderá que existe un “Evento de Incumplimiento” en relación con un PB cuando ocurra cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Si el Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen o no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de interés que hubiese vencido o fuese exigible con relación a un PB;
- b) En el caso que a la debida presentación de un PB para su cobro, el Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen y no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicho PB y reclamada según lo dispuesto en el correspondiente Prospecto Informativo;
- c) En el caso en que el Emisor o el Garante manifestasen, de forma escrita a cualquier persona natural o jurídica, su incapacidad para pagar cualquier deuda contraída por ellos, caigan en insolvencia o solicitaran ser declarados, o sean declarados, en quiebra o sujetos al concurso de sus acreedores;
- d) En el caso en que el Emisor incumpliese cualesquiera obligaciones con terceras personas, siempre y cuando el monto total de dichas obligaciones en conjunto exceda la suma de cien mil dólares (US \$100,000.00) y dicha situación no sea remediada dentro de los siguientes diez (10) Días Hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación; o
- e) En el caso en que el Emisor o el Garante fuesen disueltos o entrasen en estado de liquidación, comenzasen una renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

Es entendido que la ocurrencia de cualquiera de los eventos de incumplimiento antes señalados, dará lugar a que el PB de que se trate, sea declarado como de “plazo vencido”.

En el caso de presentarse cualquiera de los incumplimientos relacionados en los literales “a”, “b” y “c”, antes relacionados, cada Tenedor de PBs podrá notificar la ocurrencia de los mismos, mediante notificación por escrito dirigida al Garante, con copia al Agente de Pago, o sea la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., en la cual se declara dicho PB de plazo vencido y exigir el pago inmediato del capital y los intereses acumulados del PB. El Tenedor acompañará esta notificación con una constancia extendida por el Agente de Pago, o sea la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., de que en efecto es titular del PB declarado de plazo vencido. En el caso de presentarse cualquiera de los incumplimientos relacionados en los literales “d” y “e” antes relacionados, cada tenedor del PB, podrá

hacer de conocimiento del Garante la ocurrencia de los mismos, mediante notificación por escrito dirigida al Garante, con copia al Agente de Pago, o sea, la Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V., debiendo de adjuntar cualquier clase de documentación en virtud de la cual se comprueben los hechos expuestos. En todo caso, El Garante, procederá al pago de las sumas adeudadas de conformidad con la legislación de la República de Panamá, dentro del plazo de Diez días hábiles contados a partir del recibo de la documentación antes señalada. Es entendido que toda clase de notificación o de documentación que no sea emitida dentro del territorio de la República de Panamá y que en razón de lo anterior deba de ser entregada al Garante, deberá encontrarse debidamente legalizada mediante el sello de la Apostilla conforme a lo previsto en la Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961. Siguiendo el procedimiento antes descrito, el Garante ejecutará la Fianza sujeto a las leyes de la República de Panamá.

SI EN RELACIÓN CON UN PB UNO O MÁS EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO OCURRIEREN, CONTINUASEN Y NO FUESEN SUBSANADOS, EL TENEDOR REGISTRADO DE DICHO PB PODRÁ, MEDIANTE NOTIFICACIÓN (LA “NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO”) POR ESCRITO AL AGENTE DE PAGO CON COPIA A LA SOCIEDAD EMISORA Y PRESENTACIÓN DEL RESPECTIVO PB AL AGENTE DE PAGO, DECLARAR DICHO PB DE PLAZO VENCIDO Y EXIGIR EL PAGO INMEDIATO DEL CAPITAL DEL PB Y LOS INTERESES ACUMULADOS.

b.5. Agente de Pago, Registro y Transferencia

La Sociedad podrá designar un Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual prestará el servicio de pago de los intereses cuando correspondan y del capital de los PBs al vencimiento, mantendrá un Registro de los Tenedores Registrados de cada PB y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los PBs que se requieran.

Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. ha asumido las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia de los PBs. Central de Depósito de Valores, S.A. de C.V. y la Sociedad han celebrado un Contrato de Depósito de Emisiones de Valores de Oferta Pública (el “Contrato de Agencia”). El Contrato de Agencia reglamenta el pago y transferencia de los PBs según lo dispuesto en este Prospecto.

La gestión del Agente de Pago, Registro y Transferencia será puramente administrativa a favor de la Sociedad Emisora. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con los Tenedores Registrados de los PBs, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los PBs. El Agente de Pago, Registro y Transferencia, como tal, no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los PBs y sólo se comprometerá con la Sociedad Emisora a entregar a los Tenedores Registrados de dichos PBs las sumas que hubiese recibido de la Sociedad Emisora para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los PBs y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago, Registro y Transferencia y cualquiera de sus accionistas, directores, o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más PBs y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con la Sociedad Emisora o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los PBs.

b.6. Notificaciones

Toda Notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado del PB, como se detalla a continuación:

AL EMISOR
LA HIPOTECARIA, S.A. de C.V.
Edificio La Centroamericana
Mezanine, Alameda Roosevelt, #3107
San Salvador, El Salvador, C.A.
Teléfono: (503) 2505-5000
Fax: (503) 2505-5002
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
rlopez@lahipotecaria.com
epimentel@lahipotecaria.com

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago, Registro y Transferencia se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con lo establecido en esta Sección. La Sociedad y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

Toda notificación o comunicación de la Sociedad o del Agente de Pago, Registro y Transferencia al Tenedor Registrado de un PB deberá ser hecha, a opción de la Sociedad o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

b.7. Modificaciones

Cualesquiera dos de las siguientes personas, actuando conjuntamente: (i) cualquier director, o (ii) cualquier dignatario, o (iii) Giselle Maureen Pinel Rodríguez de Tejeira, o (iv) Boris Ivan Oduber Burillo, o (v) Raúl Alberto Zarak Altamiranda, o (vi) Carlos Reynaldo López Guevara, o (vii) Claudia Verónica Sigarán Martínez, o (viii) Nuria Gallegos Rivas de Pineda, o (ix) quienes en el futuro la Junta Directiva designe, podrán modificar las características de la presente emisión, en cualquier momento, y de acuerdo a las regulaciones emitidas por la Bolsa de Valores, y previa aprobación de la Superintendencia del Sistema Financiero.

b.8. Ley Aplicable

Los términos y condiciones de los PBs están sujetos a las leyes de la República de El Salvador.

c. Plan de distribución de la Emisión

La Sociedad y Valores Banagrícola, S.A. de C.V. Casa de Corredores de Bolsa, han celebrado un Contrato de Colocación de PBs mediante el cual Valores Banagrícola, S.A. de C.V., ha sido nombrado agente vendedor de los PBs y el mismo se compromete a realizar su mejor esfuerzo para colocar la totalidad de los PBs. Adicionalmente, Valores Banagrícola, S.A. de C.V., actuará inicialmente como Casa de Valores para negociar los PBs a través de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V.

Los PBs serán ofrecidos al público inversionista en general, que incluye tanto a personas naturales como a inversionistas institucionales.

Los accionistas, directores, o empleados de La Hipotecaria, S.A. de C.V., de sus compañías afiliadas, o las controladoras de la Sociedad (La Hipotecaria (Holding), Inc.) de manera directa y el Garante de manera indirecta no tendrán derecho de suscripción preferente de los PBs y no piensan suscribir parte de la oferta.

d. Mercados

Esta Emisión de PBs ha sido registrada en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V., una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador para operar en la República de El Salvador. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública, al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. con dirección Urbanización Jardines de La Hacienda, Boulevard Merliot y Avenida Las Carretas, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador, C.A. Igualmente, cualquier interesado podrá solicitar información sobre esta emisión en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero.

Además de la República de El Salvador, no se contempla inscribir la emisión en otros mercados.

e. Uso de los fondos

A medida que se vayan colocando los PBs, la Sociedad utilizará la totalidad de los dineros netos recaudados en ésta emisión para invertirlos en la generación de nueva cartera hipotecaria residencial y para capital de trabajo a mediano y largo plazo.

f. Clasificación de riesgo

La presente emisión contará con la opinión de la clasificadora de riesgo Fitch Centroamérica, S.A., Clasificadora de Riesgo debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero, y la Sociedad se obliga a mantener la emisión clasificada durante toda su vigencia.

Fitch Ratings asignó clasificación nacional de ‘AA+(slv)’ para los tramos de PBs sin garantía y de ‘AAA(slv)’ para los tramos de PBs respaldados por fianza solidaria. Las clasificaciones de los tramos del PB, sin garantía específica, concuerdan con las del Emisor de largo plazo AA+(slv) debido a la ausencia de subordinación y garantías específicas. Las clasificaciones de los tramos de PBs, respaldados por las fianzas solidarias están un nivel (*notch*) por encima de las de largo plazo del Emisor, al favorecerse de garantías ampliadas.

La clasificación nacional de “AAA(slv)” o “AAA”, corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. La clasificación nacional de “AA+(slv)” o “AA+”, corresponde a aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía. El signo “+” indica un nivel menor de riesgo.

V. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 30 de Junio de 2019, y al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

Balance General	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Efectivo	\$6,826,120	\$3,918,818	\$5,911,350	\$5,467,200
Inversiones en valores	\$0	\$0	\$0	\$1,945,814
Préstamos por cobrar bruto	\$104,268,812	\$130,887,518	\$111,726,941	\$98,069,243
Reservas	\$310,741	\$217,779	\$187,367	\$207,192
Préstamos por cobrar neto	\$103,958,072	\$130,669,739	\$111,539,574	\$97,862,051
Activos fijos neto	\$322,198	\$334,887	\$213,488	\$185,486
Cuentas por cobrar	\$370,037	\$1,195,790	\$813,141	\$976,555
Gastos anticipados por pagar	\$93,222	\$65,334	\$56,210	\$62,158
Otros activos	\$782,038	\$229,379	\$579,695	\$475,715
Total de activos	\$112,351,687	\$136,413,947	\$119,113,458	\$106,974,979
Balance General	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$1,626,127	\$2,463,588	\$2,716,378	\$2,345,874
Cuentas por pagar - relacionadas	\$0	\$1,410,064	\$0	\$14,525
Certificados de Inversión	\$37,943,072	\$15,860,189	\$13,600,000	\$23,072,087
Papeles Bursátiles	\$9,824,064	\$18,919,676	\$13,840,047	\$89,988,036
Préstamos por pagar	\$41,593,402	\$77,044,749	\$69,991,044	\$55,468,138
Total de pasivos	\$90,986,665	\$115,698,266	\$100,147,469	\$89,888,660
Capital en acciones comunes	\$12,000	\$0	\$0	\$0
Capital Social	\$5,787,000	\$5,799,000	\$5,799,000	\$5,799,000
Reserva legal	\$1,468,441	\$1,159,800	\$1,159,800	\$1,157,400
Reserva de capital	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000
Utilidades retenidas	\$12,297,581	\$11,956,881	\$10,207,189	\$8,329,919
Total de patrimonio	\$21,365,022	\$20,715,681	\$18,965,989	\$17,086,319
Total de pasivos y patrimonio	\$112,351,687	\$136,413,947	\$119,113,458	\$106,974,979
Estado de Resultados	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Ingresos por intereses y comisiones	\$4,458,680	\$10,966,669	\$10,012,372	\$10,485,201
Gastos de intereses y cargos financieros	-\$2,565,551	-\$5,665,921	-\$4,520,495	-\$5,102,125
Ingreso neto por intereses	\$1,893,129	\$5,300,748	\$5,491,877	\$5,383,076
Otros ingresos	\$654,545	\$541,070	\$211,676	\$222,706
Provisiones para posibles préstamos incobrables	-\$144,895	-\$257,790	-\$113,326	-\$156,096
Gastos operativos y administrativos, incluye impuestos	-\$1,753,439	-\$3,825,318	-\$3,710,676	-\$3,813,656
Utilidad Neta	\$649,341	\$1,758,710	\$1,879,551	\$1,636,030

a. Liquidez

Al analizar la liquidez del Emisor, es importante mencionar que el principal objetivo de la Sociedad es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales.

A la fecha de este prospecto, La Hipotecaria, S.A. de C.V. contaba con líneas de crédito bancarias con Banco General, S.A., la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial, Towerbank Internacional, Inc. (Panamá), Corporación Interamericana de Inversiones (IIC), DEG - Deutsche Investitions - and Entwicklungsgesellschaft (Banco de Desarrollo Alemán), FMO - Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (Corporación Financiera Holandesa para el Desarrollo), y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de financiamiento de \$110 millones.

Al 30 de junio de 2019 el capital común y el capital adicional pagado de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ascendía a \$5,799,000. Al 30 de junio de 2019 el total del patrimonio de los accionistas ascendía a \$21,365,022.

b. Recursos de capital

Desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital del Emisor. Cabe destacar que los activos del Emisor consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en las principales ciudades metropolitanas de El Salvador. Los préstamos pueden ser considerados el “inventario” de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al 30 de junio de 2019 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	2,211
Saldo insoluto total de los préstamos	94,319,882
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	0
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	0
Monto total original de los préstamos	94,319,882
Saldo mínimo de los préstamos	1,074
Saldo máximo de los préstamos	192,074
Saldo promedio de los préstamos	42,569
Tasa máxima de los préstamos	10.25%
Tasa mínima de los préstamos	6.75%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.67%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	5.88%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	97.66%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	80.02%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	82.23%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	27-ago-17
Última fecha de vencimiento de los préstamos	29-jun-49
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	45

c. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. A estos se le adicionan los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras). Al 30 de junio de 2019, La Hipotecaria administraba una cartera de hipotecas titularizadas de 3,362 préstamos con un saldo insoluto de \$105.136 millones, lo que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

No hubo transacciones ni eventos inusuales o no recurrentes, ni cambios económicos que afectaron de manera importante el monto de ingresos por operaciones reportado en el trimestre. Referente a tendencias de incertidumbre importantes que pueden tener un impacto favorable o desfavorable, el aumento en el desempleo a escala nacional puede tener un impacto negativo sobre el comportamiento de la cartera de préstamos hipotecarios. Sin embargo, y como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la

cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en la ganancias de la Sociedad.

d. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la Sociedad. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al 30 de junio de 2019:

Status de Morosidad de hipotecas en Libros	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-120 días	\$803,851
Saldo de préstamos 121 días o más	\$2,125,544
Total 91 días o más:	\$2,929,395
Total de hipotecas en libros	\$94,319,882
% de morosidad de hipotecas en libros	3.11%

No se prevé cambios importantes en la morosidad de la cartera en el futuro cercano.

VI. FACTORES DE RIESGO

a. La oferta

El pago del capital e intereses de los PBs provendrán de los recursos financieros generales de la Sociedad pero no se constituirá un fondo de redención.

Los términos y condiciones de los PBs de la presente emisión no imponen a La Hipotecaria, S.A. de C.V., o a sus respectivas subsidiarias, limitaciones para hipotecar, dar en prenda u otorgar garantías sobre sus activos en beneficio de otros acreedores, ni para disponer de sus activos o disminuir su capital. El pago de capital e intereses de los PBs no tienen preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra la Sociedad.

Los valores sujetos de la presente emisión se caracterizan por ser instrumentos de corto plazo, mientras que los fondos recaudados se invierten mayormente a largo plazo. Esta situación crea una asimetría entre los flujos de caja para la realización del repago de los préstamos otorgados y los flujos de caja necesarios para honrar los vencimientos de los PBs, introduciendo un riesgo de liquidez y de tasas de interés.

La Hipotecaria, S.A. de C.V. no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los PBs y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los PBs, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales de la República de El Salvador.

Se debe considerar que aunque los valores están listados en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y en el Registro Público Bursátil que lleva la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, no se cuenta con un mercado secundario líquido.

a.1. *Riesgos de Mercado:* Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado puede hacer menos atractiva la inversión en los PBs.

a.2. *Riesgo de fuente de ingresos:* La fuente principal de ingresos del Emisor consiste en los intereses y comisiones que provienen del otorgamiento de hipotecas residenciales. Su fuente de liquidez depende de los diferentes canales de fondeo que utiliza el Emisor, entre los cuales están las emisiones de Papeles Bursátiles y Certificados de Inversión. Por lo anterior, los resultados futuros del Emisor dependerán en parte de la administración eficiente de su cartera de crédito y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones.

a.3. *Riesgo de Incumplimiento:* La emisión de PBs contempla ciertos Eventos de Incumplimiento, que si en relación a un PB, uno o más de estos Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fuesen subsanados, cada Tenedor Registrado de dicho PB podrá declarar de plazo vencido el PB, tal como se describe en la Sección IV(b)(b.3) de este Prospecto Informativo.

a.4. *Riesgo de Uso de Fondos:* El producto de la presente emisión, será utilizado para invertirlo en operaciones de activos y pasivos, de corto, mediano y largo plazo en El Salvador. Sin embargo, el Emisor podrá decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de dicho programa, en atención a las necesidades financieras de la institución, o los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

b. La sociedad

La Sociedad se dedica principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios en la República de El Salvador. Por lo cual, factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio de la Sociedad.

Al inicio de sus operaciones, en el año 2003, el crecimiento de la cartera de préstamos de la Sociedad en El Salvador era financiada principalmente por un número reducido de instituciones financieras. Actualmente, la Sociedad cuenta con facilidades de crédito con siete (7) instituciones financieras panameñas e internacionales que en su conjunto ascienden a \$110 millones en financiamiento disponible. Estas líneas de financiamiento, están respaldadas por cesiones de préstamos hipotecarios residenciales de la Sociedad y en algunos casos por fianza de Grupo ASSA, S.A. Grupo Assa, S.A., es el accionista principal (controlador efectivo) del 69.01% de La Hipotecaria Holding, Inc., quien es dueña en un 100% de las acciones de la Banco La Hipotecaria, S.A., quien a su vez es dueña en un 100% de las acciones de la sociedad.

La intención de la Sociedad es la de colocar inicialmente PBs suficientes para financiar préstamos hipotecarios a medida que sus necesidades de generación de hipotecas residenciales en El Salvador así lo requieran.

b.1. *Riesgo de crédito.* La actividad principal del Emisor es la colocación de créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe créditos para la adquisición de vivienda. Por lo anterior, el Emisor está expuesto al riesgo de crédito como consecuencia de que sus deudores fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos y condiciones acordados en los contratos de créditos; la cual en su mayoría proviene producto de la pérdida del empleo, tanto en el sector público como privado.

b.2. *Dependencia de los canales de fondeo:* La estructura de fondeo estable del Emisor está balanceada entre emisiones de deuda y líneas bancarias. El fondeo ha sido suficiente para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Por lo tanto, condiciones adversas, ya sea por inestabilidad

política o por condiciones propias del mercado financiero salvadoreño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían afectar la obtención de nuevos financiamientos y desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

b.3. *Competencia:* El Emisor asume un riesgo de competencia dentro del sistema financiero nacional, entre los segmentos de financiamientos y emisiones de deuda. Este riesgo podría impactar las utilidades del Emisor, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado y de que exista una competencia más agresiva dentro del sector, ya que sus productos y servicios también son ofrecidos por otras entidades.

c. El entorno

La Sociedad realiza la mayoría de sus operaciones dentro del territorio nacional de El Salvador, predominantemente en la ciudad capital, San Salvador, donde están ubicados la mayoría de los créditos hipotecarios otorgados por la Sociedad. Los clientes de la Sociedad son principalmente de clase media y media baja y garantizan sus créditos principalmente y en su gran mayoría con hipotecas sobre las viviendas financiadas, con precios de venta de hasta US \$120,000. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos hipotecarios y por ende parte de la fuente de pago del capital e intereses de los PBs están supeditados al comportamiento de la economía salvadoreña en general.

Puesto que el negocio del Emisor está enfocado en el mercado doméstico salvadoreño, la calidad de la cartera de préstamos del Emisor (y por ende sus resultados de operaciones y su condición financiera) depende de la economía local y del efecto que la economía ejerce sobre los principales clientes del Emisor. Posibles acontecimientos adversos en El Salvador podrían tener un efecto más pronunciado de lo que sería el caso si los acontecimientos se dieran dentro del contexto de una economía más extensa y diversificada.

La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno salvadoreño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre muchos aspectos del sector privado. Otros acontecimientos políticos o económicos en El Salvador sobre los cuales el Emisor no tiene ningún control, incluyendo, pero no limitado a políticas que afectan las tasas de intereses locales, duración y disponibilidad de créditos y políticas de tributación, podrían afectar la economía nacional y en consecuencia potencialmente también al Emisor. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos y por ende, parte de la fuente de pago del capital e intereses de los PBs, están supeditados al comportamiento de la economía salvadoreña en general.

d. De la industria

Las actividades realizadas por la Sociedad están sujetas a factores de riesgo propios del sector financiero, tales como el entorno económico de El Salvador como el internacional. A pesar de que recientes patrones indican un crecimiento positivo de la industria financiera salvadoreña, no pueden darse garantías de que este crecimiento continuará en lo que se refiere al crecimiento de la demanda por financiamiento hipotecario, ni que de continuar, dicho crecimiento sería del orden del crecimiento experimentado en periodos anteriores recientes. Por otro lado, es posible que patrones adversos en la industria financiera salvadoreña, incluyendo disminución en los márgenes de intereses, entre otros, pudiesen crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también en la Sociedad.

La oferta pública de PBs de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de El Salvador y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador y de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. La Hipotecaria, S.A. de C.V. no puede garantizar que estas leyes, reglamentos y resoluciones se mantendrán sin eliminaciones o modificaciones por parte de las autoridades pertinentes. En el caso de que los PBs

sean asentados en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, su registro no implicará certificación sobre la calidad del valor o la solvencia de la Sociedad. La inscripción de los PBs en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. no implica igualmente certificación sobre la calidad del valor o la solvencia de la Sociedad. La Sociedad es responsable del pago de las obligaciones derivadas de los PBs. La Afianzadora será el responsable solidario del pago de capital e intereses de la presente emisión.

VII. PRÁCTICAS Y POLÍTICAS DEL EMISOR EN MATERIA DE GESTIÓN DE RIESGOS

El Emisor cuenta con más de 13 años operando en el mercado salvadoreño. Durante este tiempo, se ha especializado en el otorgamiento de crédito hipotecario en su nicho de mercado, el cual consiste principalmente de personas asalariadas del sector público o privado que desean adquirir una vivienda nueva o usada que será su vivienda principal o desean refinanciar la vivienda en la que actualmente viven. A través de este enfoque de nicho, políticas conservadoras, riguroso análisis crediticio y repago de créditos principalmente a través de órdenes de descuento en planilla, La Hipotecaria ha mantenido bajos niveles de morosidad en su cartera de préstamos. Adicionalmente, dado que los créditos cuentan con garantía real, el nivel de pérdida de los créditos hipotecarios ha sido históricamente bajo.

El Emisor tiene la responsabilidad de garantizar el fiel cumplimiento de la política de crédito a través de la aplicación de procedimientos establecidos en la revisión de solicitudes de crédito de los diferentes productos otorgados, del análisis del riesgo de cada prospecto y del sector productivo donde estos laboran, así como de la calidad de las garantías presentadas con el objetivo de minimizar el riesgo en cada crédito otorgado.

Como parte de la estrategia para administrar el riesgo operativo, el Emisor ha definido un Macro-Proceso de Gestión, del cual se desprenden los principales procesos para la Administración del Riesgo Operativo y lo ha integrado tanto a los Objetivos de Negocio como a las actividades que llevan a cabo las Líneas de Negocio; todo con el fin de instaurar un proceso dinámico que garantice el desarrollo y cumplimiento de los objetivos organizacionales por medio de una gestión adecuada de los riesgos inherentes.

El Macro-Proceso de Gestión está compuesto por 5 procesos: *Proceso de Identificación*, *Proceso de Medición*, *Proceso de Mitigación*, *Proceso de Monitoreo y Control* y *Proceso de Comunicación*. Este conjunto de procesos definidos para la Gestión de Riesgo Operativo se ejecutarán de manera sistemática, mostrando un comportamiento cíclico, donde los riesgos según su propia naturaleza, se mitigan y a la vez, se reactiva ante la aparición de nuevos riesgos.

El desarrollo de la metodología que el Emisor ha establecido para la Administración del Riesgo Operativo y su enfoque se realizará bajo un esquema de análisis centrado en:

1. La organización funcional dividiendo los niveles de Dirección y Gerencia, las Áreas y los Departamentos en *Unidades Funcionales*, para luego analizar los riesgos en la ejecución de los *Procesos* de Negocios y Operacionales en la forma como se han diseñado.
2. El grado de compromiso y participación de la Junta Directiva, Gerencia, Ejecutivos y todos los Empleados.

De forma continua e integral, el Macro-Proceso de Gestión se aplicará a las actividades que ejecuten los empleados de las Unidades Funcionales, con un enfoque en *Riesgos por Procesos*, lo cual abarcará a las funciones de negocio, las funciones operacionales (incluye las actividades de soporte y apoyo) y las funciones gobernantes de la Organización. Para puntualizar las fallas, se partirá de las actividades intrínsecas a los procesos y subprocesos establecidos para la ejecución de las Líneas de Negocio de la sociedad.

VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

Grupo Assa, S.A., es el accionista principal (controlador efectivo) del 69.01% de La Hipotecaria Holding, Inc., quien es dueña en un 100% de las acciones de la Banco La Hipotecaria, S.A., quien a su vez es dueña en un 100% de las acciones de la sociedad.

Ningún experto o asesor que haya prestado servicios al Emisor respecto a la solicitud de registro de los PBs es socio o accionista o director de la Sociedad.

IX. TRATAMIENTO FISCAL

Esta Sección es un resumen de disposiciones fiscales vigentes en El Salvador y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte de la Sociedad sobre el tratamiento fiscal que las autoridades reguladoras darán a la inversión en los PBs. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los PBs antes de invertir en los mismos.

- i. Artículo 14-A de la Ley de Impuesto sobre la Renta: *“Las utilidades, dividendos, premios, intereses, réditos, ganancias netas de capital o cualquier otro beneficio obtenido por una persona natural domiciliada, en inversiones de títulos valores y demás instrumentos financieros, estará gravada con el impuesto establecido en esta Ley a una tasa del diez por ciento, la cual se liquidará separadamente de las otras rentas; si a las referidas rentas se les efectuaron las retenciones respectivas, no deberán declararse, constituyendo la retención efectuada pago definitivo del impuesto.”*
- b) Pago y devengo de intereses - Ley del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (“Ley del IVA”): De conformidad con el Artículo 46, literal g de la Ley del IVA, están exentos de dicho impuesto, la emisión y colocación de los PBs hecha por una entidad privada, como lo es La Sociedad, cuya oferta primaria haya sido pública a través de una bolsa de valores autorizada, en lo que respecta al pago o devengo de intereses.
- c) Retención - Código Tributario (“CT”): De conformidad con el inciso 2° del Artículo 159 CT los emisores de títulos valores que paguen o acrediten a una persona jurídica domiciliada intereses producidos por la emisión y colocación de dichos títulos, deberá retenerle por concepto de anticipo de Impuesto sobre la Renta el 10% de dichas sumas. No obstante lo anterior, de conformidad con el inciso 3° del referido Artículo 159 CT, la referida retención no aplica cuando el sujeto sea una persona jurídica inscrita como Casas de Corredores de Bolsa, calificada por el organismo competente para administrar cartera, y que se dedique a invertir recursos de terceros a su nombre. Tampoco se aplicará dicha retención cuando la Casa de Corredores de Bolsa realice gestiones de cobro de intereses o utilidades a favor de terceros. En estos casos, la Casa de Corredores de Bolsa hará la retención en el momento que pague o acredite a sus clientes, los intereses o utilidades generados por las inversiones hechas o por sus gestiones de cobro. Esta disposición se mantiene.

X. AUTORIZACIONES Y REGISTRO DE LA EMISIÓN

La Sociedad ha sido autorizada como Emisor de valores por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante Junta Directiva, sesión JD-21/2007 del 11 de noviembre de 2007 y mediante Consejo Directivo de la Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia del Sistema Financiero, CD-48/07 del 17 de diciembre de 2007.

La Emisión y venta pública de este Programa de PBs denominado PBLHIPO4, fue autorizado por la Junta Directiva de La Hipotecaria, S.A. de C.V., mediante resolución aprobada en sesión de Junta Directiva, celebrada el día veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

La inscripción de estos valores ha sido aprobada por la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. mediante resolución EM-02/2020 de fecha 24 de febrero de 2020; y autorizado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en sesión N°.CD-42/2019 de fecha 16 de diciembre de 2019.

ANEXOS

- Anexo 1: Declaración de Veracidad de la información contenida en el Prospecto
- Anexo 2: Estados financieros auditados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017.
- Anexo 3: Estados financieros auditados consolidados de Banco La Hipotecaria, S.A., al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
- Anexo 4: Estados financieros interinos de la Sociedad al 30 de junio de 2019.
- Anexo 5: Reporte de Calificación de Fitch Centroamerica, S.A.
- Anexo 6: Indicadores financieros

DECLARACIÓN JURADA

NOTARIA 12ma
AMBA



El suscrito, **JOHN DAVID RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, ejecutivo, casado, vecino de esta ciudad, con Pasaporte estadounidense número cinco seis uno ocho nueve cero nueve ocho tres (561890983), quien manifiesta no necesitar intérprete debido a que comprende el idioma castellano, actuando en nombre y representación en su calidad de Presidente y por ende Representante Legal de la Sociedad **LA HIPOTECARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que podrá abreviarse **LA HIPOTECARIA, S.A. DE C.V.**, sociedad anónima sujeta al régimen de capital variable, debidamente constituida y existente de conformidad con la leyes de la República de El Salvador, con domicilio en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, y con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - cero treinta mil seiscientos dos - ciento cuatro - dos, calidad que ostenta según consta en la Escritura Pública de Constitución de la referida sociedad, debidamente inscrita en el Registro de Comercio de El Salvador el día trece (13) de junio del año dos mil dos (2002), al número treinta y tres (33) del libro número un mil setecientos dieciséis (1716), del Registro de Sociedades, del folio doscientos dieciocho (218) al folio doscientos treinta y tres (233); y en Certificación de Credencial de Elección de la Junta Directiva, inscrita en el Registro de Comercio el día catorce (14) de mayo de dos mil dieciocho (2018), al número treinta y uno (31) del libro tres mil ochocientos ochenta y siete (3887) de otros contratos mercantiles, en la cual se establece que el señor John David Rauschkolb ha resultado electo Presidente, para un período de cinco (5) años, período que se encuentra vigente; y en la calidad en que comparece, **DECLARA BAJO JURAMENTO**: Que la información proporcionada de la emisión de Papeles Bursátiles, denominada **PBLHIPO4**, para fines de inscripción en la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A. de C.V. y en el Registro Público Bursátil de la Superintendencia del Sistema Financiero, la cual consta en el Prospecto de Emisión y sus anexos, y en general en todos los documentos presentados para inscripción y registro, es veraz, precisa, completa y refleja la situación financiera real de la sociedad emisora que representa. Igualmente nos comprometemos a mantener en todo momento actualizada la información ante la Superintendencia del Sistema Financiero y de facilitar toda la información requerida por la Ley.

En testimonio de lo cual, expido ésta certificación a los treinta (30) días del mes de octubre de 2019.



John Rauschkolb
Cédula N° E-8-74251
Presidente y Representante Legal.
La Hipotecaria, S.A. de C.V.

La suscrita, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá,

30 OCT 2019

Testigo

Testigo

Licda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**
Notaria Pública Duodécima

221608-442903



REPÚBLICA DE PANAMÁ

APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. En Panamá el presente documento público
 2. ha sido firmado por **Norma Marlenis Velasco Cedeño**
 3. quien actúa en calidad de **Notaria**
 4. lleva el sello/timbre de **Ministerio de Gobierno - Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá**
- Certificado**
5. en **Ministerio de Relaciones Exteriores**
 6. el día **30 de octubre de 2019**
 7. por **Departamento de Autenticación y Legalización**
 8. Número **2019-221608-442903**
 9. Sello / Timbre
 10. Firma del funcionario

Nº 308293



Jorge Camaño

Jorge Camaño
CERTIFICADOR



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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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
31 de diciembre de 2018

	N° Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1-4
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	9-53



KPMG, S.A.
Calle Loma Linda N° 266,
Colonia San Benito
San Salvador, El Salvador
Teléfono: (503) 2213-8400
Fax: (503) 2245-3070
kca.kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
La Hipotecaria, S.A. de C.V.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Hipotecaria, S.A. de C.V. ("la Compañía"), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Hipotecaria, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos, con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética Profesional para Auditores y Contadores emitido por el Consejo de Vigilancia de la Profesión de Contaduría Pública y Auditoría en El Salvador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:



1 Reserva para pérdidas en préstamos. (Véanse Notas 2 (f), 3 y 7 a los estados financieros)

Asunto clave de la auditoría

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos es de US\$130,887,518 del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos es de US\$217,779 para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos.

La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.

Cómo el asunto fue abordado en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas sobre los controles internos relativos a la cartera de crédito utilizada como base para el cálculo de la provisión.
- Pruebas sobre una muestra de la cartera de préstamos, incluyendo la inspección de los expedientes de crédito de dichos clientes.
- Evaluación de los juicios y supuestos de la gerencia relativos a las condiciones del crédito que pueden cambiar el nivel de pérdidas, basados en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recálculo de esa reserva.

Responsabilidades de la Dirección y los Encargados del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si se tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno de la entidad tienen la responsabilidad de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o equivocación, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores significativos cuando existen. Los errores pueden deberse a fraude o equivocación y se consideran significativos si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno de La Hipotecaria, S.A. de C.V., determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG, S.A.
Registro N° 422



Ciro Rómulo Mejía González
Socio Encargado de la Auditoría
Registro N° 2234

San Salvador, El Salvador
28 de marzo de 2019

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 31 de diciembre de 2018

(Con cifras correspondientes de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	2017
Activos:			
Efectivo		950	950
Depósitos a la vista		3,807,075	5,802,321
Depósitos de ahorro		110,793	108,079
Total efectivo y equivalentes de efectivo	6	3,918,818	5,911,350
Préstamos	3, 7	130,887,518	111,726,941
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	7	(217,779)	(187,367)
Préstamos neto		130,669,739	111,539,574
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	8	334,887	213,488
Inversión en afiliadas al costo	4	362,260	362,260
Cuentas e intereses por cobrar	5	833,530	813,141
Impuesto sobre la renta diferido	15	65,334	56,210
Otros activos		229,379	217,435
Total del activo		136,413,947	119,113,458
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos:			
Certificado de inversión	3,9	15,860,189	13,600,000
Papel bursátil	3,10	18,919,676	13,840,047
Préstamos por pagar	3,11	77,044,749	69,991,044
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4	1,410,064	0
Otros pasivos		2,463,588	2,716,378
Total del pasivo		115,698,266	100,147,469
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		11,956,881	10,207,189
Total del patrimonio de los accionistas		20,715,681	18,965,989
Total del pasivo y patrimonio de los accionistas		136,413,947	119,113,458

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 53 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 año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses:			
Sobre préstamos por cobrar		9,401,908	8,365,031
Sobre inversiones en valores		0	66,897
Sobre depósitos en bancos		3,362	4,252
Comisión por administración y manejo, netos		1,038,603	1,133,080
Comisiones de préstamos por cobrar		522,796	443,112
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>10,966,669</u>	<u>10,012,372</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses de préstamos por pagar		5,420,537	4,275,443
Comisiones		245,384	245,052
Total de gastos por intereses y comisiones		<u>5,665,921</u>	<u>4,520,495</u>
Ingreso neto por intereses y comisiones		5,300,748	5,491,877
Provisión para pérdidas en préstamos	7	257,790	113,326
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión para pérdidas en préstamos		<u>5,042,958</u>	<u>5,378,551</u>
Otros ingresos:			
Otros ingresos		541,070	211,676
Total de otros ingresos		<u>541,070</u>	<u>211,676</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	13	1,220,024	1,087,293
Depreciación y amortización	8	123,271	102,302
Honorarios profesionales y legales		200,636	208,331
Impuestos		556,622	596,651
Otros gastos	13	650,233	674,920
Total de gastos de operaciones		<u>2,750,786</u>	<u>2,669,497</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		2,833,242	2,920,730
Impuesto sobre la renta, estimado	15	(958,091)	(933,020)
Contribución especial grandes contribuyentes	15	(116,441)	(108,159)
Utilidad neta		<u>1,758,710</u>	<u>1,879,551</u>
Otras pérdidas integrales:			
Cambios en resultado neto no realizado en valores disponibles para la venta		0	119
Total de utilidades integrales del período		<u>1,758,710</u>	<u>1,879,670</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 53 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 año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondientes de 2017)

(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
Saldos al 31 de diciembre de 2016		5,799,000	1,157,400	1,800,000	(119)	8,330,038	17,086,319
Utilidad neta - 2017		0	0	0	0	1,879,551	1,879,551
Cambios en resultado neto no realizado en valores disponibles para la venta		0	0	0	119	0	119
Total reserva legal		0	2,400	0	0	(2,400)	0
Total de utilidades integrales		0	2,400	0	119	1,877,151	1,879,670
Saldos al 31 de diciembre de 2017 informado previamente	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	10,207,189	18,965,989
Impacto - adopción NIIF 9		0	0	0	0	(9,018)	(9,018)
Saldo al 1 de enero de 2018 reexpresado		5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	10,198,171	18,956,971
Utilidad neta - 2018		0	0	0	0	1,758,710	1,758,710
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	1,758,710	1,758,710
Saldos al 31 de diciembre de 2018	16	5,799,000	1,159,800	1,800,000	0	11,956,881	20,715,681

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 53 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 Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Con cifras correspondientes de 2017)

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Utilidad neta	1,758,710	1,879,551
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo neto usado en actividades de operación:		
Depreciación y amortización	123,271	102,302
Retiros netos de mobiliario y equipo	0	1,715
Provisión para pérdidas en préstamos	257,790	113,326
Ingresos de intereses	(9,405,270)	(8,436,180)
Gasto de intereses	5,420,537	4,275,443
Gasto de impuesto sobre la renta	958,091	933,020
Sub total	<u>(886,871)</u>	<u>(1,130,823)</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en activos:		
Préstamos otorgados	(19,396,973)	(13,790,849)
Cuentas e intereses por cobrar	31,299	(277,633)
Otros activos	(21,068)	244,331
Aumento (disminución) en pasivos:		
Cuentas por pagar - relacionadas	1,410,064	0
Otros pasivos	(231,201)	92,861
Efectivo neto utilizado en operaciones antes de intereses e impuestos	<u>(19,094,750)</u>	<u>(14,862,113)</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(947,876)	(830,044)
Intereses recibidos	9,353,582	8,557,741
Intereses pagados	(5,452,341)	(4,095,404)
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(16,141,385)</u>	<u>(11,229,820)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Venta de inversiones en valores	0	1,945,933
Inversión en asociadas	0	(42,774)
Adquisición neta de mobiliario, equipo y mejoras	(244,670)	(132,019)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de inversión	<u>(244,670)</u>	<u>1,771,140</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos por pagar	(14,446,295)	(15,319,533)
Producto de préstamos por pagar	21,500,000	29,842,439
Redención de certificado de inversión	(10,969,811)	(9,472,087)
Producto de certificado de inversión	13,230,000	0
Redención de papel bursátil	(19,438,371)	(9,463,989)
Producto de papel bursátil	24,518,000	14,316,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>14,393,523</u>	<u>9,902,830</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(1,992,532)	444,150
Efectivo al inicio del año	5,911,350	5,467,200
Efectivo al final del año	<u>3,918,818</u>	<u>5,911,350</u>

Las notas que se acompañan en las páginas 9 a 53 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 31 de diciembre de 2018
(Con cifras correspondiente de 2017)

(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 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía tuvo un total de 72 y 71 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 31 de diciembre de 2018 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.

Notas a los Estados Financieros

(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 períodos 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 VRCCR 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 período 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 período 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 VRCCR 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 VRCR:

- 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 2017) 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) 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.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

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 revertir en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son revertidos hasta el punto en que ya no sea probable que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

(r) Uniformidad en la presentación de estados financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

(s) NIIF 15 "Ingresos de Contratos con Clientes"

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*, la cual reemplaza varias normas anteriores, pero especialmente la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la NIC 18 "Ingresos de actividades ordinarias". Esta nueva norma con aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2018, requiere que los ingresos de actividades ordinarias de clientes diferentes a los originados en instrumentos financieros y contratos de arrendamiento financiero sean reconocidos con normas específicas para su registro.

De acuerdo con la evaluación realizada por la Compañía, esta norma no ha tenido un impacto en las políticas contables de reconocimiento de los ingresos.

(t) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones

A la fecha de los estados financieros existen normas que no han sido aplicadas en su preparación:

- NIIF 16 *Arrendamientos*. El 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 *Arrendamientos*, la cual reemplaza la actual NIC 17 *Arrendamientos*. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

La NIIF 16 *Arrendamientos* entrará en vigencia a partir del 1 de enero de 2019. Esta norma introduce nuevos requerimientos y modificaciones a los requerimientos previos con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario removiendo la distinción entre arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de bajo valor. En adición, la NIIF 16 establece un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamiento. La NIIF 16 reemplazará la guía práctica incluida en el NIC 17 *Arrendamientos* y sus interpretaciones, la CINIIF 4 *Determinación de si un acuerdo contiene un Arrendamiento*; la SIC-15 *Arrendamientos Operativos - Incentivos* y la SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha seleccionado la implementación del enfoque acumulado de puesta al día de la NIIF 16 de acuerdo con el párrafo 5(b) del apéndice C de la norma. La Compañía no hará reemisión de estados financieros con la aplicación del referido enfoque contenido en la norma.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso de las soluciones prácticas disponibles en el apartado de transición del NIIF 16 con la finalidad de no evaluar nuevamente si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con el IAS 17 Arrendamientos y el CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento se continuará aplicando para aquellos arrendamientos incorporados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

Los principales cambios en la definición de un arrendamiento están asociados al concepto de control. NIIF 16 distingue entre contratos de arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso de un activo identificado, y
- El derecho para dirigir el uso de un activo.

La Compañía aplicará la definición de arrendamiento y la guía relacionada establecida en la NIIF 16 para todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un contrato de arrendador o arrendatario). En preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Compañía.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Contratos de arrendamientos tratados como operativos bajo NIC 17.

NIIF 16 cambia la forma como la Compañía contabilizaba los arrendamientos operativos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17, los cuales estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial del NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto por lo indicado a continuación), la Compañía reconocerá:

- a) Los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos.
- b) La depreciación de los activos de derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado de resultados integrales.

Notas a los Estados Financieros

(2) Resumen de Políticas Contables Significativas, continuación

c) La cantidad total de efectivo pagado como principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades operativas) en el estado de flujo de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con el IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de bajo valor (como computadoras portátiles y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la NIIF 16.

Contratos de arrendamientos tratados como financieros bajo NIC 17

La principal diferencia entre NIIF16 y NIC 17 con respecto a los activos mantenidos previamente como arrendamiento financiero es la medición del valor residual de la garantía provista por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte del pasivo financiero sólo los montos esperados a ser pagados bajo el valor residual de la garantía, en vez del valor máximo garantizado requerido por la NIC 17. Este cambio no tiene un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Impacto de la aplicación de la NIIF 16 en los estados financieros de 2019

Con la implementación de la NIIF 16, la Compañía no prevé impactos significativos en las utilidades no distribuidas en sus estados financieros a la fecha de aplicación inicial dado a que anticipa reconocer el valor de uso de los activos por un monto similar al valor del pasivo por arrendamiento, ajustado por los valores de algún pago de arrendamiento anticipado o pagos pendientes acumulados, con base en la opción seleccionada de dicha norma.

La Compañía no espera que la adopción de la NIIF 16 afecte su capacidad para cumplir con las cláusulas contractuales del (los) contrato(s) descrito(s) en la nota 15.

El impacto estimado de la adopción de esta norma en los estados financieros al 1 de enero de 2019 se basa en las evaluaciones realizadas hasta la fecha. Los impactos reales de la adopción de las normas al 1 de enero de 2019 pueden cambiar porque:

- Las nuevas políticas contables están sujetas a cambios hasta que la Compañía presente sus primeros estados financieros que incluyan la fecha de la aplicación inicial.
- La Compañía no ha finalizado el proceso de modificación y evaluación de los controles sobre sus nuevos procesos y sistemas de TI.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene, la adopción de esta norma no tendrá impactos importantes en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

CINIIF 23, *la Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias*, será vigente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Aclara como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. La Administración aún no ha analizado el impacto de la aplicación de esta norma, modificaciones a normas e interpretaciones.

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>2018</u>	<u>2017</u>
	US\$	US\$
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,597,215	1,076,872
Provisión por deterioro	<u>(217,779)</u>	<u>(187,367)</u>
Saldo deteriorado neto	1,379,436	889,505
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	5,769,647	2,507,007
31 – 60 días	<u>2,551,809</u>	<u>1,786,760</u>
Valor en libros	8,321,456	4,293,767
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	1,432,173	1,422,635
91 – 120 días	803,060	568,056
121 – 150 días	163,828	347,396
151 – 180 días	<u>283,155</u>	<u>212,830</u>
Valor en libros	2,682,216	2,550,917
Grado 1: Al día	<u>118,286,631</u>	<u>103,805,385</u>
Total en libros	<u>130,669,739</u>	<u>111,539,574</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene en clasificación “no moroso sin deterioro”, los depósitos en bancos por la suma de US\$3,917,868 (2017: US\$5,910,400).

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 31 de diciembre de 2018, el valor estimado de las garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían a US\$154,136,577 (2017: US\$133,252,017).

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 al 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 participen 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 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 encentra 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 éstas 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 Expousure 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 propiedades, 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 acarrearón 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 alcanzado 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 Expousure 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Concentración por sector:				
Préstamos hipotecarios	123,097,832	106,558,140	0	0
Préstamos personales	7,789,686	5,168,801	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,917,868</u>	<u>5,910,400</u>
	<u>130,887,518</u>	<u>111,726,941</u>	<u>3,917,868</u>	<u>5,910,400</u>

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.

<u>2018</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso</u> US\$	<u>Hipotecas como activos</u> US\$	<u>Préstamos personales como activos</u> US\$	<u>Otras inversiones</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Ingresos de intereses	0	8,723,127	678,781	3,362	9,405,270
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,328,717)	(337,204)	0	(5,665,921)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	421,606	101,190	0	522,796
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	963,590	0	0	0	963,590
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	75,013	0	0	75,013
Otros ingresos varios	0	508,869	32,201	0	541,070
Provisión para pérdida en préstamos	0	(235,007)	(22,783)	0	(257,790)
Gastos de operaciones	(152,442)	(2,246,410)	(228,663)	0	(2,627,515)
Depreciación y amortización	(6,848)	(106,150)	(10,273)	0	(123,271)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>804,300</u>	<u>1,812,331</u>	<u>213,249</u>	<u>3,362</u>	<u>2,833,242</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>128,295,359</u>	<u>8,118,588</u>	<u>0</u>	<u>136,413,947</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>108,812,558</u>	<u>6,885,708</u>	<u>0</u>	<u>115,698,266</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

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

<u>2017</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	5,910,400	0	0	5,910,400
Préstamos	40,246	1,613,131	110,073,564	111,726,941
Cuentas e intereses por cobrar	<u>813,141</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>813,141</u>
Total de activos	<u>6,764,737</u>	<u>1,613,131</u>	<u>110,073,564</u>	<u>118,451,432</u>
Pasivos:				
Papel bursátil	13,865,000	0	0	13,865,000
Certificados de inversión	6,000,000	7,600,000	0	13,600,000
Préstamos por pagar	1,450,000	68,686,553	0	70,136,553
Otros pasivos	<u>2,545,916</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,545,916</u>
Total de pasivos	<u>23,860,916</u>	<u>76,286,553</u>	<u>0</u>	<u>100,147,469</u>
Margen de liquidez neto	<u>(17,096,179)</u>	<u>(74,673,422)</u>	<u>110,073,564</u>	<u>18,303,963</u>

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.

2018	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	No generan interés US\$	Total US\$
Activos:				
Depósitos en bancos	3,917,868	0	0	3,917,868
Préstamos	130,669,739	0	0	130,669,739
Total de activos	134,587,607	0	0	134,587,607
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	77,143,671	0	0	77,143,671
Total de pasivos	103,684,671	8,280,000	0	111,964,671
Sensibilidad neta de tasa de interés	30,902,936	(8,280,000)	0	22,622,936
2017	Hasta 1 año US\$	Más de 1 año US\$	No generan interés US\$	Total US\$
Activos:				
Depósitos en bancos	5,910,400	0	0	5,910,400
Préstamos	111,726,941	0	0	111,726,941
Total de activos	117,637,341	0	0	117,637,341
Pasivos:				
Certificados de inversión	6,000,000	7,600,000	0	13,600,000
Papel bursátil	13,865,000	0	0	13,865,000
Préstamos por pagar	70,136,553	0	0	70,136,553
Total de pasivos	90,001,553	7,600,000	0	97,601,553
Sensibilidad neta de tasa de interés	27,635,788	(7,600,000)	0	20,035,788

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>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
<u>Categoría de Pasivo</u>		
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas trimestralmente o semestralmente	77,143,671	70,136,553
Tasas fijas por periodos no mayores de un año obligaciones negociables	26,541,000	13,865,000
Tasas fijas por periodos mayores de un año obligaciones negociables	8,280,000	13,600,000
<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	130,887,518	111,726,941
Tasas variables por periodos menos de un año (cuenta corriente, de ahorro y depósitos a plazo)	3,917,868	5,910,400

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>2018</u> <i>US\$</i>	<u>2017</u> <i>US\$</i>
Activos:		
Depósitos en cuentas de ahorro	<u>1,902</u>	<u>1,902</u>
Cuentas por pagar	<u>1,410,064</u>	<u>0</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>2018</u> <i>US\$</i>	<u>2017</u> <i>US\$</i>
Ingresos por comisión de intermediación de seguros	<u>154,088</u>	<u>150,758</u>

Gastos de personal

Los gastos de personal ejecutivo incluyendo salarios y beneficios por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascienden a US\$86,865 y US\$78,712, 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>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Cuentas por cobrar:		
Clientes	172,035	183,956
Empleados	6,180	2,896
Varios	<u>224,430</u>	<u>171,455</u>
	402,645	358,307
Intereses por cobrar:		
Clientes	<u>430,885</u>	<u>454,834</u>
	<u>833,530</u>	<u>813,141</u>

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Efectivo	950	950
Depósitos a la vista	3,807,075	5,802,321
Depósitos de ahorro	<u>110,793</u>	<u>108,079</u>
	<u>3,918,818</u>	<u>5,911,350</u>

(7) Préstamos - Netos

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Préstamos:		
Personales y otros	7,789,686	5,168,801
Hipotecarios residenciales	<u>123,097,832</u>	<u>106,558,140</u>
	130,887,518	111,726,941
Menos provisión para pérdida en préstamos	<u>(217,779)</u>	<u>(187,367)</u>
	<u>130,669,739</u>	<u>111,539,574</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$72,264,326 (2017: US\$70,813,310) 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% (2017: 6.58% a 12.00%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.50% a 17.00% (2017: 6.50% a 16.00%).

Notas a los Estados Financieros

(7) Préstamos – Netos, continuación

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

	2018	2017
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Saldo al inicio del año	187,367	207,192
Reconocimiento inicial de provisión NIIF 9	12,882	0
Provisión cargada a gastos del año	257,790	113,326
Préstamos castigados	<u>(240,260)</u>	<u>(133,151)</u>
Saldo al final del año	<u>217,779</u>	<u>187,367</u>

(8) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

	31 de diciembre de 2018				
	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<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>	<u>0</u>	<u>0</u>	<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>	<u>0</u>	<u>0</u>	<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>
	31 de diciembre de 2017				
	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
<u>Costo:</u>					
Saldos al inicio del año	119,288	454,810	85,809	208,090	867,997
Compras	8,391	34,180	0	89,448	132,019
Ventas, descartes y ajustes	<u>(85,727)</u>	<u>(77,798)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(163,525)</u>
Saldos al final del año	<u>41,952</u>	<u>411,192</u>	<u>85,809</u>	<u>297,538</u>	<u>836,491</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al inicio del año	110,313	348,342	45,205	178,651	682,511
Gasto del año	4,765	64,350	17,316	15,871	102,302
Ventas y descartes	<u>(84,055)</u>	<u>(77,755)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(161,810)</u>
Saldos al final del año	<u>31,023</u>	<u>334,937</u>	<u>62,521</u>	<u>194,522</u>	<u>623,003</u>
Saldos netos	<u>10,929</u>	<u>76,255</u>	<u>23,288</u>	<u>103,016</u>	<u>213,488</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

(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 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo neto se compone así:

<u>Tipo</u> <u>Programa 2 y 3</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2018</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2017</u>
Tramo 7	6.00%	junio-18	0	2,000,000
Tramo 8	6.00%	junio-18	0	2,000,000
Tramo 10	6.25%	julio-18	0	2,000,000
Tramo 9	6.25%	junio-19	3,000,000	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	0
Tramo 1	5.50%	junio-20	2,200,000	0
Tramo 3	5.50%	agosto-20	1,980,000	0
Tramo 7	7.75%	noviembre-20	100,000	0
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	<u>1,000,000</u>	<u>0</u>
Total			15,880,000	13,600,000
Menos: Costo de emisión			<u>(19,811)</u>	<u>0</u>
			<u>15,860,189</u>	<u>13,600,000</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 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo se compone así:

<u>Tipo</u> <u>Programa: 1</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2018</u>
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	<u>348,000</u>
Total			18,941,000
Menos: costo de emisión			<u>(21,324)</u>
			<u>18,919,676</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

<u>Tipo Programa: 1</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Tramo 19	4.7500%	marzo, 2018	3,000,000
Tramo 23	4.2500%	abril, 2018	85,000
Tramo 24	4.2500%	abril, 2018	1,000,000
Tramo 20	4.5000%	mayo, 2018	1,000,000
Tramo 21	4.5000%	junio, 2018	1,000,000
Tramo 22	4.2500%	agosto, 2018	2,000,000
Tramo 25	4.2500%	octubre, 2018	2,000,000
Tramo 26	4.2500%	octubre, 2018	300,000
Tramo 27	4.2500%	octubre, 2018	1,000,000
Tramo 28	4.2500%	noviembre, 2018	<u>2,480,000</u>
		Total	13,865,000
		Menos: costo de emisión	<u>(24,953)</u>
			<u>13,840,047</u>

(11) Préstamos por Pagar

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$17,000,000, 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.	13,500,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$13,000,000, con vencimiento en el año 2019 y tasa de interés trimestral LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,461,538	4,923,077
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.	5,000,000	0
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.	3,000,000	0
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.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual LIBOR más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	3,566,667	7,133,333
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.	14,285,716	17,857,143
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.	<u>10,329,750</u>	<u>13,773,000</u>
Total de financiamientos recibidos	77,143,671	70,136,553
Menos gastos iniciales	<u>(98,922)</u>	<u>(145,509)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>77,044,749</u>	<u>69,991,044</u>

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por cobrar por US\$72,264,326 (2017: US\$70,813,310) 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.

<u>2018</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso</u> US\$	<u>Hipotecas como activos</u> US\$	<u>Préstamos personales como activos</u> US\$	<u>Otras inversiones</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Ingresos de intereses	0	8,723,127	678,781	3,362	9,405,270
Gastos de intereses y comisiones	0	(5,328,717)	(337,204)	0	(5,665,921)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	421,606	101,190	0	522,796
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	963,590	0	0	0	963,590
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	75,013	0	0	75,013
Otros ingresos varios	0	508,869	32,201	0	541,070
Provisión para pérdida en préstamos	0	(235,007)	(22,783)	0	(257,790)
Gastos de operaciones	(152,442)	(2,246,410)	(228,663)	0	(2,627,515)
Depreciación y amortización	(6,848)	(106,150)	(10,273)	0	(123,271)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>804,300</u>	<u>1,812,331</u>	<u>213,249</u>	<u>3,362</u>	<u>2,833,242</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>128,295,359</u>	<u>8,118,588</u>	<u>0</u>	<u>136,413,947</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>108,812,558</u>	<u>6,885,708</u>	<u>0</u>	<u>115,698,266</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

<u>2017</u>	<u>Hipotecas en fideicomiso</u> US\$	<u>Hipotecas como activos</u> US\$	<u>Préstamos personales como activos</u> US\$	<u>Otras inversiones</u> US\$	<u>Total</u> US\$
Ingresos de intereses	0	7,840,187	524,844	71,149	8,436,180
Gastos de intereses y comisiones	0	(4,307,611)	(212,884)	0	(4,520,495)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	0	369,434	73,678	0	443,112
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	1,045,449	0	0	0	1,045,449
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	0	87,631	0	0	87,631
Otros ingresos varios	0	201,708	9,968	0	211,676
Provisión para pérdida en préstamos	0	(45,240)	(68,086)	0	(113,326)
Gastos de operaciones	(142,622)	(2,210,640)	(213,933)	0	(2,567,195)
Depreciación y amortización	(5,683)	(88,094)	(8,525)	0	(102,302)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>897,144</u>	<u>1,847,375</u>	<u>105,062</u>	<u>71,149</u>	<u>2,920,730</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>113,504,028</u>	<u>5,609,430</u>	<u>0</u>	<u>119,113,458</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>95,431,208</u>	<u>4,716,261</u>	<u>0</u>	<u>100,147,469</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:

	<u>2018</u> US\$	<u>2017</u> US\$
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, aguinaldo y vacaciones	875,939	786,081
Bonificaciones	89,972	77,445
Cuotas patronales	109,959	93,730
Prestaciones laborales	27,181	15,112
Viajes, viáticos y combustible	31,672	34,726
Otros	85,301	80,199
	<u>1,220,024</u>	<u>1,087,293</u>
Otros gastos de operación:		
Alquiler	100,139	90,040
Publicidad	90,654	91,681
Mantenimiento de equipo	96,974	177,776
Útiles de oficina	8,438	5,325
Luz, agua y teléfono	56,040	43,595
Cargos bancarios	26,747	20,310
Otros gastos	271,241	246,193
	<u>650,233</u>	<u>674,920</u>

Notas a los Estados Financieros

(14) Compromisos y Contingencias

a) Arrendamientos

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento por términos de hasta un año renovable, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamiento anual que la Compañía deberá pagar en el próximo año se estiman en US\$103,644.

El gasto de alquiler para el período terminado al 31 de diciembre de 2018 ascendió a US\$100,139 (2017: US\$90,040).

b) Contingencia

Al 31 de diciembre de 2018, 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 31 de diciembre se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Impuesto sobre la renta corriente, estimado - gasto	963,350	927,072
Impuesto sobre la renta diferido por diferencias temporales – (ingreso) gasto	<u>(5,259)</u>	<u>5,948</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>958,091</u>	<u>933,020</u>
Tasa efectiva	<u>33.8%</u>	<u>31.9%</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 31 de diciembre, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>US\$</i>	<i>US\$</i>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	2,833,242	2,920,730
Deducciones no contabilizadas como gastos	(81,004)	(103,315)
Gastos no deducibles	<u>458,928</u>	<u>272,826</u>
Utilidad neta imponible	<u>3,211,166</u>	<u>3,090,241</u>
Impuesto sobre la renta corriente	963,350	927,072
Pago a cuenta	<u>(184,342)</u>	<u>(163,538)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>779,008</u>	<u>763,534</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\$65,334 (2017: US\$56,210), y un ingreso del año de US\$5,259 (2017: gasto de US\$5,948).

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 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía registró US\$116,441 y US\$108,159 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 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 31 de diciembre de 2018 y 2017 la reserva legal es de US\$1,159,800 para ambos años.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 31 de diciembre de 2018 las utilidades retenidas totalizan US\$11,956,881 (2017: US\$10,207,189).

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:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
	US\$	US\$	US\$	US\$
Préstamos por cobrar	130,887,518	127,859,285	111,726,941	133,669,307
Certificados de inversión	(15,880,000)	(15,880,104)	(13,600,000)	(13,593,290)
Papel bursátil	(18,941,000)	(18,909,131)	(13,865,000)	(13,851,192)
Préstamos por pagar	(77,143,671)	(77,570,080)	(70,136,553)	(70,083,248)

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.

Notas a los Estados Financieros

(20) Cambios en Políticas Contables

Excepto por los cambios a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la nota (2) a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

Los cambios clave en las políticas contables de la Compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: 1) medidos al costo amortizado, 2) al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales y 3) al valor razonable con cambios en resultados. La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores a VRCOUI.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en resultados. Ver nota (3), para una explicación de cómo la Compañía clasifica los pasivos financieros según la NIIF 9.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

Según la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que según la NIC 39. Ver nota (2), para una explicación de cómo la Compañía aplica los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

Transición

Los cambios en las políticas contables resultantes de la adopción de la NIIF 9 han sido aplicados retroactivamente, excepto como se describe a continuación:

- Los períodos comparativos no se han reexpresados. Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las ganancias y reservas acumuladas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 no refleja los requisitos de la NIIF 9 y, por lo tanto, no es comparable a la información presentada para 2018 según la NIIF 9.

Notas a los Estados Financieros

(20) Cambios en Políticas Contables, continuación

- Las siguientes evaluaciones se han realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial:
 - La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
 - La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos financieros y pasivos financieros medidos a VRRCR.
 - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como en VRCOUI.
- Si un valor de inversión tenía un riesgo de crédito bajo en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9, entonces la Compañía ha asumido que el riesgo crediticio sobre el activo no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para obtener más información y detalles sobre los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, véase nota (2).

(21) Activos Financieros y Pasivos Financieros

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

	Mandatorio a VRRCR	Inversiones en valores a VRCOUI	Costo amortizado	Valor en libros		
31 de diciembre de 2018						
Activos financieros						
Efectivo y efectos de caja	0	0	950	950		
Depósitos en bancos	0	0	3,917,868	3,917,868		
Préstamos a costo amortizado	0	0	130,887,518	130,887,518		
Total de activos financieros	0	0	134,806,336	134,806,336		
Pasivos financieros						
Certificados de inversión	0	0	15,860,189	15,860,189		
Obligaciones negociables	0	0	18,919,676	18,919,676		
Financiamientos recibidos	0	0	77,044,749	77,044,749		
Total de pasivos financieros	0	0	111,824,614	111,824,614		
	Negociables	Costo amortizado	Mantenidas hasta su vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Disponible para la venta	Valor en libros
31 de diciembre de 2017						
Activos financieros						
Efectivo y efectos de caja	0	0	0	950	0	950
Depósitos en bancos	0	0	0	5,910,400	0	5,910,400
Préstamos a costo amortizado	0	0	0	111,539,574	0	111,539,574
Total de activos financieros	0	0	0	117,450,924	0	117,450,924
Pasivos financieros						
Certificados de inversión	0	13,600,000	0	0	0	13,600,000
Obligaciones negociables	0	13,840,047	0	0	0	13,840,047
Financiamientos recibidos	0	69,991,044	0	0	0	69,991,044
Total de pasivos financieros	0	97,431,091	0	0	0	97,431,091

Notas a los Estados Financieros

(21) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9. La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales de acuerdo con la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para los activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Valor en libros original bajo NIC 39	Nuevo valor en libros bajo NIIF 9
Activos financieros				
Efectivo y efectos de caja	<u>Prest. y CxC</u>	Costo Amortizado	950	950
Depósitos en bancos	<u>Prest. y CxC</u>	Costo Amortizado	5,910,400	5,910,400
Préstamos a costo amortizado	<u>Prest. y CxC</u>	Costo Amortizado	111,539,574	111,526,691
			<u>117,450,924</u>	<u>117,438,041</u>
Pasivos financieros				
Certificados de inversión	Costo Amortizado	Costo Amortizado	13,600,000	13,600,000
Obligaciones negociables	Costo Amortizado	Costo Amortizado	13,840,047	13,840,047
Financiamientos recibidos	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>69,991,044</u>	<u>69,991,044</u>
Total de pasivos financieros			<u>97,431,091</u>	<u>97,431,091</u>

Las políticas contables del Grupo sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la nota (2). La aplicación de estas políticas dio como resultado las reclasificaciones establecidas en la tabla anterior y explicada a continuación:

La siguiente tabla concilia los valores en libros bajo la NIC 39 con los montos en libros bajo NIIF 9, en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018:

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remediación	1 de enero NIIF 9
Activos financieros				
A costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,911,350	0	0	5,911,350
Saldo inicial	0	0	0	0
Remediación	0	0	0	0
Saldo final	<u>5,911,350</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,911,350</u>
Préstamos				
Saldo inicial	111,539,574	0	0	111,539,574
Remediación	0	0	(12,883)	(12,883)
Saldo final	<u>111,539,574</u>	<u>0</u>	<u>(12,883)</u>	<u>111,526,691</u>
Total a costo amortizado	<u>117,450,924</u>	<u>0</u>	<u>(12,883)</u>	<u>117,438,041</u>
Total activos financieros	<u>117,450,924</u>	<u>0</u>	<u>(12,883)</u>	<u>117,438,041</u>

Notas a los Estados Financieros

(21) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remediación	1 de enero NIIF 9
Pasivos financieros				
A costo amortizado				
Títulos de deuda emitidos	27,440,047	0	0	27,440,047
Saldo inicial	0	0	0	0
Remediación	0	0	0	0
Saldo final	<u>27,440,047</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27,440,047</u>
Financiamientos recibidos				
Saldo inicial	69,991,044	0	0	69,991,044
Remediación	0	0	0	0
Total costo amortizado	<u>69,991,044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>69,991,044</u>

La siguiente tabla analiza el impacto, neto de impuestos, de la transición a la NIIF 9 sobre reservas y ganancias acumuladas. El impacto se relaciona con la reserva de crédito pasivo, la reserva de valor razonable y las utilidades retenidas. No hay impacto en otros componentes de equidad.

	Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018
Reserva de valor razonable	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	<u>0</u>
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>0</u>
Utilidades no distribuidas	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	10,207,189
Reclasificaciones bajo NIIF 9	
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9	(12,883)
Reconocimiento Impuesto Diferido NIIF 9	3,865
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>10,198,171</u>

**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.
Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Utilidades Integrales
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

Anexo

Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados.....	2





KPMG
Apartado Postal 816-1089
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Fax: (507) 263-9852
Internet: www.kpmg.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
Banco La Hipotecaria, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias ("el Banco"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Banco al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros
Véase la Nota 35 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Como se describe en las notas a los estados financieros consolidados, en estos estados financieros consolidados se ha aplicado por primera vez la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

Esto se consideró como un asunto clave de auditoría, ya que la NIIF 9 es una nueva norma contable que involucra niveles de juicio significativos para determinar la adecuada clasificación y medición y posterior evaluación de deterioro de los instrumentos financieros, y que a su vez impacta los procesos y controles relacionados al cálculo de las reservas por deterioro. A continuación se detallan algunas de las áreas de juicio involucrado:

- La interpretación de los conceptos de deterioro establecidos en la NIIF 9, en especial a determinación del incremento significativo en el riesgo de crédito de los instrumentos financieros, reflejados, en el modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE") del Banco.
- La identificación de instrumentos financieros con exposiciones significativas y deterioro de su calidad crediticia.
- Determinación de los supuestos utilizados en las metodologías de PCE como, por ejemplo, la condición financiera de la contraparte, los flujos de efectivo futuros esperados y el análisis prospectivo, incluyendo el crecimiento del producto interno bruto.
- La necesidad de aplicar supuestos adicionales para reflejar los factores externos actuales o futuros que podrían no estar incorporados adecuadamente en el modelo de PCE.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, considerando el uso de especialistas, se detallan a continuación:

- Evaluamos las políticas de NIIF 9 adoptadas por el Banco en cuanto a clasificación y medición, en función del cumplimiento de los requerimientos de la NIIF 9.
- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos la razonabilidad de los supuestos o juicios utilizados por la gerencia sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, incluyendo el modelo de negocio aplicado por el Banco.
- Evaluamos los términos contractuales de los distintos instrumentos financieros con el fin de determinar la razonabilidad de los flujos de efectivo que son solamente pagos de principal e intereses ("SPPI").
- Revisamos que los asientos contables por la adopción de la NIIF 9 se hayan registrados de manera adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría respecto a las metodologías de evaluación de deterioro, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Evaluación de las técnicas de modelación y las metodologías utilizadas por el Banco para el cálculo de sus reservas de deterioro estuvieran en cumplimiento con los requerimientos de la NIIF 9.

- Evaluación del diseño de los procesos y realizamos pruebas sobre la eficacia operativa de los controles relevantes asociados con:
 - Los ambientes tecnológicos de los sistemas de información involucrados en el cálculo de la estimación de acuerdo al modelo de PCE, incluyendo los insumos utilizados en el modelo sobre los instrumentos financieros a la fecha de adopción, los datos transaccionales capturados al momento del otorgamiento del préstamo, evaluaciones internas continuas de la calidad crediticia de los instrumentos financieros, y el almacenamiento de datos claves.
 - El modelo de PCE, incluyendo el desarrollo y aprobación de cada metodología, monitoreo/validación continua, gobernabilidad del modelo y su exactitud matemática.
- Evaluamos y probamos los supuestos significativos del modelo de pérdida crediticia esperada de los distintos instrumentos financieros.
- Evaluamos la exactitud matemática y la adecuada presentación de las revelaciones en los estados financieros consolidados por la adopción de esta nueva norma.

Reserva para pérdidas en préstamos

Véanse las Notas 3(h), 4 y 9 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 85% del total de activos del Banco. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado del modelo de calificación de préstamos y el mecanismo para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne.

El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento.

La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.
- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.
- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.
- Se evaluó la metodología aplicada por el Banco en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo del Banco.

Valuación de inversiones

Véanse las Notas 3(j), 4 y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Las inversiones en valores representan el 8.4% del total de activos al 31 de diciembre de 2018. El Banco utiliza proveedores externos para la obtención de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización de las inversiones.

La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación.

El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 65% del total de inversiones medidas a valor razonable y 5% del total de activos.

No consolidación de los fideicomisos

Véanse las Notas 3(a.6), 3(t) y 27 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Los fideicomisos bajo administración ascienden a B/.198,053,932, al 31 de diciembre de 2018. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por el Banco para la titularización de préstamos originados por ella.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Banco en la determinación de los valores razonables.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles.
- Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.
- Obtención de los informes de revisión de diseño y eficacia operativa de los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte del Banco.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIIF 9 para la baja en cuentas de un activo financiero.

Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por el Banco.

El Banco debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados del Banco.

- Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad del Banco para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por el Banco al prestar sus servicios de administración.
- Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida.
- Evaluación y conclusión sobre el análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Otra Información

La administración es responsable de la Otra Información que abarca la información que se publica junto con los estados financieros consolidados, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Banco para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar el Banco o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Banco.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Banco deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Banco para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Jorge Castellón.

KPMG

Panamá, República de Panamá
27 de marzo de 2019

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y efectos de caja		350,656	337,800
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		30,673,537	17,340,520
A la vista en bancos del exterior		6,039,906	5,128,017
Ahorro en bancos locales		1,098,281	1,071,053
Ahorro en bancos del exterior		958,288	3,656,794
Total de depósitos en bancos		38,770,012	27,196,384
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos a costo amortizado	7	39,120,668	27,534,184
Inversiones en valores	8	68,069,658	59,512,559
Reserva de valores a costo amortizado	8	(877)	0
Inversiones, netas		68,068,781	59,512,559
Préstamos	9	688,536,501	595,098,106
Intereses por cobrar		1,635,088	1,477,992
Reserva para pérdidas en préstamos	9	(603,038)	(313,625)
Préstamos a costo amortizado		689,568,551	596,262,473
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,933,309	2,230,664
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,292,536	2,197,657
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		30,000	0
Crédito fiscal por realizar	31	8,097,687	8,479,096
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,032,623	987,891
Otros activos	12	2,921,412	2,618,923
Total de Activos		814,065,567	699,823,447

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6	1,038,387	851,096
De ahorros extranjeros	6	557,914	139,388
A plazo locales	6	180,882,818	189,621,270
A plazo extranjeros	6	57,264,547	17,934,223
Intereses por pagar		1,533,175	1,211,161
Total de depósitos de clientes		241,276,841	209,757,138
Valores comerciales negociables	13	90,688,165	83,386,616
Notas comerciales negociables	14	113,118,210	96,537,363
Bonos cubiertos	15	10,431,427	0
Bonos ordinarios	16	8,832,345	14,390,920
Certificados de inversión	17	15,893,531	13,633,339
Obligaciones negociables	18	18,997,888	13,912,290
Financiamientos recibidos	19	237,023,005	188,599,222
Impuesto sobre la renta por pagar	26	982,678	1,143,500
Otros pasivos	20	5,901,582	7,875,148
Total de pasivos		743,145,672	629,235,536
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado		25,025,329	26,300,000
Acciones en tesorería	21	(727,000)	0
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable		1,569,569	1,738,846
Reserva por conversión de moneda extranjera		(6,455,494)	(4,640,024)
Reservas regulatorias		7,883,553	7,564,524
Utilidades no distribuidas		25,977,166	21,932,674
		70,073,123	69,696,020
Participación no controladora		846,772	891,891
		70,919,895	70,587,911
Compromisos y contingencias	28		
Total de pasivos y patrimonio		814,065,567	699,823,447

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		43,462,561	36,962,631
Inversiones en valores		2,300,127	2,524,289
Depósitos en bancos		138,300	711,558
		<u>45,900,988</u>	<u>40,198,478</u>
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,819,523	2,547,334
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>48,720,511</u>	<u>42,745,812</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		10,551,769	9,272,208
Financiamientos recibidos		20,900,615	17,960,525
Comisiones	24	922,994	1,319,436
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>32,375,378</u>	<u>28,552,169</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>16,345,133</u>	<u>14,193,643</u>
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI		144,529	0
Reversión de provisión para inversiones en valores a costo amortizado		(7)	0
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisiones		<u>15,312,270</u>	<u>13,680,995</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Comisiones por administración y manejo	23	5,687,708	5,530,682
Ganancia neta en inversiones		1,504,959	2,960,280
Otras comisiones pagadas	23	(657,475)	(606,579)
Otros ingresos	6, 23	2,156,525	1,339,392
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>8,691,717</u>	<u>9,223,775</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 25	9,295,612	8,362,435
Depreciación y amortización	10	863,943	761,364
Honorarios profesionales y legales		1,136,801	967,790
Impuestos		2,164,075	1,824,516
Otros gastos	6, 25	4,191,081	4,171,452
Total de gastos generales y administrativos		<u>17,651,512</u>	<u>16,087,557</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>6,352,475</u>	<u>6,817,213</u>
Impuesto sobre la renta	26	1,760,216	1,423,085
Utilidad neta		<u>4,592,259</u>	<u>5,394,128</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		4,566,527	5,362,471
Participación no controladora		25,732	31,657
		<u>4,592,259</u>	<u>5,394,128</u>
Utilidad por acción básica		<u>321.74</u>	<u>359.61</u>
Utilidad diluida por acción		<u>321.74</u>	<u>359.61</u>

El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta	<u>4,592,259</u>	<u>5,394,128</u>
Otras utilidades integrales:		
Partidas que son o pueden ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva de valor razonable:		
Valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización	(79,341)	(79,581)
Reserva de valor razonable (instrumentos de deuda)		
Monto transferido a resultados	(98,270)	888,806
Cambio neto en el valor razonable	(141,941)	(2,481,130)
Reserva de inversiones	144,529	0
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	<u>(1,886,320)</u>	<u>49,002</u>
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>(2,061,343)</u>	<u>(1,622,903)</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>2,530,916</u></u>	<u><u>3,771,225</u></u>
Utilidades integrales atribuibles a:		
Participación controladora	2,576,035	3,741,078
Participación no controladora	<u>(45,119)</u>	<u>30,147</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>2,530,916</u></u>	<u><u>3,771,225</u></u>

El estado consolidado de utilidades integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Atribuible a la Participación controladora											
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Capital adicional pagado	Reserva de capital	Reserva de valor razonable		Reserva por conversión de moneda extranjera	Reservas regulatorias			Participación no controladora	Total de patrimonio
					Reserva para pérdidas en inversiones en valores	Reserva para valuación de inversiones en valores		Provision dinámica	Exceso de provisión específica	Utilidades no distribuidas		
Saldo al 31 de diciembre de 2016	15,000,000	0	26,300,000	1,800,000	0	3,410,751	(4,690,536)	5,946,794	646,657	17,605,388	701,975	66,721,029
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,362,471	31,657	5,394,128
Otras utilidades (pérdidas) integrales												
Reserva de valor razonable:												
Valor razonable en cartera adquirida, neta	0	0	0	0	0	(79,581)	0	0	0	0	0	(79,581)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(1,592,324)	0	0	0	0	0	(1,592,324)
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero	0	0	0	0	0	0	50,512	0	0	0	(1,510)	49,002
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,671,905)</u>	<u>50,512</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,510)</u>	<u>(1,622,903)</u>
Total de utilidades integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,671,905)</u>	<u>50,512</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5,362,471</u>	<u>30,147</u>	<u>3,771,225</u>
Otros movimientos de patrimonio												
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	916,462	54,611	(971,073)	0	0
Transacciones con los propietarios del Banco												
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:												
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(64,112)	0	(64,112)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	159,769	159,769
Total de contribuciones y distribuciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(64,112)</u>	<u>159,769</u>	<u>95,657</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>15,000,000</u>	<u>0</u>	<u>26,300,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>	<u>1,738,846</u>	<u>(4,640,024)</u>	<u>6,863,256</u>	<u>701,268</u>	<u>21,932,674</u>	<u>891,891</u>	<u>70,587,911</u>
Impacto adopción NIIF 9	0	0	0	0	119,147	(113,401)	0	0	0	(108,650)	0	(102,904)
Balance al 1 de enero de 2018	15,000,000	0	26,300,000	1,800,000	119,147	1,625,445	(4,640,024)	6,863,256	701,268	21,824,024	891,891	70,485,007
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,566,528	25,731	4,592,259
Otras utilidades (pérdidas) integrales												
Reserva de valor razonable:												
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(79,341)	0	0	0	0	0	(79,341)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(240,211)	0	0	0	0	0	(240,211)
Reserva para pérdidas crediticias de inversiones	0	0	0	0	144,529	0	0	0	0	0	0	144,529
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero	0	0	0	0	0	0	(1,815,470)	0	0	0	(70,850)	(1,886,320)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>144,529</u>	<u>(319,552)</u>	<u>(1,815,470)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(70,850)</u>	<u>(2,061,343)</u>
Total de utilidades integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>144,529</u>	<u>(319,552)</u>	<u>(1,815,470)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,566,528</u>	<u>(45,119)</u>	<u>2,530,916</u>
Otros movimientos de patrimonio												
Constitución de reservas regulatorias	0	0	0	0	0	0	0	51,514	267,515	(319,029)	0	0
Transacciones con los propietarios del Banco												
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:												
Disminución de capital adicional pagado	0	0	(1,274,671)	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,274,671)
Acciones en tesorería	0	(727,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(727,000)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	0	(94,357)
Total de contribuciones y distribuciones	<u>0</u>	<u>(727,000)</u>	<u>(1,274,671)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(94,357)</u>	<u>0</u>	<u>(2,096,028)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>15,000,000</u>	<u>(727,000)</u>	<u>25,025,329</u>	<u>1,800,000</u>	<u>263,676</u>	<u>1,305,893</u>	<u>(6,455,494)</u>	<u>6,914,770</u>	<u>968,783</u>	<u>25,977,166</u>	<u>846,772</u>	<u>70,919,895</u>

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		4,592,259	5,394,128
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en inversiones en valores		144,522	0
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		(1,125,184)	(2,071,474)
Ganancia por venta de inversiones		(98,270)	(888,806)
Depreciación y amortización		863,943	761,364
Pérdida por descarte de activos fijos		0	1,715
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(84,305)	(116,991)
Ingresos neto por intereses		(14,448,604)	(12,965,745)
Gasto de impuesto sobre la renta		1,760,216	1,423,085
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(94,273,760)	(89,859,071)
Cuentas por cobrar		(265,291)	(347,693)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(30,000)	0
Venta de créditos fiscales		11,256,701	7,432,053
Crédito fiscal devengado		(10,875,292)	(8,664,100)
Otros activos		(347,220)	(252,483)
Depósitos a plazo de clientes		30,591,872	28,878,511
Depósitos de ahorro de clientes		605,817	(182,994)
Otros pasivos		(3,453,943)	314,084
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		46,071,399	40,088,500
Intereses pagados		(30,914,203)	(26,468,280)
Impuesto sobre la renta pagado		(894,537)	(692,778)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(60,035,539)</u>	<u>(57,704,327)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(22,692,427)	(17,269,085)
Venta de inversiones a VRCOUI		12,334,438	0
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		0	11,247,492
Redención de inversiones en valores		2,690,428	7,016,139
Compra de mobiliarios y equipos		(1,563,548)	(1,570,520)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(9,231,109)</u>	<u>(575,974)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		134,432,043	87,342,439
Financiamientos pagados		(86,008,260)	(41,739,520)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		103,685,000	92,142,000
Redención de valores comerciales negociables		(96,383,451)	(79,971,659)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		45,039,000	37,234,000
Redención de notas comerciales negociables		(28,458,153)	(33,785,907)
Producto de la emisión de certificado de inversión		11,010,192	0
Redención de certificado de inversión		8,750,000	(9,472,087)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		24,248,969	14,316,000
Redención de obligaciones negociables		(19,163,371)	(9,463,989)
Redención de bonos ordinarios		(5,558,575)	(2,281,639)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		10,431,427	0
Capital adicional pagado		(1,274,671)	0
Acciones comunes		(727,000)	0
Participación no controladora		(70,850)	159,769
Impuesto complementario		(94,357)	(64,112)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>99,857,943</u>	<u>54,415,295</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(1,818,510)	92,557
Aumento (disminución) neta en efectivo		13,404,994	(3,865,006)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		27,534,184	31,306,633
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>39,120,668</u>	<u>27,534,184</u>

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. N° 127-2010 del 4 de junio de 2010, la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorgó Licencia Bancaria General para iniciar operaciones como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas cuyo principal accionista es Grupo ASSA., S. A. en un 69.01% (2016: 69.01%).

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó al Banco una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

La tabla a continuación proporciona el detalle de las subsidiarias significativas del Banco:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	99.98%	99.98%

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 13, ciudad de Panamá.

En adelante, el Banco La Hipotecaria, S. A y sus subsidiarias se denominarán como “el Banco”.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados del Banco han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 27 de marzo de 2019.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

<u>Rubro</u>	<u>Base de Medición</u>
Inversiones en valores con cambios en valor razonable en resultados (VRRCR)	Valor razonable
Inversiones en valores con cambios en valor razonable en otras utilidades integrales (VRCOUI) – después del 1 de enero de 2018	Valor razonable
Inversiones disponibles para la venta – antes del 1 de enero de 2018	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de la subsidiaria en El Salvador es el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

A excepción de los cambios explicados y en la Nota 3(c.2), Nota 3(e), Nota 3(h), Nota 3(j) y Nota 3(r), las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por el Banco. El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. El Banco evalúa nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.2) Entidades Estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si el Banco tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, el Banco considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

(a.3) Participación no Controladora

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

(a.4) Pérdida de Control

Cuando el Banco pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si el Banco retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, esta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierde el control.

(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del Banco se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

(a.6) Administración de Fondos

El Banco actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Banco tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a y registradas en la moneda funcional, utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha de reporte. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales, son reconocidas en los otros resultados integrales.

(b.2) Operaciones en el Extranjero

Los resultados y la situación financiera de una subsidiaria, cuya moneda sea distinta a la moneda funcional, son convertidos a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.
- El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento

Inicialmente el Banco 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 – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

El Banco 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 del Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo 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, el Banco 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 VRCCR.

Además, en el reconocimiento inicial, el Banco 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.

Evaluación del modelo de negocio

El Banco realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantiene 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:

- 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;
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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 VRCCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para venderlos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 período 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, el Banco considerará los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período 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 VRCCR bajo NIIF 9.

Reclasificación

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

Activos Financieros – Política aplicable antes de 1 de enero de 2018

El Banco clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y cuentas por cobrar
- Mantenedos hasta su vencimiento
- Disponibles para la venta
- Valores a valor razonable con cambios en resultado

Pasivos Financieros

El Banco clasifica todos los pasivos financieros a costo amortizado.

(c.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos Financieros

El Banco 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 el Banco no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 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 el Banco podría ser obligado 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.

(c.4) Modificación de Activos Financieros

Activos financieros

Si se modifican los términos de un activo financiero, el Banco 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

(c.5) Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado consolidado de situación financiera cuando el Banco 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 sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(d) 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 el Banco tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Banco 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 el Banco 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.

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

(e) Deterioro

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

El Banco reconoce la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no se miden a VRCCR:

- Préstamos por cobrar
- Instrumentos de deuda.

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio.

El Banco mide las reservas para pérdidas en un monto 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:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros 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 Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Medición de la PCE

La PCE es la probabilidad ponderada de pérdida crediticia esperada 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 (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Banco de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que el Banco espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre al 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 diera 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 diera 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, el Banco 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 negativo en los flujos de efectivo futuros esperados 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 del Banco en términos que el Banco no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 que presente morosidad a más de 180 días se considera deteriorado.

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

- La evaluación del mercado sobre en 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.
- 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.

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

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

- Activos financieros medidos a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Instrumentos de deuda medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado consolidado 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 - Castigos

Los préstamos y las inversiones en valores se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existen expectativas razonables de recuperación. Éste es generalmente el caso cuando el Banco 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 del Banco 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 del Banco para la recuperación de los montos adeudados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Deterioro - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

El banco evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinados durante el período se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva.

Las pérdidas por deterioro se determinan utilizando dos metodologías para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro, es decir, individualmente para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos.

- *Préstamos Individualmente Evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base en una evaluación de las exposiciones caso por caso. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro, para un préstamo individualmente significativo, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se reconoce como una provisión para pérdidas en el estado consolidado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

- *Préstamos Colectivamente Evaluados*

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, El banco principalmente utiliza modelos estadísticos de tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, y realiza un ajuste si las condiciones actuales económicas y crediticias son tales que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el plazo esperado de las recuperaciones futuras son regularmente comparados contra los resultados reales para asegurar que sigan siendo apropiados.

- *Reversión por Deterioro*

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es revertida disminuyendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- *Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*

El Banco utiliza el método de reserva para proveer sobre posibles pérdidas sobre contingencias de naturaleza crediticia. La reserva se incrementa en base a una provisión que se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y se disminuye por castigos en concepto de pérdidas relacionadas con estas contingencias de naturaleza crediticia.

- *Préstamos Renegociados o Reestructurados*

Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos a los cuales se les ha hecho una renegociación o reestructuración debido a algún deterioro en la condición financiera del deudor, y donde el Banco considera conceder algún cambio en los parámetros de crédito.

Designación a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, el Banco ha designado ciertos activos financieros como VRCCR porque esta designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable, que de lo contrario aumentaría.

Antes del 1 de enero de 2018, el Banco también designó ciertos activos financieros como medidos a VRCCR debido a que los activos fueron administrados, evaluados y reportados internamente.

(f) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

Para propósitos del estado consolidado 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.

(g) *Activos y Pasivos Negociables*

Los activos y pasivos negociables son aquellos que el Banco 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 consolidado 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(h) Préstamos

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y el banco no tienen la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal e intereses pendiente de cobro, menos 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 tasa de interés efectiva.

(i) 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 mismos; la reserva para PCE para los valores de inversión medidos a VRCOUI se presenta en la reserva de valor razonable en otras utilidades integrales.

El Banco 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, es cuando el activo financiero se convierte en deteriorado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal del Banco y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la administración. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

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. El Banco 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.

Como tope, el Banco 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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

- 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 del Banco 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.

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, se basan en el rendimiento histórico de la cartera del Banco por categoría de calificación.

- Pérdida dado el incumplimiento (PDI) = se utiliza un factor basado en información histórica.

(j) Inversiones en Valores

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

- Inversión en valores en instrumentos de deuda medidos al CA; estos 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;
- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCCR; estos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados;
- Inversión en valores en instrumentos medidos a VRCOUI.

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

- Ingresos por intereses utilizando el método de interés efectivo;
- Reservas y reversiones de pérdidas crediticias esperadas.

Cuando las inversiones en valores medidas al VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales se reclasifica de patrimonio a resultados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Las inversiones en valores son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, a excepción de los valores a valor razonable con cambios en resultados, y son subsecuentemente contabilizados, basados en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. Las clasificaciones utilizadas por el Banco se detallan a continuación:

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y vencimientos fijos que la administración del Banco tiene la intención efectiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento.

Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad del Banco, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro. Una venta o reclasificación que no sea insignificante en relación con el importe total de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, resultaría en la reclasificación de todas las inversiones mantenidas a su vencimiento como disponibles para la venta y el Banco no podrá clasificar ningún activo financiero como mantenido hasta su vencimiento durante el período corriente y los siguientes dos años. Sin embargo, las ventas y reclasificaciones en cualquiera de las siguientes circunstancias no implicarán una reclasificación:

- Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que ocurran después que el Banco haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control del Banco y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por el Banco.

- *Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado consolidado de resultados en el período en el cual se generan.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- *Valores Disponibles para la Venta*

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período de tiempo indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasas de cambio de moneda o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en el estado consolidado de patrimonio usando una cuenta de reserva de valor razonable hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otras utilidades (pérdidas) integrales se reclasifican a los resultados de operación.

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.

Deterioro de Valores Disponibles para la Venta

El Banco evalúa a cada fecha del estado consolidado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en las inversiones en valores. En el caso de que las inversiones sean clasificadas como disponibles para la venta, una disminución significativa y prolongada en el valor razonable por debajo de su costo es considerada para determinar si los activos están deteriorados.

Si existe alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado consolidado de resultados.

Si en un período subsiguiente, el valor razonable de un instrumento de deuda, clasificado como disponible para la venta aumentara, y el aumento está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de la pérdida por deterioro reconocida en ganancias y pérdidas, la pérdida por deterioro se revertirá a través del estado consolidado de resultados.

(k) *Mobiliario, Equipos y Mejoras*

Mobiliario, equipos y mejoras comprenden mobiliario y equipos utilizados por sucursales y oficinas del Banco. Todos los mobiliarios, equipos y mejoras son registrados al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que el Banco obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El gasto por depreciación de propiedades, mobiliario y equipos y por amortización de mejoras a la propiedad arrendada se carga a los resultados del período corriente utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. La vida útil de los activos se resume como sigue:

Mobiliario y equipo	3 - 10 años
Equipo rodante	5 años
Mejoras	3 - 10 años

La vida útil de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Las propiedades, mobiliario y equipos se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo 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 su valor en uso.

(l) *Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta*

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta. Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables del Banco. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(m) *Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos*

Estos pasivos financieros, corresponden a las fuentes principales de financiamiento del Banco. Son inicialmente medidos a valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(n) *Pagos basados en acciones*

El valor razonable a la fecha de concesión de opciones del plan de compra de acciones de los empleados del Banco a la Holding es reconocido como un gasto de personal, con el correspondiente aumento en la cuenta por pagar a la Holding, dentro del período en que los empleados adquieren derecho incondicional sobre las acciones. El monto reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de concesiones, que efectivamente cumplirán las condiciones del servicio.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(o) *Beneficios a Empleados*

(o.1) *Beneficios por Terminación*

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

(o.2) *Beneficios a Corto Plazo*

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte del Banco. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por el Banco 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.

(p) *Utilidad por Acción*

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

La utilidad por acción diluida se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones diluidas durante el período.

(q) *Información de Segmentos*

Un segmento de negocio es un componente del Banco, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible del Banco que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(r) *Ingresos y Gastos por Intereses*

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La "tasa de interés efectiva" es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero para:

- El importe en libros bruto del activo financiero; o
- El costo amortizado del pasivo financiero.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, el Banco estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

Costo amortizado y saldo bruto en libros

El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

Presentación

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales calculados sobre una base de interés efectivo;

Los ingresos y gastos por intereses sobre todos los activos y pasivos negociables se consideran incidentales a las operaciones de negociación del Banco y se presentan junto con todos los demás cambios en el valor razonable de los activos y pasivos negociables en los ingresos comerciales netos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los ingresos y gastos por intereses sobre otros activos financieros y pasivos financieros a VRCCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRCCR.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Ingresos y Gastos por Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. 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, con el valor en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Banco estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo incluye todas las comisiones, costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos pagados o recibidos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción son los costos directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados incluyen:

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.
- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

(s) Honorarios y Comisiones

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintas de los incluidos al determinar la tasa de interés efectiva, incluyen servicios bancarios, primas y otras comisiones por servicios, administración y manejo de cuentas, los cuales son reconocidos cuando el servicio es prestado o recibido.

El Banco percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos por Honorarios y Comisiones – A partir del 1 de enero de 2018

Los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes se miden con base a la contraprestación especificada en el contrato con el cliente. El Banco reconoce los ingresos cuando transfiere el control sobre un servicio a un cliente.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con los clientes, incluyendo términos de pago significativos, y las políticas de reconocimiento de ingresos relacionadas.

Comisiones de Banca Privada	El Banco presta servicios bancarios a personas naturales y a clientes jurídicos que mantienen una cuenta de ahorros o plazo fijo, por venta de cheques, transferencias y confirmaciones bancarias.	Los ingresos relacionados con transacciones son reconocidos en el momento en que se lleva a cabo la transacción.
Administración de cartera de fideicomisos	El Banco presta servicios de administración de cartera. Las comisiones por servicios de administración de cartera se calculan en base a un porcentaje fijo del valor de la cartera administrada y se cobra mensualmente.	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.
Administración de seguros	El Banco presta servicios de administración y cobranzas de seguros. Las comisiones por servicios de administración de seguros es fija y se recibe mensualmente	Los ingresos por administración de cartera se reconocen a lo largo del tiempo a medida que se prestan los servicios.

(t) Operaciones de Fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte del Banco y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

El Banco cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

(u) Ganancia Neta por Instrumentos Financieros a Valor Razonable con Cambios en Resultados

La ganancia neta por instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados se relaciona con los instrumentos derivados que no estén ligados a una estrategia de cobertura y los valores a valor razonable con cambios en resultados. En este rubro se incluyen las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas por cambios en el valor razonable y diferencias por fluctuación en cambio de monedas.

(v) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

(w) Información Comparativa

Algunas cifras del 2017 incluidas en ciertas notas a los estados financieros consolidados fueron reclasificadas para uniformar su presentación con la de los estados financieros consolidados de 2018, producto de la aplicación de las nuevas normas contables adoptadas por el Banco. Estas reclasificaciones buscan describir mejor la naturaleza de los saldos y transacciones del Banco, y son por montos que no son considerados de importancia relativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018. A continuación el resumen de las reclasificaciones realizadas:

<u>Estado consolidado de situación financiera</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Previamente reportado</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Reclasificado</u>
Activos			
Prestamos netos	594,784,481	1,477,992	596,262,473
Cuentas e intereses por cobrar	3,675,649	(1,477,992)	2,197,657
Total	598,460,130	0	598,460,130
Pasivos			
Depósitos a plazo	207,555,493	1,211,161	208,766,654
Valores comerciales negociables	82,931,225	455,391	83,386,616
Notas comerciales negociables	96,309,431	227,932	96,537,363
Bonos ordinarios	14,310,229	80,691	14,390,920
Certificados de inversión	13,600,000	33,339	13,633,339
Obligaciones negociables	13,840,047	72,243	13,912,290
Financiamientos recibidos	187,147,534	1,451,688	188,599,222
Otros pasivos	11,407,593	(3,532,445)	7,875,148
Total	627,101,552	0	627,101,552
 <u>Estado consolidado de resultados</u>	 <u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Previamente reportado</u>	<u>Previamente reportado</u>	<u>Previamente reportado</u>
Ingresos por comisiones	8,078,016	(5,530,682)	2,547,334
Gastos de comisiones	(1,926,015)	606,579	(1,319,436)
Otros ingresos por servicios bancarios y otros, netos	4,299,672	4,924,103	9,223,775
Total	10,451,673	0	10,451,673

Las reclasificaciones de las cuentas de activos y pasivos corresponden a intereses por cobrar y pagar que anteriormente se presentaban en una línea separada del balance. A partir de la adopción de la NIIF 9 estos intereses se están presentando dentro del costo amortizado del respectivo activo o pasivo financiero.

Para las cuentas de resultados la reclasificación principal corresponde a comisiones de productos de préstamos que fueron reclasificados a otros ingresos, ya que no forman parte del método de interés efectivo.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Estas reclasificaciones no tienen impacto en el total de activos, total de pasivos, utilidad neta, o en los flujos de efectivo totales provenientes de las actividades de inversión, operación o financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

(x) *Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no Adoptadas*

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Entre las más significativas tenemos:

NIIF 16 Arrendamientos

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos y es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

Transición

El Banco aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Este enfoque establece que el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo inicial de las utilidades no distribuidas al 1 de enero de 2019, sin presentar información comparativa, por lo que no se reexpresará la información presentada para el año 2018.

El Banco planea aplicar la exención de la norma para arrendamientos existentes para dar continuidad a la definición de arrendamiento en la fecha de transición. Esto significa que aplicará la NIIF 16 a todos los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 46.

Evaluación del Impacto

El Banco ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá en sus estados financieros consolidados, con base a sus contratos de arrendamientos operativos principalmente de sus oficinas y de estacionamientos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La evaluación preliminar del Banco estima que al 1 de enero de 2019, los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamientos representan un monto aproximado de B/.4,000,000 de acuerdo a la información actualmente disponible.

El Banco no espera que la adopción de la NIIF 16 afecte la capacidad para cumplir con las cláusulas contractuales de sus obligaciones y colocaciones financieras.

Aún el Banco no ha finalizado las pruebas y la evaluación de los controles operativos, por lo que la adopción de esta norma podría ocasionar modificaciones en los estados financieros consolidados.

(4) Administración de Riesgos 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 del Banco se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Banco ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Banco. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)

El Comité de Auditoría del Banco supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que afronta el Banco.

Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

El Comité de Riesgo del Banco tiene su origen bajo el Acuerdo No.008-2010 de la Superintendencia de Bancos de Panamá y tiene como objetivo que el Banco cuente con un ente del más alto nivel para analizar, consensuar, decidir, establecer los objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como los límites de exposición al riesgo aprobados por la Junta Directiva.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo del Banco son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo del Banco, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.
3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo del Banco.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir el Banco, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual el Banco se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la Gerencia del Banco promueva la cultura de administración de riesgo.
8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo del Banco para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

El actual marco de calificación de riesgos consta de 8 calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas a los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras el Banco adopta la inclusión de un "scoring" de comportamiento las calificaciones serán basadas en los niveles de mora.

9. Desarrollar y mantener los procesos del Banco para medir las PCE, esto incluye procesos para la aprobación inicial, validación regular y pruebas retrospectivas de los modelos utilizados; e incorporación de información prospectiva.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Los principales riesgos identificados por el Banco son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de Crédito:*

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Banco no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Banco adquirió u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen procesos y controles a seguir para aprobación de préstamos o facilidades crediticias. El Banco estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de límites sobre la cantidad de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario, o grupo de prestatarios, y segmento geográfico. Estos créditos son controlados constantemente y sujetos a una revisión periódica.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de un análisis periódico de la habilidad de los prestatarios o prestatarios potenciales, para determinar su capacidad de pago de capital e intereses. La exposición al riesgo crediticio es también mitigada, en parte, a través de la obtención de garantías colaterales, corporativas y personales.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas claramente definidas por la Junta Directiva y revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

El Banco tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y especialmente para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en el Comité de Crédito, Comité de Administración de Crédito, Comité de Riesgo y Comité de Cobros los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para el Banco.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA y las inversiones en valores medidas al VRCOUI. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

	2018			2017	
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total	Total
Préstamos					
Normal o riesgo bajo	660,946,313	0	0	660,946,313	576,584,739
Mención especial	18,306,095	0	0	18,306,095	12,839,884
Subnormal	0	1,858,442	977,563	2,836,005	1,272,508
Dudoso	0	1,422,157	561,627	1,983,784	1,567,064
Irrecuperable	0	0	4,464,304	4,464,304	2,833,911
Monto bruto	679,252,408	3,280,599	6,003,494	688,536,501	595,098,106
Más: intereses por cobrar	1,635,088	0	0	1,635,088	1,477,992
Reserva por deterioro	(146,785)	(77,616)	(378,637)	(603,038)	(313,625)
Valor en libros, neto	680,740,711	3,202,983	5,624,857	689,568,551	596,262,473
Inversiones en valores a CA					
Normal o riesgo bajo	219,321	0	0	219,321	442,132
Monto bruto	219,321	0	0	219,321	442,132
Reserva por deterioro	(877)	0	0	(877)	0
Valor en libros, neto	218,444	0	0	218,444	442,132
Inversiones en valores a VRCOUI					
Normal o riesgo bajo	48,531,447	0	0	48,531,447	43,933,581
Cartas promesas de pago					
Normal o riesgo bajo	59,484,283	0	0	59,484,283	77,155,573

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.38,770,012 (2017: B/.27,196,384). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poors.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero

El Banco mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a <u>requerimientos de Garantías</u>		<u>Tipo de Garantía</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Préstamos	91%	92%	Propiedades
Inversiones en valores	78%	77%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos Hipotecarios Residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("*Loan To Value*"- LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)</u>		
<u>Préstamos sin deterioro</u>		
0-20%	3,385,889	500,763
20-40%	20,285,283	4,810,538
40-60%	52,251,992	24,400,710
60-80%	210,280,677	168,193,621
80-100%	<u>342,332,354</u>	<u>349,265,979</u>
Total	<u>628,536,195</u>	<u>547,171,611</u>

El Banco no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan y para los préstamos hipotecarios cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, el Banco obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que el Banco se ha adjudicado como garantías colaterales para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el período:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propiedades	<u>271,138</u>	<u>234,239</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de la cartera de préstamos se ha incrementado de manera significativa, el Banco 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 estados 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, el Banco 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, el Banco 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 para la cartera de crédito

El Banco asigna a cada exposición en 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 Incumplimiento (PI) 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 del nivel de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, el Banco 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 económicos 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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Consecuentemente y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, el Banco, 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, el Banco asignará cada instrumento a 3 etapas (“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 etapas de riesgo crediticio, es ajustar el algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma tal que las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados al Bucket 1, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 o 3, se calcularán para la vida residual de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento (“lifetime”).

El Banco, 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 el Banco 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 (normal)
- A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
- B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días (mención especial)
- B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días (sub-normal)
- C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días (dudoso)
- C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días (dudoso)
- D - Rango de Atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

Construcción del término de probabilidad de incumplimiento (PI) de la cartera de crédito

Enfoque de tratamiento de instrumentos

Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de crédito del Banco, 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.

El Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor de 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.

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen las carteras de crédito del Banco por país y por segmentos según su garantía. Por lo tanto, se definieron dos (2) segmentos por país:

- 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 el Banco, 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 cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, el Banco 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, emigre 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 el Banco, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para un horizonte de tiempo.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 Banco 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 el Banco La Hipotecaria sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos. Incluso los préstamos personales sin garantía que otorga el Banco se mantienen por debajo de las curvas de mora del mercado. Se estima que ese comportamiento obedece a que el Banco 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 el Banco.

En virtud de lo anterior, para definir “incumplimiento” en cada segmento de cada país, 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 las operaciones en cada segmento (Crédito hipotecario y Crédito Personal) realizadas por el Banco, tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias 8, correspondientes a cada mes para cada segmento y país entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (roll-rates) de morosidad de los créditos otorgados por el Banco según sus rangos de atraso. A partir de esas matrices se elaboraron 2 matrices con datos promedio, correspondientes a cada segmento de crédito por país, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

En las matrices se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del periodo en un horizonte de 1 año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de 12 meses posteriores al mes del inicio del conteo.

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 el Banco 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.

El Banco 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 3(c).

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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Definición de deterioro

El Banco considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Banco en su totalidad, sin que el Banco 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;
- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- 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;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, el Banco considera indicadores que son:

- cualitativos – incumplimientos de cláusulas contractuales.
- cuantitativos – estado de mora y falta de pago de otra obligación del mismo deudor para el Banco; y basado en datos desarrollados internamente.

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

La definición de deterioro para la cartera de préstamos se alinea en gran medida con la aplicada por el Banco para propósitos de capital regulatorio.

Incorporación de información prospectiva

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera el Banco, 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 el Banco, 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; b) 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) Cotizantes del seguro social
- d) Producto Interno Bruto
- e) Imae / Ivae
- f) Trm
- g) Cartera vencida del Banco
- h) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en el Banco para identificar las variables “forward-looking” (FL) que participarán del proceso de incorporación de estas a la determinación de las perdidas 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 los siguientes 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 del Banco La Hipotecaria (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si éstas 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 procedió a calcular 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

iii. Finalmente, se contrastaron los resultados con los correspondientes a la Correlación existente entre los valores de Cartera Vencida del Banco con los del Sistema Financiero de cada país, de forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

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

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

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

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

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, el Banco 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 el Banco, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para en horizontes de tiempo.

El Banco 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 propiedades, los ratios LTV son un parámetro clave para determinar PDI.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado en cada país, 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 el Banco.

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

Para el cálculo se usó una base de datos donde se han registrado todas las operaciones que el Banco 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 nos acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

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.

PDI de hipotecas para la operación Colombiana

Para la cartera hipotecaria de Colombia el Banco no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo que se tomaron en cuenta cifras del crecimiento de valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas y los LTV de desembolso y promedios de la cartera que manejamos para obtener la PDI.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

El representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. El Banco 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, el 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. El Banco 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 el Banco, 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, el Banco 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.

Concentración del Riesgo de Crédito

El Banco 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 consolidados es la siguiente:

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Concentración por:				
Sector:				
Banca hipotecaria	628,536,195	547,171,611	43,761,562	44,029,545
Banca personas	60,000,306	47,926,495	0	0
Otros sectores	0	0	24,308,096	15,483,014
Intereses por cobrar	<u>1,635,088</u>	<u>1,477,992</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>690,171,589</u>	<u>596,576,098</u>	<u>68,069,658</u>	<u>59,512,559</u>
Geográfica:				
Panamá	501,180,800	435,069,985	43,980,883	44,283,233
El Salvador	130,887,518	111,726,941	0	0
Colombia	56,468,183	48,301,180	4,122,175	5,364,951
Estados Unidos de América	0	0	19,966,600	9,864,375
Intereses por cobrar	<u>1,635,088</u>	<u>1,477,992</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>690,171,589</u>	<u>596,576,098</u>	<u>68,069,658</u>	<u>59,512,559</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las concentraciones geográficas de préstamos, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados y en cuanto a las inversiones en valores se basa en la ubicación del emisor de la inversión.

(b) *Riesgo de Liquidez*

El riesgo de liquidez comprende dos definiciones dependiendo de la fuente que lo origine:

Riesgo de Liquidez de Fondeo

Representa la dificultad de una institución de obtener los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones, a través de los ingresos generados por sus activos o mediante la captación de nuevos pasivos. Este tipo de riesgo generalmente es ocasionado por un deterioro drástico y repentino de la calidad de los activos que origina una extrema dificultad para convertirlos en recursos líquidos.

Riesgo de Liquidez de Mercado

Es la probabilidad de pérdida económica debido a la dificultad de enajenar o cubrir activos sin una reducción significativa de su precio. Se incurre en esta clase de riesgo como resultado de movimientos del mercado (precios, tasas, etc.), o cuando se realizan inversiones en mercados o instrumentos para los cuales no existe una amplia oferta y demanda.

Administración del Riesgo de Liquidez

El Banco controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

La gestión del riesgo de liquidez es una función del Comité de Activos y Pasivos, el cual debe asegurar la capacidad del Banco para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La Gerencia y el Comité de Activos y Pasivos realizan un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimientos de activos y pasivos, la estabilidad de depósitos por tipo de cliente y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Exposición del Riesgo de Liquidez

La medida clave utilizada por el Banco para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

A continuación se detallan los índices de liquidez del Banco, informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Al 31 de diciembre	82.60%	59.25%
Promedio del año	57.17%	87.14%
Máximo del año	82.60%	146.68%
Mínimo del año	40.13%	43.61%

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros del Banco y los compromisos de préstamos no reconocidos, por agrupaciones de vencimiento contractual.

<u>2018</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	1,596,301	(1,596,301)	(1,596,301)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	239,680,540	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	<u>237,023,005</u>	<u>(262,980,567)</u>	<u>(86,792,878)</u>	<u>(136,067,866)</u>	<u>(40,119,823)</u>	<u>0</u>
Total de pasivos financieros	<u>736,261,412</u>	<u>(787,473,852)</u>	<u>(400,084,563)</u>	<u>(347,269,466)</u>	<u>(40,119,823)</u>	<u>0</u>
Activos Financieros:						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	38,770,012	38,770,012	38,770,012	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	<u>689,568,551</u>	<u>1,168,897,704</u>	<u>58,772,616</u>	<u>229,186,002</u>	<u>264,627,873</u>	<u>616,311,213</u>
Total de activos financieros	<u>796,758,877</u>	<u>1,343,796,855</u>	<u>100,478,921</u>	<u>240,168,641</u>	<u>308,255,029</u>	<u>694,894,264</u>
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(59,484,283)</u>	<u>(59,484,283)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2017</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	990,484	(990,484)	(990,484)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	208,766,654	(222,571,814)	(103,518,484)	(119,053,330)	0	0
Valores comerciales negociables	83,386,616	(84,302,996)	(84,302,996)	0	0	0
Notas comerciales negociables	96,537,363	(98,446,601)	(33,152,509)	(65,294,092)	0	0
Bonos ordinarios	14,390,920	(16,583,965)	(725,449)	(15,858,516)	0	0
Certificados de inversión	13,633,339	(14,534,160)	(6,173,639)	(8,360,521)	0	0
Obligaciones negociables	13,912,290	(13,880,549)	(13,880,549)	0	0	0
Financiamientos recibidos	188,599,222	(208,045,893)	(35,143,214)	(152,708,564)	(20,194,115)	0
Total de pasivos financieros	<u>620,216,888</u>	<u>(659,356,462)</u>	<u>(277,887,324)</u>	<u>(361,275,023)</u>	<u>(20,194,115)</u>	<u>0</u>
Activos Financieros:						
Efectivo	337,800	337,800	337,800	0	0	0
Depósitos en bancos	27,196,384	27,196,384	27,196,384	0	0	0
Inversiones en valores	59,477,544	109,513,433	2,785,384	11,556,148	15,730,586	79,441,315
Préstamos	596,262,473	1,028,536,200	50,915,967	198,267,434	228,546,079	550,806,720
Total de activos financieros	<u>683,274,201</u>	<u>1,165,583,817</u>	<u>81,235,535</u>	<u>209,823,582</u>	<u>244,276,665</u>	<u>630,248,035</u>
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(77,155,573)</u>	<u>(77,155,573)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Para los activos y pasivos financieros el monto bruto es medido en base a los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

La siguiente tabla muestra los importes de los pasivos financieros que se esperan liquidar posterior a doce meses después de la fecha de reporte:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos Financieros:		
Depósitos a plazo	<u>105,423,014</u>	<u>106,568,404</u>
Financiamientos recibidos	<u>152,649,925</u>	<u>153,842,987</u>
Notas comerciales negociables	<u>58,337,000</u>	<u>63,902,000</u>
Bonos cubiertos	<u>11,000,000</u>	<u>0</u>
Bonos ordinarios	<u>8,784,024</u>	<u>14,310,229</u>
Certificados de inversión	<u>8,280,000</u>	<u>7,600,000</u>

El Banco se dedica a generar préstamos hipotecarios y personales y es capaz de titularizar parte de sus créditos de acuerdo a sus necesidades de liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La tabla a continuación muestra los activos del Banco comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

<u>2018</u>	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	39,120,668	39,120,668
Inversiones en valores	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos, neto	214,797,652	473,135,811	687,933,463
Intereses por cobrar sobre préstamos	0	1,635,088	1,635,088
Activos no financieros	<u>0</u>	<u>17,307,567</u>	<u>17,307,567</u>
	<u>214,797,652</u>	<u>599,267,915</u>	<u>814,065,567</u>

<u>2017</u>	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	27,534,184	27,534,184
Inversiones en valores	0	59,512,559	59,512,559
Préstamos, neto	158,173,667	436,610,814	594,784,481
Intereses por cobrar sobre préstamos	0	1,477,992	1,477,992
Activos no financieros	<u>0</u>	<u>16,514,231</u>	<u>16,514,231</u>
	<u>158,173,667</u>	<u>541,649,780</u>	<u>699,823,447</u>

(c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero del Banco 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 a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que el Banco esté sujeto a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del Riesgo de Mercado:

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, el Banco 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.

A continuación presentamos la composición de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de Tasa de Cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras. Para efectos de la NIIF 7, este riesgo no surge de instrumentos financieros que son partidas no monetarias ni de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Banco mantiene y realiza préstamos en Pesos Colombianos, la moneda de la República de Colombia. El valor de las posiciones en moneda extranjera fluctúa como consecuencia de las variaciones en las cotizaciones de la tasa de cambio.

El análisis de sensibilidad para el riesgo de tasa de cambio, está considerado principalmente en la medición de la posición dentro de una moneda específica. El análisis consiste en verificar cuánto representaría la posición en la moneda funcional sobre la moneda a la cual se estaría convirtiendo y por ende la mezcla del riesgo de tasa de cambio.

La posición de monedas se presenta en su equivalente en dólares, como sigue:

<u>Pesos Colombianos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos		
Efectivo y equivalentes	3,112,829	4,802,534
Préstamos	56,370,232	48,301,180
Otros activos	<u>6,233,313</u>	<u>7,067,252</u>
Total de activos	<u>65,716,374</u>	<u>60,170,966</u>
Pasivos		
Depósitos a plazo	32,135,960	19,159,683
Bonos ordinarios	8,784,024	14,310,229
Financiamientos recibidos	2,154,012	2,770,331
Otros pasivos	<u>604,500</u>	<u>634,166</u>
Total de pasivos	<u>43,678,496</u>	<u>36,874,409</u>
Posición neta	<u>22,037,878</u>	<u>23,296,557</u>

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición de la situación financiera del Banco (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

El Banco dispone de un Comité de Activos y Pasivos, que bajo parámetros definidos por la Junta Directiva, analiza la sensibilidad de variaciones en las tasas de interés, y determina la estructura de balance, el plazo de las diferentes partidas y las estrategias de inversiones.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés.

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado				
2018	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
2017	938,605	(940,887)	1,878,970	(1,874,631)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2018	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
2017	(1,217,299)	1,217,299	(2,434,599)	2,434,599

La tabla que aparece a continuación resume la exposición del Banco a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos del Banco 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>2018</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en bancos	23,436,129	0	0	0	23,436,129
Inversiones en valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Inversiones en valores a costo amortizado	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones en valores a VRRCR	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Préstamos brutos	<u>688,536,501</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>688,536,501</u>
Total de activos	<u>730,184,064</u>	<u>0</u>	<u>23,162,184</u>	<u>26,662,903</u>	<u>780,009,151</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,596,301	0	0	0	1,596,301
Depósitos a plazo	133,490,939	106,189,601	0	0	239,680,540
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	0	237,023,005
Deuda emitida	<u>164,036,053</u>	<u>93,926,513</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>257,962,566</u>
Total de pasivos	<u>536,146,298</u>	<u>200,116,114</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>736,262,412</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>194,037,766</u>	<u>(200,116,114)</u>	<u>23,162,184</u>	<u>26,662,903</u>	<u>43,746,739</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2017</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en bancos	17,180,807	0	0	0	17,180,807
Depósitos a plazo en bancos	0	0	0	0	0
Inversiones disponibles para la venta	43,887,069	0	0	0	43,887,069
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	223,459	0	0	218,673	442,132
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,362,746	0	0	13,774,100	15,136,846
Préstamos brutos	<u>595,098,106</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>595,098,106</u>
Total de activos	<u>657,752,187</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,992,773</u>	<u>671,744,960</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	990,484	0	0	0	990,484
Depósitos a plazo	102,052,156	106,714,498	0	0	208,766,654
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	0	188,599,222
Deuda emitida	<u>136,259,868</u>	<u>85,600,660</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>221,860,528</u>
Total de pasivos	<u>427,901,730</u>	<u>192,315,158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>620,216,888</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>229,850,457</u>	<u>(192,315,158)</u>	<u>0</u>	<u>13,992,773</u>	<u>51,528,072</u>

La Administración del Banco para evaluar los riesgos de tasa de interés y su impacto en el valor razonable de los activos y pasivos financieros, realiza simulaciones para determinar la sensibilidad en los activos y pasivos financieros.

Riesgo de Precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI (2017: disponibles para la venta) o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, el Banco diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo que ocasiona pérdidas por la falta o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El modelo de Administración de Riesgo Operativo, abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de pérdidas e incidentes.
- Definición de acciones mitigantes.
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas.
- Evaluar el nivel de riesgo operacional en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.
- Desarrollo de capacitaciones.
- Participación en el diseño de políticas y procedimientos.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las diferentes áreas que participan en forma conjunta para la administración óptima del riesgo operativo son:

- Unidad de Administración de Riesgo.
- Tecnología de Información.
- Unidad de Seguridad Informática.
- Monitoreo y Prevención de Fraudes.
- Unidad de Control Interno.

Como parte del modelo de Gobierno Corporativo, la estrategia, metodología de trabajo y el seguimiento a los planes de acciones definidos para los eventos y riesgos valorizados como críticos y altos son reportados a la Gerencia Superior y a su vez al Comité de Riesgo de la Junta Directiva trimestralmente.

El Departamento de Auditoría Interna revisa y valida el cumplimiento de las políticas y metodologías definidas y que estas vayan acorde con la regulación existente, los resultados de esta revisión son presentados al Comité de Auditoría.

(e) Administración de Capital:

Una de las políticas del Banco es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	26,300,000
Acciones en tesorería	(727,000)	0
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para VRCOUI (2017: valores disponible para la venta)	481,897	571,834
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,455,494)	(4,640,024)
Utilidades no distribuidas	25,977,166	21,932,674
Participación no controladora	846,772	891,891
Menos: impuesto diferido	<u>(1,032,623)</u>	<u>(987,891)</u>
Total de Capital Primario Ordinario	60,916,047	60,868,484
Provisión Dinámica	<u>6,914,741</u>	<u>6,863,256</u>
Total Fondos de Capital Regulatorio	<u>67,830,788</u>	<u>67,731,740</u>
Total de activos ponderados por riesgo	<u>473,630,658</u>	<u>429,296,001</u>

Indicadores:	Mínimo requerido		
Índice de Adecuación de Capital	<u>8.00%</u>	<u>14.32%</u>	<u>15.78%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>3.75%</u>	<u>12.86%</u>	<u>14.18%</u>
Índice de Capital Primario	<u>5.25%</u>	<u>12.86%</u>	<u>14.18%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La Administración del Banco en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación

La Administración del Banco evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información relacionada a los supuestos y estimaciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal y los juicios críticos en la selección y aplicación de las políticas contables se detallan a continuación:

(a) *Clasificación de los activos financieros*

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Banco utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente.

(b) *Deterioro de instrumentos financieros*

El Banco revisa sus activos financieros en cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

(c) *Impuestos sobre la renta*

El Banco está sujeto a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación.

(d) *Entidades estructuradas no consolidadas:*

La Administración del Banco realizó un análisis sobre sus entidades estructuradas, y a su vez concluyó que las mismas no deben consolidarse, ya que el Banco realiza la función de agente y no de principal. Un agente es una parte dedicada principalmente a actuar en nombre y a beneficio de otra parte o partes (el principal o principales) y, por ello, no controla la participada cuando ejerce su autoridad para tomar decisiones. Por ello, algunas veces el poder de un principal puede mantenerse y ejercerse por un agente, pero en nombre del principal.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Partes Relacionadas

El estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos:		
Depósitos a la vista	170,753	67,208
Cuentas por cobrar	30,000	0
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	777,528	688,484
Depósitos a plazo	5,951,143	6,964,511
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	(265,026)	(276,991)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(1,202,364)	(1,154,469)

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco ha pagado dietas por B/.40,984 (2017: B/.35,422) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación y salarios en especie a los ejecutivos por B/.1,202,364 (2017: B/.1,154,469).

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y efectos de caja	350,656	337,800
Depósitos a la vista	36,713,443	22,468,538
Depósitos de ahorro	2,056,569	4,727,846
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	<u>39,120,668</u>	<u>27,534,184</u>

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores y otros activos financieros se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	48,531,447	0
Valores a valor razonable con cambios en resultados (VRRCR)	19,318,890	15,136,846
Valores a costo amortizado	219,321	0
Valores disponibles para la venta	0	43,933,581
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	442,132
Total de inversiones en valores	68,069,658	59,512,559
Reserva para valores a costo amortizado	(877)	0
	<u>68,068,781</u>	<u>59,512,559</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Valores a Valor Razonable con Cambios en Otras Utilidades Integrales (VRCOUI)

Las inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales clasificados por indicadores de calidad de crédito del emisor se detallan a continuación:

2018			
<u>Bonos hipotecarios</u>	<u>Bonos de la Tesorería de la República de Colombia</u>	<u>Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América</u>	<u>Total</u>
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447
<u>25,369,263</u>	<u>3,195,584</u>	<u>19,966,600</u>	<u>48,531,447</u>

El Banco realizó ventas de inversiones a VRCOUI por B/.12,334,438 estas ventas generaron una ganancia de B/.98,270.

El movimiento de la reserva para PCE relacionadas a las inversiones en valores a VRCOUI se detalla a continuación:

	2018			Total
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	
Al 1 de enero	23,191	95,956	0	119,147
- Remediación neta de la reserva para pérdidas	26,822	99,107	0	125,929
- Compra de nuevos activos financieros	38,816	0	0	38,816
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	<u>(20,216)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(20,216)</u>
Al final del año	<u>68,613</u>	<u>195,063</u>	<u>0</u>	<u>263,676</u>

La provisión para pérdidas crediticias esperadas antes mencionada no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los valores de inversión de deuda en VRCOUI B/.48,531,447 es su valor razonable.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR)

Esta cartera está compuesta, principalmente, por intereses residuales de las titularizaciones realizadas y se detallan de la siguiente manera:

	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Interés residual de octavo fideicomiso	Diciembre 2036	2,448,374	2,573,532
Interés residual de noveno fideicomiso	Diciembre 2022	402,445	573,964
Interés residual de décimo fideicomiso	Septiembre 2039	5,802,118	5,107,150
Interés residual de décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	3,035,701	2,725,621
Interés residual de décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	1,682,934	1,574,304
Interés residual de décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	1,459,813	1,219,529
Bono del décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	1,848,129	0
Bono del décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	784,892	0
Bono del décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	927,893	0
Títulos de desarrollo agropecuario	Julio 2019	893,454	180,373
Certificado de depósito a término	Febrero 2018	0	1,182,373
Fondos mutuos	A la vista	33,137	0
Total		<u>19,318,890</u>	<u>15,136,846</u>

Los intereses residuales de los fideicomisos fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo y Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042 y 2045, respectivamente).

Valores a Costo Amortizado

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/.225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de B/.218,444 y con un valor razonable de B/.299,374. Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias el Banco.

Las inversiones a costo amortizado por emisor se detallan a continuación:

<u>2018</u>		
<u>Bonos de la República de Panamá</u>	<u>Reserva para Pérdidas</u>	<u>Total</u>
219,321	(877)	218,444
<u>219,321</u>	<u>(877)</u>	<u>218,444</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas relacionadas a las inversiones en valores a costo amortizado se detalla a continuación.

	2018			Total
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	
Al 1 de enero	884	0	0	884
Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias	475	0	0	475
Compra de nuevos activos financieros - Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	547	0	0	547
	(1,029)	0	0	(1,029)
Al final del año	<u>877</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>877</u>

Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones en valores disponibles para la venta se detallan a continuación:

2017					
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Fondos mutuos	Acciones	Total
30,255,445	3,767,249	9,864,375	11,497	35,015	43,933,581
<u>30,255,455</u>	<u>3,767,249</u>	<u>9,864,375</u>	<u>11,497</u>	<u>35,015</u>	<u>43,933,581</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco mantenía inversiones en acciones por la suma de B/.35,015, para las cuales el Banco no pudo calcular un valor razonable de manera confiable.

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco realizó ventas de inversiones disponibles para la venta por B/.1,972,163, generando una ganancia por B/.542,163.

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

Las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

2017		
Bonos de la República de Panamá	Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia	Total
218,673	223,459	442,132
<u>218,673</u>	<u>223,459</u>	<u>442,132</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Préstamos, Neto

El detalle de la cartera de préstamos por producto se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sector local:		
Personales	39,766,830	35,268,757
Hipotecarios residenciales	<u>461,413,970</u>	<u>399,801,228</u>
Total sector interno	<u>501,180,800</u>	<u>435,069,985</u>
Sector extranjero:		
Personales	20,233,476	12,657,738
Hipotecarios residenciales	<u>167,122,225</u>	<u>147,370,383</u>
Total sector externo	<u>187,355,701</u>	<u>160,028,121</u>
Total de préstamos	<u>688,536,501</u>	<u>595,098,106</u>

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación. Los montos comparativos del año 2017 representan la provisión para pérdidas crediticias y reflejan la base de medición según la NIC 39.

	<u>2018</u>			<u>Total</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
	<u>Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses</u>	<u>Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)</u>	<u>Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)</u>		
Al 1 de enero	134,341	81,847	239,478	455,666	300,664
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	522,621	(245,338)	(277,283)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – no deteriorados	(130,864)	305,352	(174,488)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – deteriorados	(5,835)	(299,400)	305,235	0	0
- Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias	(358,322)	269,721	1,205,832	1,117,231	512,648
- Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045	0
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja	(56,301)	(35,464)	(179,170)	(270,935)	0
Castigos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(740,969)</u>	<u>(740,969)</u>	<u>(499,687)</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>146,786</u>	<u>77,617</u>	<u>378,635</u>	<u>603,038</u>	<u>313,625</u>

En los meses de junio y septiembre de 2015, el Banco realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de B/.4,517,878 y B/.4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de B/.1,325,034 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de B/.1,087,672 (2017: B/.1,167,013).

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

<u>2018</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Compras	116,794	535,699	281,719	629,336	1,563,548
Ventas y descartes	<u>(19,198)</u>	<u>(80,429)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(99,627)</u>
Al final del año	<u>873,886</u>	<u>3,451,310</u>	<u>681,410</u>	<u>2,603,774</u>	<u>7,610,380</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Ventas y descartes	<u>(19,198)</u>	<u>(80,429)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(99,627)</u>
Al final del año	<u>644,029</u>	<u>2,622,197</u>	<u>405,010</u>	<u>1,008,875</u>	<u>4,680,111</u>
Ajuste por conversión de moneda	<u>11,309</u>	<u>(8,962)</u>	<u>0</u>	<u>693</u>	<u>3,040</u>
Saldos netos	<u>241,166</u>	<u>820,151</u>	<u>276,400</u>	<u>1,595,592</u>	<u>2,933,309</u>
<u>2017</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	690,970	2,526,661	385,673	1,136,160	4,739,464
Compras	171,047	547,177	14,018	838,278	1,570,520
Ventas y descartes	<u>(85,727)</u>	<u>(77,798)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(163,525)</u>
Al final del año	<u>776,290</u>	<u>2,996,040</u>	<u>399,691</u>	<u>1,974,438</u>	<u>6,146,459</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	506,329	1,893,130	264,988	608,239	3,272,686
Gasto del año	101,336	441,048	59,882	159,098	761,364
Ventas y descartes	<u>(84,055)</u>	<u>(77,755)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(161,810)</u>
Al final del año	<u>523,610</u>	<u>2,256,423</u>	<u>324,870</u>	<u>767,337</u>	<u>3,872,240</u>
Ajuste por conversión de moneda	<u>(29,468)</u>	<u>(14,087)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(43,555)</u>
Saldos netos	<u>223,212</u>	<u>725,530</u>	<u>74,821</u>	<u>1,207,101</u>	<u>2,230,664</u>

(11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,337,818	1,199,257
Empleados	31,206	16,188
Seguros	47,093	652,184
Varios	<u>592,531</u>	<u>59,455</u>
	2,008,648	1,927,084
Intereses por cobrar:		
Sobre inversiones en valores a valor razonable	<u>283,888</u>	<u>270,573</u>
Total	<u>2,292,536</u>	<u>2,197,657</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en garantía	56,326	57,303
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	694,160	616,887
Prepagos varios	1,220,366	840,133
Adelanto de compra de activos	94,635	312,616
Bienes adjudicados	271,138	234,239
Otros	559,787	532,745
Total	<u>2,921,412</u>	<u>2,618,923</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

El Banco tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2017: cinco) programas rotativos de hasta B/.200,000,000 (2017: B/.150,000,000) en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de B/.10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		<u>2018</u>		
	<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
	Serie G	3.8750%	Enero, 2019	2,000,000
	Serie H	3.8750%	Enero, 2019	1,000,000
	Serie I	3.8750%	Enero, 2019	2,014,000
	Serie J	3.8750%	Enero, 2019	2,306,000
	Serie K	3.8750%	Febrero, 2019	5,283,000
	Serie L	3.8750%	Febrero, 2019	2,854,000
	Serie M	3.8750%	Febrero, 2019	2,584,000
	Serie N	3.8750%	Febrero, 2019	2,500,000
	Serie P	3.8750%	Marzo, 2019	1,185,000
	Serie Q	3.8750%	Marzo, 2019	858,000
	Serie DCU	3.2500%	Marzo, 2019	1,208,000
	Serie CDP	3.2500%	Marzo, 2019	500,000
	Serie DCI	4.0000%	Marzo, 2019	3,890,000
	Serie DCJ	4.0000%	Abril, 2019	1,864,000
	Serie DCK	4.0000%	Abril, 2019	2,000,000
	Serie DCL	4.0000%	Abril, 2019	959,000
	Serie DCM	4.0000%	Abril, 2019	1,210,000
	Serie DCN	4.0000%	Abril, 2019	1,300,000
	Serie DCO	4.0000%	Mayo, 2019	1,936,000
	Serie DCP	4.0000%	Mayo, 2019	1,000,000
	Serie BDD	3.6520%	Mayo, 2019	2,000,000
	Serie DCQ	4.0000%	Mayo, 2019	2,064,000
	Serie CDK	4.0000%	Mayo, 2019	1,980,000
	Serie CDL	4.0000%	Junio, 2019	4,000,000
	Serie CDM	4.0000%	Junio, 2019	2,000,000
	Serie CDN	4.0000%	Junio, 2019	1,000,000
	Serie BDF	3.6250%	Junio, 2019	5,000,000
	Serie DCR	4.0000%	Julio, 2019	1,865,000
	Serie DCS	4.0000%	Julio, 2019	2,135,000
	Serie DCT	4.0000%	Julio, 2019	979,000
	Serie BCU	4.0000%	Agosto, 2019	1,000,000
	Serie BCV	4.0000%	Agosto, 2019	1,629,000
	Serie BCW	4.0000%	Agosto, 2019	5,410,000
	Serie BCX	4.0000%	Agosto, 2019	1,590,000
	Serie BCY	4.0000%	Septiembre, 2019	1,606,000
	Serie BCZ	4.0000%	Septiembre, 2019	2,770,000
	Serie BDA	4.0000%	Septiembre, 2019	583,000
	Serie BDB	4.0000%	Septiembre, 2019	3,449,000
	Serie BDC	4.0000%	Octubre, 2019	2,123,000
	Serie R	4.1250%	Noviembre, 2019	3,866,000
	Serie S	4.1250%	Diciembre, 2019	2,420,000
	Serie CDQ	4.1250%	Diciembre, 2019	1,100,000
	Serie T	4.1250%	Diciembre, 2019	<u>1,370,000</u>
				90,390,000
	Intereses por pagar			436,419
	Menos costos de emisión por diferir			<u>(138,254)</u>
				<u>90,688,165</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CCZ	3.8750%	Enero, 2018	3,000,000
Serie CDA	3.8750%	Enero, 2018	2,000,000
Serie CDB	3.8750%	Enero, 2018	1,000,000
Serie DBW	3.8750%	Enero, 2018	2,143,000
Serie BCJ	3.0000%	Febrero, 2018	1,000,000
Serie DBX	3.8750%	Febrero, 2018	1,482,000
Serie CDC	3.8750%	Febrero, 2018	3,600,000
Serie DBZ	3.8750%	Marzo, 2018	2,723,000
Serie DCA	3.8750%	Marzo, 2018	2,500,000
Serie BCO	3.8750%	Marzo, 2018	2,000,000
Serie BCC	3.8750%	Marzo, 2018	1,225,000
Serie BCD	3.8750%	Marzo, 2018	1,000,000
Serie BCQ	3.8750%	Abril, 2018	3,000,000
Serie CDD	3.8750%	Abril, 2018	4,085,000
Serie CDE	3.8750%	Abril, 2018	2,004,000
Serie BCG	3.8750%	Abril, 2018	2,000,000
Serie BCF	3.8750%	Abril, 2018	1,459,000
Serie BCH	3.8750%	Abril, 2018	2,240,000
Serie BCI	3.8750%	Mayo, 2018	1,300,000
Serie DCD	3.8750%	Mayo, 2018	1,898,000
Serie CDF	3.8750%	Mayo, 2018	1,000,000
Serie CDJ	3.8750%	Mayo, 2018	3,000,000
Serie CDG	3.8750%	Junio, 2018	980,000
Serie DCE	3.8750%	Junio, 2018	2,000,000
Serie CDH	3.8750%	Junio, 2018	1,000,000
Serie CDI	3.8750%	Junio, 2018	4,000,000
Serie DCF	3.8750%	Julio, 2018	3,000,000
Serie DCG	3.8750%	Julio, 2018	2,500,000
Serie BCK	3.8750%	Agosto, 2018	900,000
Serie BCL	3.8750%	Agosto, 2018	1,629,000
Serie BCN	3.8750%	Agosto, 2018	1,590,000
Serie BCM	3.8750%	Agosto, 2018	5,410,000
Serie BCP	3.8750%	Septiembre, 2018	2,770,000
Serie BCR	3.8750%	Septiembre, 2018	2,505,000
Serie A	3.8750%	Octubre, 2018	300,000
Serie B	3.8750%	Octubre, 2018	2,000,000
Serie C	3.8750%	noviembre, 2018	4,390,000
Serie D	3.8750%	Diciembre, 2018	<u>2,350,000</u>
			82,983,000
Intereses por pagar			455,391
Menos costos de emisión por diferir			<u>(51,775)</u>
			<u>83,386,616</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

(14) Notas Comerciales Negociables

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores tres programas de Notas Comerciales Negociables (NCN) por la suma total de B/.190,000,000. Las colocaciones de la primera emisión por B/.40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general del Banco, un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA que cubriría cualquier diferencia no cubierta con el producto de la venta de los créditos hipotecarios.

Las colocaciones de los otros dos programas por la suma de B/.50,000,000 y B/.100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general del Banco.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2018	2017
SERIE S	4.00%	Enero, 2018	0	2,060,000
SERIE D	4.00%	Febrero, 2018	0	355,000
SERIE I	4.25%	Abril, 2018	0	2,880,000
SERIE H	4.25%	Abril, 2018	0	2,996,000
SERIE K	4.25%	Abril, 2018	0	4,991,000
SERIE J	5.00%	Mayo, 2018	0	2,661,000
SERIE L	4.25%	Mayo, 2018	0	780,000
SERIE M	4.25%	Mayo, 2018	0	1,000,000
SERIE Q	4.25%	Mayo, 2018	0	5,000,000
SERIE R	4.25%	Mayo, 2018	0	1,000,000
SERIE N	4.25%	Mayo, 2018	0	75,000
SERIE O	4.25%	Junio, 2018	0	952,000
SERIE P	4.25%	Junio, 2018	0	2,870,000
SERIE R	4.25%	Julio, 2018	0	2,000,000
SERIE Y	4.25%	Noviembre, 2018	0	2,999,000
SERIE AB	4.50%	Enero, 2019	3,451,000	3,451,000
SERIE A	4.50%	Enero, 2019	2,500,000	2,500,000
SERIE C	4.50%	Enero, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE Z	4.25%	Febrero, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE V	4.38%	Febrero, 2019	4,239,000	4,239,000
SERIE AB	4.25%	Marzo, 2019	3,090,000	3,090,000
SERIE AD	4.25%	Marzo, 2019	2,250,000	2,250,000
SERIE M	4.50%	Marzo, 2019	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.50%	Abril, 2019	500,000	500,000
SERIE AE	4.25%	Abril, 2019	1,000,000	1,000,000
SERIE AF	4.25%	Mayo, 2019	2,469,000	2,469,000
SERIE AG	4.25%	Junio, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE AH	4.25%	Julio, 2019	1,500,000	1,500,000
SERIE AO	4.00%	Julio, 2019	4,000,000	0
SERIE AI	4.75%	Julio, 2019	1,200,000	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	Julio, 2019	3,000,000	3,000,000
SERIE AS	4.00%	Agosto, 2019	355,000	0
SERIE U	4.50%	Agosto, 2019	1,250,000	1,250,000
SERIE AT	4.00%	Agosto, 2019	622,000	0
SERIE AV	4.13%	Septiembre, 2019	1,464,000	0
SERIE AA	4.50%	Septiembre, 2019	720,000	720,000
SERIE AK	4.25%	Septiembre, 2019	3,000,000	3,000,000
SERIE W	4.50%	Octubre, 2019	1,990,000	1,990,000
SERIE AL	4.25%	Octubre, 2019	1,000,000	1,000,000
SERIE AM	4.25%	Noviembre, 2019	5,000,000	5,000,000
SERIE AN	4.25%	Diciembre, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	Enero, 2020	2,000,000	0
SERIE AU	4.25%	Marzo, 2020	1,378,000	0
SERIE AC	4.50%	Marzo, 2020	1,500,000	1,500,000
SERIE AW	4.25%	Marzo, 2020	1,710,000	0
SERIE BD	4.50%	Marzo, 2020	1,100,000	0
SERIE BK	4.13%	Marzo, 2020	435,000	0
SERIE AY	4.25%	Abril, 2020	1,155,000	0
SERIE AZ	4.25%	Abril, 2020	2,300,000	0
SERIE BA	4.25%	Mayo, 2020	2,250,000	0
SERIE BB	4.25%	Mayo, 2020	780,000	0
SERIE BC	4.25%	Mayo, 2020	3,900,000	0
SERIE BE	4.25%	Junio, 2020	849,000	0
SERIE BF	4.25%	Junio, 2020	2,870,000	0
SERIE X	4.25%	Junio, 2020	4,000,000	0
SERIE BG	4.25%	Junio, 2020	530,000	0
SERIE BH	4.25%	Julio, 2020	2,000,000	0
SERIE AP	4.38%	Julio, 2020	960,000	0
SERIE T	4.75%	Julio, 2020	1,800,000	1,800,000
SERIE BI	4.25%	Agosto, 2020	4,000,000	0
SERIE BJ	4.25%	Septiembre, 2020	547,000	0
SERIE W	4.38%	Noviembre, 2020	2,000,000	0
SERIE BL	4.38%	Noviembre, 2020	989,000	0
SERIE AR	4.50%	Febrero, 2021	2,000,000	0
SERIE AA	4.75%	Febrero, 2021	1,761,000	1,761,000
SERIE E	5.00%	Febrero, 2021	7,017,000	7,017,000
SERIE K	5.00%	Febrero, 2021	4,991,000	0
SERIE U	5.00%	Septiembre, 2021	1,858,000	1,858,000
SERIE X	5.00%	Noviembre, 2021	1,657,000	1,657,000
			<u>113,087,000</u>	<u>96,521,000</u>
		Intereses por pagar	243,974	227,932
		Menos costos de emisión por diferir	<u>(212,764)</u>	<u>(211,569)</u>
			<u>113,118,210</u>	<u>96,537,363</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(15) Bonos Cubiertos

La Junta Directiva de la Compañía, mediante Acta de Junta Directiva del 24 de mayo de 2018 autorizó la emisión de un programa de bonos cubiertos ("covered bonds") por B/.200,000,000.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por B/.10,431,427 (2017: B/.0) a una tasa de 5.5% a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 15 de septiembre de 2023.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de B/.13,750,000 (2017: B/.0).

Al 31 de diciembre de 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

(16) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 015094871-006-000 del 8 de octubre de 2015 autorizó la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

Al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por B/.8,832,345 (2017: B/.14,390,920) a una tasa de 10.05% (2016: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.11,029,181 (2017: B/.17,988,650).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos ordinarios.

(17) Certificados de Inversión

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos emisiones de B/.80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	0	2,000,000
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	0	2,000,000
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 10	6.25%	Julio, 2018	0	2,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000	1,600,000
Tramo 2	5.25%	Febrero, 2020	3,000,000	0
Tramo 1	5.50%	Junio, 2020	2,200,000	0
Tramo 3	5.50%	Agosto, 2020	1,980,000	0
Tramo 7	6.00%	Noviembre, 2020	100,000	0
Tramo 4	6.00%	Septiembre, 2021	<u>1,000,000</u>	<u>0</u>
			15,880,000	13,600,000
		Intereses por pagar	33,342	33,339
		Menos costos de emisión	<u>(19,811)</u>	<u>0</u>
			<u>15,893,531</u>	<u>13,633,339</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Obligaciones Negociables

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta B/.35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Este Programa no cuenta con una garantía específica.

	<u>2018</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>	
Tramo 29	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000	
Tramo 30	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000	
Tramo 31	5.00%	Marzo, 2019	2,000,000	
Tramo 32	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000	
Tramo 33	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000	
Tramo 34	5.00%	Marzo, 2019	3,000,000	
Tramo 36	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 45	4.75%	Mayo, 2019	700,000	
Tramo 37	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 47	4.75%	Mayo, 2019	800,000	
Tramo 38	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 41	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 39	5.00%	Junio, 2019	1,653,000	
Tramo 42	5.00%	Agosto, 2019	955,000	
Tramo 43	5.00%	Agosto, 2019	485,000	
Tramo 44	5.00%	Octubre, 2019	1,000,000	
Tramo 46	5.25%	Noviembre, 2019	<u>348,000</u>	
			18,941,000	
Intereses por pagar			78,212	
Costo de emisión			<u>(21,324)</u>	
			<u>18,997,888</u>	

	<u>2017</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>	
Tramo 19	4.75%	Marzo, 2018	3,000,000	
Tramo 20	4.50%	Mayo, 2018	1,000,000	
Tramo 21	4.50%	Junio, 2018	1,000,000	
Tramo 23	4.25%	Abril, 2018	85,000	
Tramo 24	4.25%	Abril, 2018	1,000,000	
Tramo 22	4.50%	Agosto, 2018	2,000,000	
Tramo 25	4.25%	Octubre, 2018	2,000,000	
Tramo 26	4.25%	Octubre, 2018	300,000	
Tramo 27	4.25%	Octubre, 2018	1,000,000	
Tramo 28	4.25%	Noviembre, 2018	<u>2,480,000</u>	
			13,865,000	
Intereses por pagar			72,243	
Menos costos de emisión			<u>(24,953)</u>	
			<u>13,912,290</u>	

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,900,825	1,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,329,750	13,773,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,700,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.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.	5,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,800,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	3,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento el año 2020, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	19,000,000	12,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	13,500,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>6,692,307</u>	<u>9,923,077</u>
Sub - total que pasa	<u>78,922,882</u>	<u>47,146,077</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Financiamientos Recibidos, continuación

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sub - total que viene	78,922,882	47,146,077
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,066,667	19,633,333
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.40,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	40,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,900,000	2,616,666
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,285,716	17,857,143
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.32,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	29,714,285	16,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen.	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.6,200,000 (COP 20 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,538,580	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	0	1,429,848
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	<u>615,432</u>	<u>1,340,483</u>
Total de financiamientos recibidos	236,043,562	188,023,550
Intereses por pagar	1,676,018	1,451,688
Menos costos iniciales	<u>(696,575)</u>	<u>(876,016)</u>
Total de financiamientos	<u>237,023,005</u>	<u>188,599,222</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	936,817	831,344
Cheques de gerencia	1,504,008	1,179,951
Otros	<u>3,460,757</u>	<u>5,863,853</u>
	<u>5,901,582</u>	<u>7,875,148</u>

(21) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Acciones emitidas y pagadas al 1 de enero	15,000	15,000
Acciones en tesorería	<u>(727)</u>	<u>0</u>
Acciones al final del año	<u>14,273</u>	<u>15,000</u>
Valor en libros de las acciones al final del año	<u>14,273,000</u>	<u>15,000,000</u>

El 28 de marzo de 2018, el Banco realizó la recompra de setecientos veintisiete (727) acciones comunes a su matriz (2017: 0), con esta operación el Banco registra estas acciones en tesorería dejando acciones en circulación por 14,273 (2017:15,000)

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de Capital

Se constituye una reserva en una de las subsidiarias para respaldar cualquier pérdida por deterioro en su cartera de préstamos considerando los riesgos del país donde se ubican los deudores de dicha cartera. Dicha reserva se establece, tomándola de las utilidades no distribuidas.

Reserva de Valor Razonable

Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de los valores a VRCOUI, hasta que el instrumento sea dado de baja a través de una venta, redimido, o el instrumento se haya deteriorado. Adicionalmente, incluye el valor neto del valor razonable de la cartera de crédito adquirida, el cual será amortizado por la vida de los préstamos o hasta que sean cancelados.

Reserva por Conversión de Moneda Extranjera

Comprende todas las diferencias cambiarias que surgen en la conversión de moneda extranjera a la moneda de presentación en los estados financieros de las subsidiarias en el extranjero con una moneda funcional distinta a la moneda de presentación, para propósitos de presentación en los estados financieros consolidados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Capital y Reservas, continuación

Reservas Regulatorias

Provisión Dinámica

Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría Normal, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

Exceso de Provisión Específica

Son las provisiones que deben constituirse en razón de la clasificación de facilidades crediticias en las categorías de riesgo Mención Especial, Subnormal, Dudoso o Irrecuperable, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Se constituyen tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de estas. El caso de un grupo corresponde a circunstancias que señalan la existencia de deterioro de la calidad crediticia, aunque todavía no es posible la identificación individual. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas.

(22) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes, entre la cantidad promedio ponderada de acciones en circulación.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del año	4,592,259	5,394,128
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	4,592,259	5,394,128

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones emitidas	15,000	15,000
Acciones en tesorería	(727)	0
Promedio ponderado de acciones comunes	14,273	15,000

A continuación utilidad neta atribuible a accionistas comunes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	4,592,259	5,394,128
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	14,273	15,000
Utilidad por acción básica y diluida	321.74	359.61

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Comisiones por Administración y Manejo, Otras Comisiones Pagadas y Otros Ingresos
El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,507,633	1,639,748
Cobranza por manejo	2,508,400	2,013,103
Administración de seguros	277,611	711,082
Otros	<u>1,394,064</u>	<u>1,166,749</u>
	<u>5,687,708</u>	<u>5,530,682</u>
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	575,594	218,372
Seguros	154,088	150,756
Venta de bienes adjudicados	84,305	116,991
Otros ingresos	<u>1,342,538</u>	<u>853,273</u>
	<u>2,156,525</u>	<u>1,339,392</u>
Otras comisiones pagadas	<u>(657,475)</u>	<u>(606,579)</u>

(24) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos por comisiones, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos por comisiones de financiamientos:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión, CDT's	331,113	446,048
Comisiones de NCN, bonos cubiertos	155,350	315,294
Comisiones de líneas de crédito	<u>436,531</u>	<u>558,094</u>
Total de comisiones por financiamiento	<u>922,994</u>	<u>1,319,436</u>

(25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,566,604	4,997,770
Gastos de representación	993,328	849,518
Bonificaciones	371,338	426,821
Cuotas patronales	799,664	737,059
Prestaciones laborales	311,460	203,786
Viajes, viáticos y combustible	163,728	167,423
Otros	<u>1,089,490</u>	<u>980,058</u>
	<u>9,295,612</u>	<u>8,362,435</u>
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	693,668	632,997
Publicidad y propaganda	687,341	696,344
Mantenimiento de equipo	842,389	840,256
Útiles de oficina	118,282	119,439
Luz, agua y teléfonos	292,585	282,737
Cargos bancarios	168,269	111,649
Otros gastos	<u>1,388,547</u>	<u>1,488,030</u>
	<u>4,191,081</u>	<u>4,171,452</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones, continuación

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco por 15,200 opciones con valor razonable unitario de B/.8,591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de B/.3,694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 31 de diciembre de 2018, están vigentes un total de 29,491 opciones (2017: 29,491), no se han cancelado opciones (2017: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de B/.27.13 (2017: B/.27.13). Los planes le conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2018 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2017: B/.0).

(26) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Banco, constituido en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las subsidiarias del Banco deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>
Vigente	34%	30%

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Impuestos, continuación

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la Republica de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.
- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.
- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2018, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,803,239	1,856,165
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(43,023)</u>	<u>(433,080)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,760,216</u>	<u>1,423,085</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Impuestos, continuación

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,353,475	6,817,213
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>1,760,216</u>	<u>1,423,085</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>27.70%</u>	<u>20.87%</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporarias relacionadas a la reserva para pérdidas en préstamos y de pérdidas fiscales. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por los siguientes componentes:

	<u>2018</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>2017</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto diferido activo</u>	<u>Diferencias temporarias</u>		<u>Diferencias temporarias</u>	
Reserva para pérdidas en préstamos	603,038	170,464	313,625	89,075
Arrastres de pérdidas operativas ⁽¹⁾	<u>2,535,762</u>	<u>862,159</u>	<u>2,654,215</u>	<u>898,816</u>
	<u>3,138,800</u>	<u>1,032,623</u>	<u>2,967,840</u>	<u>987,891</u>

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	987,891	554,811
Ajuste de aplicación NIIF 9	<u>40,019</u>	<u>0</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	1,027,910	554,811
Provisión para pérdidas en préstamos	41,371	820
Arrastres de pérdidas operativas	<u>(36,658)</u>	<u>432,260</u>
Impuesto diferido al final del año	<u>1,032,623</u>	<u>987,891</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2018, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	<u>6,353,475</u>	<u>6,817,213</u>
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,588,369	1,704,303
Gastos no deducibles	930,277	1,003,073
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(762,911)	(1,068,936)
Cambio por diferencias temporarias	(43,023)	(430,080)
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	<u>47,504</u>	<u>217,725</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>1,760,216</u>	<u>1,426,085</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Impuestos, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente B/.584,988 (2017: B/.497,503) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que el Banco considera que aproximadamente B/.11,699,756 (2017: B/.9,950,063) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.198,053,932 (2017: B/.225,153,486). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco. Para las participaciones en entidades no consolidadas, ver nota 32.

(28) Compromisos y Contingencias

El Banco ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas.

Al 31 de diciembre, el arrendamiento mínimo que debe pagar el Banco es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menos de un año	736,800	471,793
Entre 1 – 5 años	2,947,200	1,887,172

Al 31 de diciembre de 2018, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La Administración del Banco y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Banco.

En el curso normal de sus operaciones, el Banco mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2018, el Banco ha emitido cartas promesas de pago por B/.59,484,283 (2017: B/.77,155,573).

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, el Banco determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El Banco mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Banco puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La siguiente tabla presenta el valor en libros y valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo su nivel de jerarquía. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

<u>2018</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores - VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Valores - VRRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Valores - CA	218,444	0	299,374	0	299,374
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

<u>2017</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores disponibles para la venta	43,898,566	9,864,375	3,767,249	30,266,942	43,898,566
Valores a valor razonable con cambios en resultados	15,136,846	0	1,362,746	13,774,100	15,136,846
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	596,262,473	0	0	655,644,039	655,644,039
Valores mantenidos hasta su vencimiento	442,132	0	333,115	0	333,115
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	207,555,493	0	0	221,831,560	221,831,560
Valores comerciales negociables	83,386,616	0	0	81,688,132	81,688,132
Notas comerciales negociables	96,537,363	0	0	96,746,641	96,746,641
Bonos ordinarios	14,390,920	0	0	14,310,229	14,310,229
Certificados de inversión	13,633,339	0	0	13,593,290	13,593,290
Obligaciones negociables	13,912,290	0	0	13,851,192	13,851,192
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	182,123,169	182,123,169

Al 31 de diciembre de 2018, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a valor razonable con cambios en resultados.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3				
	Técnica de valuación	Supuestos no observables	Rango (promedio ponderado)	
			2018	2017
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.76%)	4.48% - 0.14% (1.26%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 17.50% (42.19%)	48.95% - 21.01% (42.66%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
		Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.68%)	4.48% - 0.14% (0.84%)
Intereses Residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 19.28% (42.42%)	48.95% - 21.01% (41.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
		Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.68%)	4.48% - 0.14% (0.84%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 19.28% (42.42%)	48.95% - 21.01% (41.42%)
Bonos del Gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
No medidos a valor razonable:	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores a costo amortizado	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 31 de diciembre de 2018 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	44,041,042	45,752,935
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	1,125,184	970,056
En el estado consolidado de utilidades integrales	(85,997)	(389,310)
Compras	4,344,273	922,236
Liquidaciones	<u>(5,629,803)</u>	<u>(3,214,875)</u>
Saldo al final del año	<u>43,794,699</u>	<u>44,041,042</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Aunque el Banco considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	2018			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	75,770	(76,399)	0	0
Valores a VRCOUI	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(45)</u>	<u>162</u>
	<u>75,770</u>	<u>(76,399)</u>	<u>(45)</u>	<u>162</u>

	2017			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	1,106,247	(761,940)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,101,706</u>	<u>(921,133)</u>
	<u>1,106,247</u>	<u>(761,940)</u>	<u>1,101,706</u>	<u>(921,133)</u>

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones del Banco.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

El Banco ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o “re-performance” de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observable; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El Banco utiliza a un tercero, como proveedor de servicios para esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por el Banco;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable ha sido determinado y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

(30) Información de Segmentos

La información por segmentos del Banco se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *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 el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Información de Segmentos, continuación

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones del Banco.

<u>2018</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	37,393,945	6,068,616	2,438,427	45,900,988
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	2,183,135	636,388	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	0	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,377,143)	(32,375,378)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Comisiones por administración y manejo	2,612,276	2,822,793	252,639	0	5,687,708
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	1,504,959	1,504,959
Otros ingresos netos de comisiones	0	1,300,543	88,440	110,067	1,499,050
Gastos generales y administrativos	(1,518,851)	(11,986,608)	(3,325,052)	(821,001)	(17,651,512)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>1,093,425</u>	<u>2,870,854</u>	<u>1,532,887</u>	<u>855,309</u>	<u>6,352,475</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>679,924,965</u>	<u>58,328,628</u>	<u>75,811,974</u>	<u>814,065,567</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>646,720,175</u>	<u>41,860,472</u>	<u>54,565,025</u>	<u>743,145,672</u>

<u>2017</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	32,097,019	4,865,612	3,235,847	40,198,478
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	1,862,089	685,245	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	0	(25,043,705)	(1,553,754)	(1,954,710)	(28,552,169)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(372,281)	(140,367)	0	(512,648)
Comisiones por administración y manejo	2,358,565	2,945,464	226,653	0	5,530,682
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	2,960,280	2,960,280
Otros ingresos netos de comisiones	0	571,654	71,371	89,788	732,813
Gastos generales y administrativos	(1,384,278)	(10,924,574)	(3,030,447)	(748,258)	(16,087,557)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>974,287</u>	<u>1,135,666</u>	<u>1,124,313</u>	<u>3,582,947</u>	<u>6,817,213</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>584,987,620</u>	<u>50,870,447</u>	<u>63,965,380</u>	<u>699,823,447</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>553,524,120</u>	<u>33,529,472</u>	<u>42,181,944</u>	<u>629,235,536</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Información de Segmentos, continuación

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

<u>2018</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>	
Ingreso de intereses	30,266,157	9,405,270	6,229,561	45,900,988	
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,296,727	522,796	0	2,819,523	
Gastos de intereses y comisiones	(23,538,441)	(5,608,187)	(3,228,750)	(32,375,378)	
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA	(580,059)	(257,790)	(195,014)	(1,032,863)	
Comisión por administración y manejo	4,510,081	1,038,603	139,024	5,687,708	
Otros ingresos netos de comisiones	925,806	483,336	89,908	1,499,050	
Ganancia neta por inversiones	1,336,303	0	168,656	1,504,959	
Gastos generales y administrativos	(12,293,366)	(2,867,227)	(2,490,919)	(17,651,512)	
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>2,923,208</u>	<u>2,716,801</u>	<u>712,466</u>	<u>6,352,475</u>	
Activos del segmento	<u>612,299,408</u>	<u>136,049,785</u>	<u>65,716,374</u>	<u>814,065,567</u>	
Pasivos del segmento	<u>585,178,975</u>	<u>114,288,201</u>	<u>43,678,496</u>	<u>743,145,672</u>	
	<u>2017</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	26,246,534	8,436,180	5,515,764	40,198,478	
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,104,222	443,112	0	2,547,334	
Gastos de intereses y comisiones	(20,590,279)	(4,516,457)	(3,445,433)	(28,552,169)	
Provisión para pérdidas en préstamos	(342,828)	(113,326)	(56,494)	(512,648)	
Comisiones por administración y manejo	4,277,457	1,133,080	120,145	5,530,682	
Ganancia neta por inversiones	2,617,301	0	342,979	2,960,280	
Otros ingresos netos de comisiones	510,267	207,638	14,908	732,813	
Gastos generales y administrativos	(11,355,436)	(2,669,496)	(2,062,625)	(16,087,557)	
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>3,467,238</u>	<u>2,920,731</u>	<u>429,244</u>	<u>6,817,213</u>	
Activos del segmento	<u>520,870,707</u>	<u>118,749,296</u>	<u>60,203,444</u>	<u>699,823,447</u>	
Pasivos del segmento	<u>492,213,658</u>	<u>100,147,469</u>	<u>36,874,409</u>	<u>629,235,536</u>	

(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.120,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiese efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.10,595,444 (2017: B/.8,491,623), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, el Banco ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de B/.11,256,701 (2017: B/.7,342,053) generando una ganancia por la suma de B/.575,594 (2017: B/.218,372).

Al 31 de diciembre de 2018, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.8,097,687 (2017: B/.8,479,096) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(32) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual el Banco mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 27).

<u>Tipo</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación mantenida por el Banco</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: <ul style="list-style-type: none">Fondos para las actividades de préstamos del BancoComisión por administración y manejo de cartera de préstamos <p>Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.</p>	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por el Banco en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2017: 10%, 3% y 5%) en tres fideicomisos.

Durante el período 2018, el Banco no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados se describen a continuación:

(a) Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros consolidados sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(b) Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo el Banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De igual forma el Banco deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

- (c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito del Banco. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas

El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías e riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño) clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

<u>Clasificación</u>	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>
Normal	489,859,514	0	429,229,393	0
Mención especial	5,055,986	240,425	2,400,218	131,800
Subnormal	1,787,243	224,671	1,502,959	228,404
Dudoso	2,851,141	678,282	1,306,821	344,905
Irrecuperable	<u>1,626,916</u>	<u>286,234</u>	<u>630,594</u>	<u>111,779</u>
Total de cartera expuesta a costo amortizado	<u>501,180,800</u>	<u>1,429,612</u>	<u>435,069,985</u>	<u>816,888</u>

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>478,974,707</u>	<u>17,154,687</u>	<u>5,051,406</u>	<u>501,180,800</u>
	<u>2017</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>424,221,337</u>	<u>7,966,451</u>	<u>2,882,197</u>	<u>435,069,985</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a B/.1,615,393 (2017: B/.1,342,105).

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.4-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

El saldo de la reserva dinámica del Banco se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,411	1,416,926
La Hipotecaria C. F., S. A.	<u>601,678</u>	<u>601,678</u>
Total	<u>6,914,741</u>	<u>6,863,256</u>

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.968,783 (2017: B/.701,268) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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

(a) *Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)*

Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) *Ley de Valores*

Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto

Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Impuesto al Patrimonio

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

(34) Cambios en políticas contables

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

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

El Banco ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

Los cambios clave en las políticas contables del Banco resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCUI), y valor razonable con cambio en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento híbrido completo se evalúa para su clasificación. Ver Nota 3, Para una explicación de cómo el Banco clasifica los activos financieros según la NIIF 9.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- el monto del cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(34) Cambios en políticas contables, continuación

- el monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida. Ver Nota 3, para una explicación de cómo el Banco clasifica los pasivos financieros según la NIIF 9.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

Según la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que de acuerdo a la NIC 39. Ver Nota 3, para una explicación de cómo el Banco aplica los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

Transición

Los cambios en las políticas contables resultantes de la adopción de la NIIF 9 han sido aplicados retroactivamente, excepto como se describe a continuación.

- Los períodos comparativos no se han reexpresados. Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las utilidades no distribuidas y reservas acumuladas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 no refleja los requisitos de la NIIF 9 y, por lo tanto, no es comparable a la información presentada para 2018 según la NIIF 9.
- Las siguientes evaluaciones se han realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial:
 - La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
 - La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos financieros y pasivos financieros medidos a VRCCR.
 - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como en VRCOUI.
- Si una inversión en valores de deuda tenía un riesgo de crédito bajo en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9, entonces el Banco ha asumido que el riesgo crediticio sobre el activo no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para obtener más información y detalles sobre los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, consulte la Nota 35.

NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes

El Banco ha adoptado la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* desde el 1 de enero de 2018, fecha de su entrada en vigencia.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(34) Cambios en políticas contables, continuación

De acuerdo con la evaluación realizada por el Banco, esta norma no ha tenido un impacto en las políticas contables de reconocimiento de los ingresos por honorarios y comisiones.

La adopción de la NIIF 15 no tuvo impacto en la oportunidad ni en el monto de los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes y los activos y pasivos relacionados reconocidos por el Banco. En consecuencia, el impacto en la información comparativa se limita a los nuevos requerimientos de revelación.

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado consolidado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

	Mandatorio a VRCR	Inversiones en valores a VRCOU	Costo amortizado	Valor en libros
31 de diciembre de 2018				
Activos financieros				
Depósitos en bancos:	0	0	38,770,012	38,770,012
Inversiones en valores:				
Medidas a costo amortizado	0	0	219,321	219,321
Medidas a valor razonable	19,318,890	48,531,447	0	67,850,337
Préstamos a costo amortizado	0	0	690,171,589	690,171,589
Total de activos financieros	19,318,890	48,531,447	729,160,922	797,011,259
Pasivos financieros:				
Depósitos de clientes:				
De ahorros locales	0	0	1,038,387	1,038,387
De ahorros extranjeros	0	0	557,914	557,914
A plazo locales	0	0	180,882,818	180,882,818
A plazo extranjeros	0	0	57,264,547	57,264,547
Valores comerciales negociables	0	0	90,688,165	90,688,165
Notas comerciales negociables	0	0	113,118,210	113,118,210
Bonos cubiertos	0	0	10,431,427	10,431,427
Bonos ordinarios	0	0	8,832,345	8,832,345
Certificados de inversión	0	0	15,893,531	15,893,531
Obligaciones negociables	0	0	18,997,888	18,997,888
Financiamientos recibidos	0	0	237,023,005	237,023,005
Total de pasivos financieros	0	0	734,728,237	734,728,237

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

	<u>Negociables</u>	<u>Disponible para la venta</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Mantenidas hasta su vencimiento</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Valor en libros</u>
31 de diciembre de 2017						
Activos financieros						
Efectivo y efectos de caja y depósitos en bancos	0	0	0	0	27,534,184	27,534,184
Inversiones en valores:						
Medidas a costo amortizado	0	0	0	442,132	0	442,132
Medidas a valor razonable	15,136,846	43,933,581	0	0	0	59,070,427
Préstamos a costo amortizado	0	0	0	0	596,262,473	596,262,473
Total de activos financieros	15,136,846	43,933,581	0	442,132	623,796,657	683,309,216
Pasivos financieros:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	0	0	851,096	0	0	851,096
De ahorros extranjeros	0	0	139,388	0	0	139,388
A plazo locales	0	0	190,832,431	0	0	190,832,431
A plazo extranjeros	0	0	17,934,223	0	0	17,934,223
Valores comerciales negociables	0	0	83,386,616	0	0	83,386,616
Notas comerciales negociables	0	0	96,537,363	0	0	96,537,363
Bonos ordinarios	0	0	14,390,920	0	0	14,390,920
Certificados de inversión	0	0	13,633,339	0	0	13,633,339
Obligaciones negociables	0	0	13,912,290	0	0	13,912,290
Financiamientos recibidos	0	0	188,599,222	0	0	188,599,222
Total de pasivos financieros	0	0	620,216,888	0	0	620,216,888

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales de acuerdo con la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para los activos y pasivos financieros del Banco al 1 de enero de 2018.

	<u>Clasificación original bajo NIC 39</u>	<u>Nueva clasificación bajo NIIF 9</u>	<u>Valor en libros original bajo NIC 39</u>	<u>Nuevo valor en libros bajo NIIF 9</u>
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo y efectos de caja	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	27,534,184	27,534,184
Depósitos en bancos				
Inversiones en valores:				
• Instrumentos de deuda	Valores mantenidos hasta su vencimiento	Costo amortizado	442,132	441,248
• Instrumentos de deuda (a)	Disponibles para venta	VRCCR	3,609,913	3,609,913
• Instrumentos de deuda	Disponibles para venta	VRCOUI	40,323,668	40,323,668
• Instrumentos de deuda	VRCCR	VRCCR	15,136,846	15,136,846
Préstamos a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	596,262,473	596,120,432
			<u>683,309,216</u>	<u>683,166,291</u>
<u>Pasivos financieros:</u>				
Depósitos de clientes:				
De ahorros locales	Costo amortizado	Costo amortizado	851,096	851,096
De ahorros extranjeros	Costo amortizado	Costo amortizado	139,388	139,388
A plazo locales y extranjeros	Costo amortizado	Costo amortizado	208,766,654	208,766,654
Valores comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	83,386,616	83,386,616
Notas comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	96,537,363	96,537,363
Bonos ordinarios	Costo amortizado	Costo amortizado	14,390,920	14,390,920
Certificados de inversión	Costo amortizado	Costo amortizado	13,633,339	13,633,339
Obligaciones negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	13,912,290	13,912,290
Financiamientos recibidos	Costo amortizado	Costo amortizado	188,599,222	188,599,222
Total de pasivos financieros			<u>620,216,888</u>	<u>620,216,888</u>

Las políticas contables del Banco sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la Nota 3. La aplicación de estas políticas dio como resultado las reclasificaciones establecidas en la tabla anterior y explicada a continuación:

- (a) Bajo NIC 39, estos instrumentos de deuda fueron clasificados como valores disponibles para la venta; estos activos han sido clasificados, bajo NIIF 9, a valor razonable con cambio en resultados (VRCCR) debido a que no cumplen con el criterio de solo pago de principal e intereses (SPPI).

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

La siguiente tabla concilia los valores en libros bajo la NIC 39 con los montos en libros bajo NIIF 9, en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018:

	31 de diciembre 2017 <u>NIC 39</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Remediación</u>	1 de enero <u>NIIF 9</u>
<u>Activos financieros</u>				
<u>A costo amortizado</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Saldo inicial	27,534,184	0	0	27,534,184
Saldo final	<u>27,534,184</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27,534,184</u>
Préstamos				
Saldo inicial	596,262,473	0	0	596,262,473
Remediación	0	0	(142,041)	(142,041)
Saldo final	<u>596,262,473</u>	<u>0</u>	<u>(142,041)</u>	<u>596,120,432</u>
Inversiones en valores				
Saldo inicial	442,132	0	0	442,132
Remediación	0	0	(884)	(884)
Saldo final	<u>442,132</u>	<u>0</u>	<u>(884)</u>	<u>441,248</u>
Total a costo amortizado	<u>624,238,789</u>	<u>0</u>	<u>(142,925)</u>	<u>624,095,864</u>
<u>Disponible para la venta</u>				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	43,933,581	0	0	43,933,581
A VRCOUI – instrumento de deuda	0	(40,323,668)	0	(40,323,668)
A VRCR	0	(3,609,913)	0	(3,609,913)
Saldo final	<u>43,933,581</u>	<u>(43,933,581)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>VRCOUI - Instrumento de deuda</u>				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	0	0	0	0
De disponible para la venta	0	40,323,668	0	40,323,668
Saldo final	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>
Total VRCOUI	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>
<u>VRCR</u>				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	15,136,846	0	0	15,136,846
De disponible para la venta	0	3,609,913	0	3,609,913
Saldo final	<u>15,136,846</u>	<u>3,609,913</u>	<u>0</u>	<u>18,746,759</u>
Total VRCR	<u>15,136,846</u>	<u>3,609,913</u>	<u>0</u>	<u>18,746,759</u>
Total activos financieros	<u>683,309,216</u>	<u>0</u>	<u>(142,925)</u>	<u>683,166,291</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2017 <u>NIC 39</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Remediación</u>	1 de enero <u>NIIF 9</u>
Pasivos financieros				
A costo amortizado				
Depósitos de clientes	209,757,138	0	0	209,757,138
Títulos de deuda emitidos	221,860,528	0	0	221,860,528
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	188,599,222
Total costo amortizado	<u>620,216,888</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>620,216,888</u>

La siguiente tabla analiza el impacto, neto de impuestos, de la transición a la NIIF 9 sobre reservas y utilidades no distribuidas. El impacto se relaciona con la reserva de valor razonable y las utilidades no distribuidas. No hay impacto en otros componentes de patrimonio.

	Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018
Reserva de valor razonable	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	1,738,846
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRRCR	(113,401)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para valores de inversión a VRCOUI	119,147
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>1,744,592</u>
Utilidades no distribuidas	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	21,932,674
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRRCR	113,401
Impuesto diferido	40,020
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para préstamos	(142,041)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones VRCOUI	(119,147)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones costo amortizado	(883)
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>21,824,024</u>

La siguiente tabla presenta la conciliación de:

- La provisión por deterioro al cierre para activos financieros de acuerdo con la NIC 39.
- La reserva de ECL de apertura determinada de acuerdo con la NIIF 9 al 1 de enero de 2018.

	31 de diciembre 2017 <u>NIC 39/NIC 37</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Remediación</u>	1 de enero <u>NIIF 9</u>
Reserva para pérdidas en préstamos de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros a costo amortizado según la NIIF 9	313,625	0	142,925	456,550
Inversiones en valores de deuda disponibles para la venta de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros de deuda en VRCOUI bajo la NIIF 9	0	0	119,147	119,147
Total	<u>313,625</u>	<u>0</u>	<u>262,072</u>	<u>575,697</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Activos	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria de Colombia, C. F.	La Hipotecaria El Salvador de C.V.
Efectivo y efectos de caja	350,656	0	350,656	349,214	492	950
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	30,673,537	(5,808,235)	36,481,772	30,439,932	2,466,436	3,575,404
A la vista en bancos del exterior	6,039,906	5,808,235	231,671	0	0	231,671
Ahorro en bancos locales	1,098,281	(754,792)	1,853,073	1,098,281	645,901	108,891
Ahorro en bancos del exterior	958,288	752,890	205,398	203,496	0	1,902
Total de depósitos en bancos	38,770,012	(1,902)	38,771,914	31,741,709	3,112,337	3,917,868
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos a costo amortizado	39,120,668	(1,902)	39,122,570	32,090,923	3,112,829	3,918,818
Inversiones en valores	68,069,658	0	68,069,658	63,947,483	4,122,175	0
Reserva de valores a costo amortizado	877	0	877	877	0	0
Inversiones, netas	68,068,781	0	68,068,781	63,946,606	4,122,175	0
Inversión en afiliada	0	(33,646,744)	33,646,744	33,284,484	0	362,260
Préstamos	688,536,501	0	688,536,501	501,180,800	56,468,183	130,887,518
Intereses por cobrar	1,635,088	0	1,635,088	958,583	245,620	430,885
Reserva para pérdidas en préstamos	603,038	0	603,038	287,308	97,951	217,779
Préstamos a costo amortizado	689,568,551	0	689,568,551	501,852,075	56,615,852	131,100,624
Propiedades, equipos y mejoras, neto	2,933,309	0	2,933,309	2,329,319	269,103	334,887
Cuentas e intereses por cobrar	2,292,536	0	2,292,536	1,817,664	72,227	402,645
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	30,000	(1,410,064)	1,440,064	1,440,064	0	0
Crédito fiscal por realizar	8,097,687	0	8,097,687	8,097,687	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,032,623	0	1,032,623	71,827	895,462	65,334
Otros activos	2,921,412	0	2,921,412	2,063,307	628,726	229,379
Total de activos	814,065,567	(35,058,710)	849,124,277	646,993,956	65,716,374	136,413,947
Pasivo y Patrimonio						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	1,038,387	0	1,038,387	1,038,387	0	0
De ahorros extranjeros	557,914	(1,902)	559,816	559,816	0	0
A plazo locales	180,882,818	(32,135,960)	213,018,778	180,882,818	32,135,960	0
A plazo extranjeros	57,264,547	32,135,960	25,128,587	25,128,587	0	0
Intereses por pagar	1,533,175	0	1,533,175	1,177,554	355,621	0
Total de depósitos de clientes	241,276,841	(1,902)	241,278,743	208,787,162	32,491,581	0
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	90,688,165	90,688,165	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	113,118,210	113,118,210	0	0
Bonos cubiertos	10,431,427	0	10,431,427	10,431,427	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	0	18,997,888	0	0	18,997,888
Certificados de inversión	15,893,531	0	15,893,531	0	0	15,893,531
Bonos ordinarios	8,832,345	0	8,832,345	0	8,832,345	0
Cuentas por pagar relacionadas	0	(1,410,064)	1,410,064	0	0	1,410,064
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	237,023,005	157,070,919	2,169,975	77,782,111
Impuesto sobre la renta por pagar	982,678	0	982,678	87,229	0	895,449
Otros pasivos	5,901,582	0	5,901,582	4,997,765	184,595	719,222
Total de pasivos	743,145,672	(1,411,966)	744,557,638	585,180,877	43,678,496	115,698,265
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,000	(12,000)	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	25,025,329	(34,721,546)	59,746,875	25,025,329	28,934,546	5,787,000
Acciones en tesorería	(727,000)	0	(727,000)	(727,000)	0	0
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reservas de valor razonable	1,569,569	0	1,569,569	1,539,610	29,959	0
Reserva regulatoria	7,883,553	0	7,883,553	5,813,434	601,678	1,468,441
Reserva por conversión de moneda extranjera	(6,455,494)	236,059	(6,691,553)	0	(6,691,553)	0
Utilidades no distribuidas	25,977,166	3,971	25,973,195	15,161,706	(836,752)	11,648,241
	70,073,123	(34,493,516)	104,566,639	61,813,079	22,037,878	20,715,682
Participación no controladora	846,772	846,772	0	0	0	0
Total de patrimonio	70,919,895	(33,646,744)	104,566,639	61,813,079	22,037,878	20,715,682
Total de pasivos y patrimonio	814,065,567	(35,058,710)	849,124,277	646,993,956	65,716,374	136,413,947

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Consolidado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Sub-total</u>	<u>Banco La Hipotecaria, S. A.</u>	<u>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</u>	<u>La Hipotecaria de El Salvador de C.V.</u>
Ingresos por intereses y comisiones:						
Intereses sobre:						
Préstamos	43,462,561	0	43,462,561	28,061,257	5,999,396	9,401,908
Inversiones en valores	2,300,127	0	2,300,127	2,129,362	170,765	0
Depósitos en bancos	138,300	0	138,300	75,538	59,400	3,362
	45,900,988	0	45,900,988	30,266,157	6,229,561	9,405,270
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,819,523	0	2,819,523	2,296,727	0	522,796
Total de ingresos por intereses y comisiones	48,720,511	0	48,720,511	32,562,884	6,229,561	9,928,066
Gastos de intereses y comisiones:						
Depósitos	10,551,769	0	10,551,769	8,768,384	1,783,385	0
Financiamientos recibidos	20,900,615	0	20,900,615	14,152,722	1,327,356	5,420,537
Gastos de comisiones	922,994	0	922,994	617,335	118,009	187,650
Total de gastos de intereses y comisiones	32,375,378	0	32,375,378	23,538,441	3,228,750	5,608,187
Ingreso neto de intereses y comisiones	16,345,133	0	16,345,133	9,024,443	3,000,811	4,319,879
Provisión para pérdidas en préstamos						
Provisión para pérdidas en inversiones en valores VRCOUI	888,341	0	888,341	443,630	186,921	257,790
Reversión de provisión para inversiones en valores a costo amortizado	144,529	0	144,529	136,436	8,093	0
	(7)	0	(7)	(7)	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones	15,312,270	0	15,312,270	8,444,384	2,805,797	4,062,089
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros, netas:						
Comisiones por administración y manejo	5,687,708	0	5,687,708	4,510,081	139,024	1,038,603
Ganancia neta en inversiones	1,504,959	0	1,504,959	1,336,303	168,656	0
Otras comisiones pagadas	(657,475)	0	(657,475)	(599,741)	0	(57,734)
Otros ingresos	2,156,525	0	2,156,525	1,525,547	89,908	541,070
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	8,691,717	0	8,691,717	6,772,190	397,588	1,521,939
Gastos generales y administrativos:						
Salarios y otros gastos del personal	9,295,612	0	9,295,612	6,776,526	1,299,062	1,220,024
Depreciación y amortización	863,943	0	863,943	702,103	38,569	123,271
Honorarios profesionales y legales	1,136,801	0	1,136,801	733,840	202,325	200,636
Impuestos	2,164,075	0	2,164,075	1,109,267	381,745	673,063
Otros gastos	4,191,081	0	4,191,081	2,971,630	569,218	650,233
Total de gastos generales y administrativos	17,651,512	0	17,651,512	12,293,366	2,490,919	2,867,227
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,352,475	0	6,352,475	2,923,208	712,466	2,716,801
Impuesto sobre la renta	1,760,216	0	1,760,216	774,743	27,382	958,091
Utilidad neta	4,592,259	0	4,592,259	2,148,465	685,084	1,758,710

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

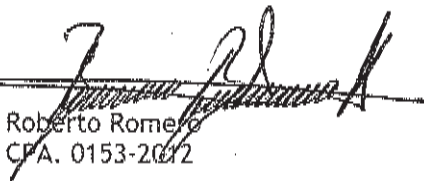


CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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
C.P.A. 0153-2002

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 periodo 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
Saldos 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
Saldos 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 - 2018		0	0	0	0	649,341	649,341
Total de utilidades integrales		0	0	0	0	649,341	649,341
Saldos 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	2,453,884	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 Americana, 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 períodos 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 VRRCR 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 período 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 período 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 VRRCR 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 íntegres.

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 VRCCR 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>2019</u> US\$	<u>2018</u> US\$
Préstamos		
Deterioro individual:		
Grado 6:	1,622,257	1,597,215
Provisión por deterioro	<u>(310,741)</u>	<u>(217,779)</u>
Saldo deteriorado neto	1,330,229	1,379,436
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 al 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 encuentra 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 periodos 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.

(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 propiedades, 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:

	Préstamos		Depósitos	
	2019 US\$	2018 US\$	2019 US\$	2018 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>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>

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

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

<u>2018</u>	<u>Hasta</u> <u>1 año</u> <u>US\$</u>	<u>De 1 a 5</u> <u>años</u> <u>US\$</u>	<u>Más de</u> <u>5 años</u> <u>US\$</u>	<u>Total</u> <u>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	<u>833,530</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>833,530</u>
Total de activos	<u>4,772,818</u>	<u>1,249,590</u>	<u>129,617,458</u>	<u>135,639,866</u>
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	<u>3,873,652</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,873,652</u>
Total de pasivos	<u>74,354,866</u>	<u>41,343,400</u>	<u>0</u>	<u>115,698,266</u>
Margen de liquidez neto	<u>(69,582,048)</u>	<u>(40,093,810)</u>	<u>129,617,458</u>	<u>19,941,600</u>

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%).

Notas a los Estados Financieros

(7) Préstamos - Netos, continuación

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$	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>Mobiliario</u>	<u>Equipo de</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mejoras a la</u>	<u>Total</u>
	US\$	oficina	rodante	propiedad	US\$
	US\$				
Costo:					
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	(47,045)	0	(47,045)
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>
Depreciación acumulada:					
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	(47,045)	0	(47,045)
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>Mobiliario</u>	<u>Equipo de</u>	<u>Equipo</u>	<u>Mejoras a la</u>	<u>Total</u>
	US\$	oficina	rodante	propiedad	US\$
	US\$				
Costo:					
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	(11,225)	(80,429)	0	0	(91,654)
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>
Depreciación acumulada:					
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	(11,225)	(80,429)	0	0	(91,654)
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>

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

(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	(6,843)	(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>77,904</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 <u>libros</u> US\$	Valor <u>razonable</u> US\$	Valor en <u>libros</u> US\$	Valor <u>razonable</u> 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%.

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

Informe de Clasificación

Clasificaciones

Escala Nacional
Emisor, largo plazo **Actual**
EAA+(slv)

Largo Plazo

Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 con garantía AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO2 con garantía AAA(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 con garantía AAA(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía AA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía AA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO2 sin garantía AA+(slv)
Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía AA+(slv)

Corto Plazo

Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 con garantía N-1(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía N-1(slv)
Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía N-1(slv)

Perspectiva

Emisor Estable

Resumen Financiero

La Hipotecaria, S.A. de C.V.

(USD millones)	30 jun 2019	31 dic 2018
Activo Total (USD millones)	112.4	136.4
Patrimonio Total	21.4	20.7
Utilidad Operativa	1.0	2.8
Utilidad Neta	0.6	1.8
Utilidades Integrales	0.6	1.8
ROAA Operativo (%)	1.72	2.23
ROAE Operativo (%)	9.57	14.33
Patrimonio Común Tangible/ Activos Tangibles (%)	18.95	15.15

Fuente: La Hipotecaria, Fitch Ratings y Fitch Solutions.

Informes Relacionados

[El Salvador \(Junio 19, 2018\).](#)

[Banco La Hipotecaria, S.A. \(Julio 27, 2018\).](#)

Analistas

José Berrios
+503 2516-6612
jose.berrios@fitchratings.com

German Valle Mendoza
+52 81 8399 9116
german.valle@fitchratings.com

Factores Clave de las Clasificaciones

Clasificación Basada en Soporte de Grupo ASSA: La clasificación de incumplimiento de emisor de La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria) refleja la probabilidad de soporte de su accionista, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA; clasificación internacional en 'BBB-' con Perspectiva Estable, por Fitch Ratings), si es necesario. Las calificaciones asignadas a los certificados de inversión con fianza solidaria y garantía de cartera hipotecaria son mayores, dado que se benefician de la garantía explícita de Grupo ASSA o de cartera.

Operación Estratégicamente Importante: Desde el punto de vista de la agencia, La Hipotecaria representa una operación estratégicamente importante para su accionista principal. La entidad comparte sinergias fuertes con Grupo ASSA, dado su rol en segmentos de mercado complementarios para muchas de sus subsidiarias. Esto permite explotar las ventas de productos y servicios, como la firma de pólizas de seguro que acompaña al crédito hipotecario.

Riesgo Reputacional Importante: Fitch considera que existe un riesgo para la reputación de Grupo ASSA y que el incumplimiento de una de sus subsidiarias podría tener un impacto significativo en su negocio. Además, el grupo ha respaldado a La Hipotecaria con garantías para obtener financiamiento.

Franquicia Limitada: Al ser un nicho de mercado, el banco tiene una franquicia limitada centrada únicamente en el mercado hipotecario. Esto crea una desventaja sobre otros bancos y empresas financieras que están más diversificadas y tienen una participación mayor de mercado.

Gestión Consolidada de Riesgos: El banco panameño Banco La Hipotecaria, S.A. (Banco La Hipotecaria) consolida la operación de créditos hipotecarios en Panamá, El Salvador y Colombia. La gestión del riesgo de crédito, como los niveles de morosidad y otros riesgos operativos, se realiza desde Panamá con el fin de optimizar la estructura operativa, lograr una supervisión bancaria colectiva y generar economías de escala.

Calidad de Activos Afectada: Con la venta de la cartera, el indicador de mora de La Hipotecaria se elevó a junio de 2019. Los préstamos con mora mayor de 90 días han superado el promedio del sistema financiero de El Salvador. La entidad registró un indicador de 2.66% de préstamos en mora sobre préstamos brutos frente a 1.83% del sistema.

Sensibilidad de las Clasificaciones

Cambios en el Soporte: Cambios en las clasificaciones de riesgo de La Hipotecaria provendrían de modificaciones en la capacidad y propensión de soporte de su accionista último, Grupo ASSA. Por otra parte, las clasificaciones de las emisiones reflejarían cualquier cambio en las clasificaciones de su respectivo emisor, ya que mantendrían las relaciones actuales.

Presentación de Estados Financieros

El informe se elaboró con base en los estados financieros de 2015 a 2018, auditados por KPMG y estados financieros interinos a junio de 2019.

Grupo ASSA, S.A.

Grupo ASSA es un conglomerado financiero líder en el sector asegurador panameño. Cuenta también con operaciones de seguros en El Salvador, Costa Rica, Nicaragua, Honduras, Guatemala y Colombia.

El grupo tiene operaciones dedicadas al financiamiento hipotecario en Panamá, El Salvador y Colombia, además de un banco universal en Nicaragua con activos de USD3236.888 millones y un capital contable de USD1130.549 millones a junio de 2019.

Metodologías Relacionadas

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Agosto 2, 2018\).](#)

[Metodología Global de Calificación de Instituciones Financieras no Bancarias \(Septiembre 18, 2019\).](#)

Entorno Operativo

El entorno operativo de El Salvador tiene una influencia alta en el desempeño financiero de las entidades financieras, como se ha reflejado en el crecimiento crediticio bajo y los costos de fondeo externo mayores. En la evaluación del entorno, Fitch toma en cuenta el producto interno bruto (PIB) per cápita y el índice de facilidad para hacer negocios del Banco Mundial, así como la clasificación soberana del país [B-, Perspectiva Estable], las perspectivas económicas todavía en desarrollo y su marco regulatorio en evolución en comparación con el de otros países. La clasificación de El Salvador, afirmada el 11 de junio de 2019, refleja el historial reciente de incumplimiento de pago en deuda local, junto a los retos económicos y fiscales que enfrenta el soberano. Fitch también considera la estabilidad macroeconómica de El Salvador, respaldada por la dolarización.

Los riesgos políticos de corto plazo para el fondeo y la estabilidad fiscal se mitigaron con la aprobación del presupuesto general de la Nación de 2019 y de las emisiones de deuda para cubrir necesidades de financiamiento, incluido el bono por USD800 millones con vencimiento en diciembre de 2019. Sin embargo, la incertidumbre acerca de las políticas fiscal y económica, así como el reto en gobernabilidad para la nueva administración, influirán en el entorno general y la dinámica del sistema financiero en lo que resta de 2019 y 2020.

Fitch espera que el crecimiento crediticio aumente ligeramente en 2019, pero que se mantenga inferior al de los depósitos. Esta proyección toma en cuenta el crecimiento económico de 2.4% para 2019–2020, estimado por la agencia, el cual considera un aumento en la inversión de 6.8%, apoyado por mayor construcción privada e inversión pública, así como por un incremento más moderado de las remesas de alrededor de 5% (2018: 11%). Los niveles de morosidad son de los más bajos de Centroamérica; sin embargo, los castigos netos siguen siendo recurrentes. Fitch estima que la mora se mantendrá cercana a 2% al finalizar 2019.

En opinión de la agencia, el marco regulatorio está rezagado con respecto al de otros países en la región, dado que las recomendaciones de Basilea han sido adoptadas parcialmente. Los estándares de gestión de riesgo operacional y de mercado tienen oportunidad de mejora y las inversiones en valores emitidos por el gobierno continúan registrándose al costo de adquisición. Además, los estados financieros de los bancos aún siguen normas locales de contabilidad que difieren de los estándares internacionales actuales.

Perfil de la Empresa

La Hipotecaria es una subsidiaria Salvadoreña de La Hipotecaria Holding Inc. de la cual el último accionista es Grupo ASSA, S.A. Este es una empresa líder en el sector de seguros y con una franquicia sólida en Centroamérica. ASSA posee 69.01% de La Hipotecaria Holding Inc. y en abril de 2014, esta última transfirió el capital de La Hipotecaria hacia el banco panameño de licencia general, Banco La Hipotecaria, S.A., por lo que queda sujeta a la regulación consolidada de dicha institución bancaria.

La subsidiaria salvadoreña es una entidad pequeña y no bancaria con una fuerte especialización en el financiamiento de viviendas de ingresos medios y bajos. A junio de 2019, contaba con una participación de 0.6% en términos de activos en el sistema financiero salvadoreño. En el segmento de hipotecas, la entidad tiene una participación más relevante de 4%; sin embargo, es considerablemente menor al compararse con otras entidades como bancos de mayor tamaño. No obstante, el modelo tan especializado en créditos hipotecarios y la asistencia operativa y financiera de su accionista inmediato le permite competir contra las entidades locales de tamaño mayor de forma eficiente. La financiera muestra consistencia y volatilidad baja en sus ingresos como resultado de su modelo relativamente conservador y políticas de otorgamiento estrictas.

La entidad también otorga préstamos personales. Sin embargo, estos no son de libre disposición. Los préstamos personales son otorgados a clientes existentes con el propósito de mejorar el valor de la vivienda.

La Hipotecaria demuestra un grado de integración alto con Banco La Hipotecaria ya que sigue la misma estrategia y atiende a un segmento del mercado similar y ofrece un mismo portafolio de productos hipotecarios. A diferencia de su accionista inmediato, La Hipotecaria es una institución financiera no bancaria pero ambas se especializan en originar, administrar y titularizar préstamos hipotecario-residenciales por medio de un enfoque conservador. La entidad trabaja principalmente con la fuerza laboral de los gremios de educadores, de salud y otros sectores públicos y privados. La ventaja competitiva de La Hipotecaria respecto de sus competidores es la rapidez y eficiencia en el otorgamiento de créditos, la cual es producto de su especialización, tamaño y apoyo que le brinda sus accionistas tanto en finanzas como en conocimiento.

Desde 2017, las operaciones de los tres países, Panamá, El Salvador y Colombia se han centralizado en Panamá, donde todo el proceso de aprobación y gestión de riesgo se lleva a cabo. Esto ha creado economías de escala que ha resultado en una reducción de gastos para todas las entidades del grupo.

La estructura organizacional de la entidad corresponde al estándar de otras instituciones financieras. Es simple y la visibilidad en las entidades legales es adecuada. La Hipotecaria es una subsidiaria de Banco La Hipotecaria de Panamá, el cual es una subsidiaria directa de La Hipotecaria (Holding) Inc, la cual consolida las operaciones de El Salvador y Colombia (La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.). La Hipotecaria (Holding) es, a la vez, una subsidiaria de Grupo ASSA con 69.01%, la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés) con 13.5%, y otros accionistas minoritarios con 17.5%.

Administración

Fitch opina que la gerencia de La Hipotecaria tiene un grado bueno de profundidad, estabilidad y experiencia, especialmente dentro de la industria que atiende. La financiera, junto con su compañía hermana de Colombia, ha consolidado sus operaciones (principalmente el área de crédito, finanzas, riesgos, contabilidad, cumplimiento y tecnología) con las de su accionista inmediato de Banco La Hipotecaria en Panamá. Estos rasgos se amplifican gracias a la transferencia de conocimiento por Grupo ASSA. Además de disfrutar de individuos experimentados y del conocimiento de sus accionistas, la empresa también disfruta de una rotación baja en puestos de alta gerencia (menos de 5%). Por otra parte, la fuerza laboral relativamente pequeña podría denotar cierta dependencia en personal clave.

La junta directiva es la máxima autoridad y está compuesta de ocho directores a nivel de Banco La Hipotecaria, representantes de Grupo ASSA, directores independientes de IFC y, con frecuencia, invitados de alto nivel del Grupo ASSA. La junta directiva de Banco La Hipotecaria cuenta con una gran diversificación de expertos en diferentes áreas y mantiene una estabilidad buena dada la rotación baja de los miembros. La gestión de gobierno corporativo es estable y adecuada al modelo de negocios y escala de operaciones. La información financiera se divulga de manera periódica y transparente. Las transacciones con partes relacionadas son poco relevantes y se registran a valor de mercado.

La Hipotecaria comparte los mismos objetivos estratégicos que su accionista inmediato, los cuales son claros y consistentes. Establecidos por la junta directiva, los objetivos se enfocan en buen desempeño comercial y eficiencia financiera, medida principalmente en gastos operativos sobre ingresos operativos. Para 2019, el grupo tiene como objetivo digitalizar en mayor medida sus operaciones para reducir gastos y mejorar su eficiencia. Además, las entidades también le darán mucho énfasis este año a la implementación de una cultura de atención mayor. Al igual que su

accionista inmediato, La Hipotecaria cuenta con un historial satisfactorio de cumplimientos de objetivos.

Apetito de Riesgo

Las políticas de suscripción de crédito han probado ser buenas y consistentes a través del ciclo económico. La selección de deudores considera la capacidad de pago de estos con base en el salario y estabilidad laboral. La Hipotecaria financia hasta 90% de las hipotecas con un plazo de hasta 30 años, condiciones que se consideran acordes con las de mercado. Todas las solicitudes de crédito son evaluadas individualmente y requieren de la aprobación de al menos dos miembros del comité de crédito. Dicho comité incluye al presidente, gerente general y gerente de créditos.

La herramienta principal de cobro se basa en el descuento directo de planilla, el cual representó 71.4% de los cobros y reduce considerablemente el riesgo de incumplimiento. Los límites de aprobación son relativamente bajos (USD200 mil para préstamos hipotecarios; USD40 mil para préstamos personales con garantía hipotecaria) y ninguna exposición superaba los límites establecidos a junio de 2019.

El saldo de la cartera crediticia de La Hipotecaria es volátil debido a su práctica de titularización. A junio de 2019, La Hipotecaria registró una contracción de cartera y activos totales de 20.63% y 17.64%, respectivamente. La venta de cartera a fideicomisos independientes para las titularizaciones se realiza a valor en libros y es un mecanismo del banco para mejorar el calce de plazos y obtener liquidez.

Históricamente, el crecimiento de La Hipotecaria es agresivo y superior al promedio del sistema salvadoreño. La agencia no considera esto un problema inmediato debido a los niveles adecuados de capital, los cuales son suficientes para sostener sus objetivos de crecimiento o absorber cualquier pérdida inesperada.

El riesgo de mercado principal es a la sensibilidad a variaciones en la tasa de interés, el cual es moderado dado el margen de interés neto (MIN) relativamente estrecho. Aunque la compañía tiene la posibilidad de ajustar las tasas de sus préstamos, Fitch considera que la competencia en el mercado limita dicha capacidad. La Hipotecaria no tiene una exposición al riesgo de precio, ya que no tiene inversiones en títulos valores de terceros. La compañía cuenta con un modelo de administración de riesgo para identificar las exposiciones principales, reportar eventos de pérdida y desarrollar planes de mitigación y contingencia.

Perfil Financiero

Calidad de Activos

El indicador de préstamos con mora mayor de 90 días sobre préstamos totales ha experimentado una desmejora a junio de 2019. El indicador de morosidad se vio afectado por la disminución en la cartera bruta debido a la titularización reciente de cartera crediticia. Los préstamos con mora mayor de 90 días han superado el promedio del sistema financiero de El Salvador. La entidad registro un indicador de 2.66% de préstamos en mora sobre préstamos brutos frente a 1.83% del sistema.

La composición de la cartera hipotecaria de La Hipotecaria es notablemente diferente a la su accionista inmediato debido a las diferencias en los dinamismos entre los mercados de El Salvador y Panamá. Mientras que Banco La Hipotecaria otorga créditos principalmente para casa nuevas y rehipotecas, su subsidiaria salvadoreña presta substancialmente más para compras de casas usadas. Este tipo de créditos representaron 31.6% de la cartera hipotecaria, mientras que casa nuevas 24.9% y rehipotecas 43.5%.

La cartera de la financiera tiene un grado de atomización alto con los 20 mayores deudores representando solamente 3.6% de la cartera total. La concentración de la cartera por empleador sí

es notablemente mayor; continúa a un nivel que Fitch considera moderado. A junio de 2019, los 20 mayores empleadores representaron 15.5% de la cartera total con el mayor representando 1.7% del total de préstamos.

La cartera castigada ha sido históricamente baja. A junio de 2019 representó 0.1% de la cartera total y nunca ha registrado cifras mayores a esta. Las provisiones para pérdidas crediticias son bajas a la misma fecha, cubriendo solamente 11.2% de la cartera castigada. Sin embargo, es importante notar que la cartera esta 100% garantizada por hipotecas.

Ganancias y Rentabilidad

La rentabilidad de La Hipotecaria ha experimentado una baja a junio de 2019. El ROAA y ROAE de La Hipotecaria registraron 1.1% y 6.2%, respectivamente, frente a 1.1% y 9.5% del sistema, en el mismo orden.

La fuente principal de ingresos del banco proviene de su cartera crediticia. Los ingresos por intereses netos de la entidad representan 67.5% de los ingresos operativos. La baja en rentabilidad de La Hipotecaria es consecuencia de la reducción de su MIN debido al incremento en el costo de fondeo, así como la venta de cartera tras la titularización de febrero de 2019. A pesar de que la entidad tiene la opción de ajustar sus tasas activas para contrarrestar el incremento de la tasa pasiva, consideran que esto les impidiera competir contra otras instituciones de mayor tamaño y participación de mercado.

Los cargos por provisiones representaron 12.7% de los ingresos operativos antes de provisiones frente a un promedio histórico de 5.7% entre 2018-2015. No obstante, esto es un nivel que Fitch continúa considerando bajo y comparando bien frente al sistema financiero.

Capitalización y Apalancamiento

El capital de La Hipotecaria se compone principalmente de capital común y utilidades retenidas, además de que permanece en un nivel aceptable, favorecido por la generación recurrente de utilidades. Su capital común tangible con respecto a sus activos tangibles registró 19% a junio de 2019, el cual se favoreció del decrecimiento de su cartera crediticia. La política de la empresa de no repartir dividendos contribuye a que las operaciones continúen expendiéndose aceleradamente, sin comprometer las relaciones patrimoniales. La titularización de la cartera crediticia también brinda beneficios a sus niveles de capitalización.

Fondeo y Liquidez

La Hipotecaria tiene acceso a diferentes fuentes alternativas de fondeo, las cuales han sido suficientes para promover el crecimiento del balance. La entidad incrementó el uso de facilidades crediticias con entidades multilaterales y emisiones de deuda de mediano plazo. Esto ha permitido mantener una proporción de fondeo de corto plazo relativamente baja con respecto a su pasivo financiero y, a junio de 2019, el fondeo a corto plazo representó 53.5% del total pasivo financiero. La relativamente baja deuda a corto plazo implica que la entidad tiene una capacidad de pago buena.

La Hipotecaria también obtiene financiamiento a través de titularizaciones de préstamos hipotecarios a valor en libros. Estas se trasladan a un fideicomiso independiente y sin recurso de sustitución. Los fondos percibidos en las titularizaciones se utilizan para repagar líneas de crédito en función de los requerimientos de fondeo. La Hipotecaria opera con descalces estructurales de plazo, debido a que financia su cartera hipotecaria de largo plazo con pasivos de corto y mediano plazo. Sin embargo, sus obligaciones tienen vencimientos predecibles que permiten una programación precisa de pagos. Las titularizaciones periódicas de cartera reducen el plazo en libros de las hipotecas, al tiempo que confiere liquidez a la compañía.

La administración revisa mensualmente la estructura de vencimiento de activos y pasivos y desarrolla planes de contingencia ante escenarios de estrés. En febrero de 2109, se hizo la primera titularización de cartera “mixta” de cartera de Banco La Hipotecaria y La Hipotecaria El Salvador, USD60 millones de Panamá y USD40 millones de El Salvador.

Soporte

Clasificaciones Basadas en Soporte de Grupo ASSA

La fuente principal de soporte, si fuese requerido, provendría de su accionista en última instancia, Grupo ASSA. Aunque no es su escenario base, Fitch prevé que el grupo le proveería apoyo financiero a través de la obtención o expansión de líneas de financiamiento. Grupo ASSA es un conglomerado financiero con activos de USD3236.888 millones y un capital contable de USD1130.549millones a junio de 2019.

Clasificación de Deuda

Las clasificaciones de las emisiones de papel bursátil coinciden con las de corto plazo del emisor; las de los tramos del certificado de inversión sin garantía específica concuerdan con las de largo plazo del emisor, dada la ausencia de subordinación y garantías específicas. Las clasificaciones de dichos tramos, respaldados por cartera hipotecaria y fianzas solidarias de Grupo ASSA están en un nivel superior que las de largo plazo del emisor, al favorecerse de garantías ampliadas.

Principales Características de las Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado (Millones)	Plazo	Garantía	Series ^a
PBLHIPO3	Papel bursátil	Dólares	35	360 días por tramo	Sin Garantía Específica	52,57,58,56,48,51,55,50,54,46,49,53
CILHIPO2	Certificados de inversión	Dólares	30	De 2 a 10 años por tramo	Fianza Solidaria de Grupo ASSA, Cartera Hipotecaria o Sin Garantía Específica	11,9,12
PBLHIPO4 ^b	Papel bursátil	Dólares	35	hasta 3 años	Fianza Solidaria de Banco La Hipotecaria o sin garantía específica	n.a.
CILHIPO3	Certificados de inversión	Dólares	50	2 a 10 años por tramo	Fianza Solidara de Gripo ASSA o Banco La Hipotecaria, Cartera Hipotecaria o sin Garantía Específica	12,1,3,5,10,2,13,11,4,7,9,14,15,8,6
CILHIPO4 ^b	Certificados de inversión	Dólares	50	1.5 a 10 años por tramo	Fianza Solidara de Banco La Hipotecaria, Cartera Hipotecaria o sin Garantía Específica	n.a.

^a Series vigentes al 30 de junio de 2019. ^b En proceso de inscripción en la bolsa de valores. n.a. – No aplica.

Fuente: Estados financieros anuales auditados e intermedios no auditados de La Hipotecaria y Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

Clasificaciones en Escala de Fitch

Las clasificaciones de riesgo, vigentes en escala de Fitch, se detallan a continuación:

Clasificación de emisor de largo plazo en ‘AA+(slv)’, Perspectiva Estable;

Clasificación de emisor de corto plazo en ‘F1+(slv)’;

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 garantizado por fianza solidaria de Grupo ASSA en ‘AAA(slv)’;

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 garantizado por cartera hipotecaria en ‘AAA(slv)’;

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 garantizado por fianza solidaria de Grupo ASSA o Banco La Hipotecaria en ‘AAA(slv)’;

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 garantizado por cartera hipotecaria en ‘AAA(slv)’;

Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en ‘AAA(slv)’;

Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'F1+(slv)';

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO2 sin garantía en 'AA+(slv)';

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO3 sin garantía en 'AA+(slv)';

Clasificación de largo plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)';

Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO4 sin garantía en 'F1+(slv)';

Clasificación de corto plazo de Programa Papeles Bursátiles PBLHIPO3 sin garantía en 'F1+(slv)';

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por fianza solidaria de Banco La Hipotecaria en 'AAA(slv)';

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 garantizado por cartera hipotecaria en 'AAA(slv)';

Clasificación de largo plazo de Certificado de Inversión CILHIPO4 sin garantía en 'AA+(slv)'.

Estado de Resultados — La Hipotecaria, S.A. de C.V.

(USD millones)	Seis meses		Cierre Fiscal		
	30 jun 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	4.2	9.4	8.4	9.2	8.9
Otros Ingresos por Intereses	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0
Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos	4.2	9.4	8.4	9.4	8.9
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Gastos por Intereses	2.5	5.4	4.3	4.8	4.2
Total de Gastos por Intereses	2.5	5.4	4.3	4.8	4.2
Ingreso Neto por Intereses	1.7	4.0	4.2	4.6	4.7
Comisiones y Honorarios Netos	0.8	1.3	1.3	0.8	0.7
Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	0.0	-0.2	0.0
Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingreso Neto por Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Ingresos Operativos	(0.0)	0.5	0.2	0.4	0.7
Total de Ingresos Operativos No Financieros	0.8	1.9	1.5	1.0	1.3
Ingreso Operativo Total	2.5	5.8	5.7	5.6	6.0
Gastos de Personal	0.7	1.2	1.1	1.0	0.9
Otros Gastos Operativos	0.7	1.5	1.6	1.9	1.5
Total de Gastos Operativos	1.4	2.8	2.7	2.9	2.4
Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa antes de Provisiones	1.1	3.1	3.0	2.7	3.6
Cargo por Provisiones para Préstamos	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	1.0	2.8	2.9	2.6	3.4
Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deterioro de Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Cambio en Valor Razonable de la Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Ingresos y Gastos No Operativos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad antes de Impuestos	1.0	2.8	2.9	2.6	3.4
Gastos de Impuestos	0.3	1.1	1.0	0.9	1.1
Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Neta	0.6	1.8	1.9	1.6	2.3
Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revaluación de Activos Fijos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Diferencias en Conversión de Divisas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia/Pérdida en Otras Utilidades Integrales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Integral según Fitch	0.6	1.8	1.9	1.7	2.3
Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios	0.6	1.8	1.9	1.6	2.3
Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Dividendos Preferentes e Intereses sobre Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio Relacionados con el Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Balance General — La Hipotecaria, S.A. de C.V.

(USD millones)	Seis meses	Cierre Fiscal			
	30 jun 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015
Activos					
Préstamos					
Préstamos Hipotecarios Residenciales	94.3	123.1	106.6	93.6	121.4
Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos al Consumo/Personales	9.6	7.8	5.2	4.5	5.2
Préstamos Corporativos y Comerciales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Menos: Reservas para Pérdidas Crediticias	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2
Préstamos Netos	103.6	130.7	111.5	97.9	126.4
Préstamos Brutos	103.9	130.9	111.7	98.1	126.6
Nota: Préstamos Vencidos Incluidos Arriba	2.8	2.8	2.2	2.3	2.3
Nota: Deduciones Específicas por Pérdida de Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Productivos					
Préstamos y Operaciones Interbancarias	6.8	3.9	5.9	5.5	5.4
Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Títulos Valores Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	0	1.9	4.7
Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Títulos Valores	n.a.	n.a.	0	1.9	4.7
Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Total de Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversiones en Empresas Relacionadas	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Activos Productivos	110.8	135.0	117.8	105.6	136.7
Activos No Productivos					
Efectivo y Depósitos en Bancos	0.0	0.0	0	0	0
Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bienes Adjudicados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Fijos	0.6	0.3	0.2	0.2	0.2
Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Intangibles	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos por Impuesto Diferido	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos	0.9	1.1	1	1.1	1.1
Total de Activos	112.4	136.4	119.1	107	138.1

n.a. – No aplica. Continúa en página siguiente.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Balance General — La Hipotecaria, S.A. de C.V. (Continuación)

(USD millones)	Seis meses	Cierre Fiscal			
	30 jun 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos que Devengan Intereses					
Total de Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Bancos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	47.6	70.5	21.3	20.0	23.3
Depósitos de Clientes y Fondeo de Corto Plazo	47.6	70.5	21.3	20.0	23.3
Obligaciones Senior a Más de 1 Año	n.a.	41.3	76.1	67.6	96.6
Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bonos Garantizados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otras Obligaciones	41.3	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Largo Plazo	41.3	41.3	76.1	67.6	96.6
Nota: Del cual Madura en Menos de 1 Año	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Obligaciones Negociables	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo	89.0	111.8	97.4	87.5	119.9
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo y Derivados	89.0	111.8	97.4	87.5	119.9
Pasivos que No Devengan Intereses					
Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas para Pensiones y Otros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos por Impuesto Diferido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Pasivos Diferidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Pasivos	2.0	3.9	2.7	2.4	2.8
Total de Pasivos	91.0	115.7	100.1	89.9	122.7
Capital Híbrido					
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Patrimonio					
Capital Común	21.4	20.7	19.6	19.0	17.1
Interés Minoritario	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Revaluación de Títulos Valores	0.0	n.a.	0.0	0.0	0.0
Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones de Otros Ingresos Ajustados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Patrimonio	21.4	20.7	19.6	19.0	17.1
Nota: Patrimonio Más Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	21.4	20.7	19.6	19.0	17.1
Total de Pasivos y Patrimonio	112.4	136.4	125.2	119.1	107.0
Nota: Capital Base según Fitch	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Resumen Analítico — La Hipotecaria, S.A. de C.V.

(%)	30 jun 2019	31 dic 2018	31 dic 2017	31 dic 2016	31 dic 2015
Indicadores de Intereses					
Ingresos por Intereses/Activos Productivos Promedio	7.29	7.48	7.54	7.35	7.12
Ingresos por Intereses sobre Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	7.61	7.80	7.94	7.91	7.53
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes/Depósitos de Clientes Promedio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos por Intereses/Pasivos que Devengan Intereses Promedio	5.44	5.19	4.63	4.36	3.82
Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	3.00	3.17	3.72	3.59	3.76
Ingreso Neto por Intereses Menos Cargo por Provisiones para Préstamos/Activos Productivos Promedio	2.75	2.97	3.62	3.47	3.63
Ingreso Neto por Intereses Menos Dividendos de Acciones Preferentes/Activos Productivos Promedio	3.00	3.17	3.72	3.59	3.76
Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa					
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	55.14	47.08	46.81	51.25	40.30
Provisiones para Préstamos y Títulos Valores/Utilidad Operativa antes de Provisiones	12.69	8.35	3.72	5.74	4.77
Utilidad Operativa/Activos Totales Promedio	1.72	2.23	2.57	2.00	2.71
Ingresos No Financieros/Ingresos Brutos	32.54	31.79	27.05	18.32	21.89
Gastos No Financieros/Activos Totales Promedio	2.42	2.16	2.35	2.23	1.92
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Patrimonio Promedio	10.96	15.64	16.89	16.68	25.20
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Activos Totales Promedio	1.97	2.43	2.67	2.12	2.84
Utilidad Operativa/Patrimonio Promedio	9.57	14.33	16.26	15.72	24.00
Otros Indicadores de Rentabilidad					
Utilidad Neta/Patrimonio Total Promedio	6.23	8.90	10.46	9.99	16.23
Utilidad Neta/Activos Totales Promedio	1.12	1.38	1.65	1.27	1.83
Ingreso Ajustado por Fitch/Patrimonio Total Promedio	6.23	8.90	10.46	10.15	16.04
Ingreso Ajustado por Fitch/Activos Totales Promedio	1.12	1.38	1.65	1.29	1.81
Impuestos/Utilidad antes de Impuestos	34.97	37.91	35.64	36.49	32.38
Utilidad Neta/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Capitalización					
Capital Base según Fitch/Activos Ponderados por Riesgo Ajustados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	18.95	15.15	15.88	15.92	11.17
Patrimonio/Activos Totales	19.02	15.19	15.92	15.97	11.17
Indicador de Apalancamiento de Basilea	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1) Completamente Implementado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Regulatorio (Tier 1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Total	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Capital Base según Fitch	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Préstamos Vencidos menos Reservas para Pérdidas Crediticias/Patrimonio	11.49	12.69	10.64	12.43	13.51
Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo/Activos Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo (Método Estándar)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo (Método Avanzado)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Calidad de Préstamos					
Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	2.66	2.18	1.97	2.38	1.80
Crecimiento de los Préstamos Brutos	(20.63)	17.15	13.93	(22.55)	15.00
Reservas para Pérdidas Crediticias/Préstamos Vencidos	11.24	7.66	8.48	8.88	8.56
Cargo por Provisiones para Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	0.26	0.21	0.11	0.13	0.15
Crecimiento de los Activos Totales	(17.64)	14.52	11.35	(22.53)	17.08
Reservas para Pérdidas Crediticias/Préstamos Brutos	0.30	0.17	0.17	0.21	0.15
Castigos Netos/Préstamos Brutos Promedio	0.09	0.20	0.13	0.12	0.17
Préstamos Vencidos Más Activos Adjudicados/Préstamos Brutos Más Activos Adjudicados	2.66	2.18	1.97	2.38	1.80
Fondeo y Liquidez					
Préstamos/Depósitos de Clientes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Cobertura de Liquidez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Clientes/Fondeo Total (Excluyendo Derivados)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Interbancarios/Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Fondeo Estable Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Crecimiento de los Depósitos de Clientes Totales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. – No aplica.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, La Hipotecaria.

Información Regulatoria de El Salvador

Nombre del Emisor o Sociedad Administradora	La Hipotecaria, S.A. de C.V.
Fecha del Consejo de Clasificación	10/16/2019
Número de Sesión	092-2019
Fecha de la Información Financiera en que Se Basó la Clasificación	AUDITADA: 31/12/2018 NO AUDITADA: 30/06/2019
Clase de Reunión (Ordinaria/Extraordinaria)	Ordinaria
Clasificación Anterior (si aplica)	Clasificación de emisor en 'EAA+(slv)'; Perspectiva Estable Clasificaciones de Emisiones Garantizadas de Largo Plazo en 'AAA(slv)' Clasificaciones de Emisiones No Garantizadas de Largo Plazo en 'AA+(slv)' Clasificaciones de Emisiones Garantizadas o No Garantizadas de Corto Plazo en 'N-1(slv)'
Link del Significado de la Clasificación	https://www.fitchratings.com/site/dam/jcr:6a0e5ed1-7dc1-4305-9d18-1d35fcd451e9/Definiciones%20de%20Calificaci%C3%B3n%20de%20EI%20Salvador.pdf

Se aclara que cuando en los documentos que sustentan la calificación (RAC/Reporte) se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

“La opinión del Consejo de Clasificación de Riesgo no constituirá una sugerencia o recomendación para invertir, ni un aval o garantía de la emisión, sino un factor complementario a las decisiones de inversión; pero los miembros del Consejo serán responsables de una opinión en la que se haya comprobado deficiencia o mala intención, y estarán sujetos a las sanciones legales pertinentes.”

“ENTIDAD NO REGISTRADA EN EL REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO.”

Las clasificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor clasificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

TODAS LAS CLASIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CLASIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CLASIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CLASIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CLASIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2019 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus clasificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de clasificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión clasificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de clasificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una clasificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus clasificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las clasificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las clasificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una clasificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una clasificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las clasificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una clasificación o un informe. La clasificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una clasificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las clasificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las clasificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las clasificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las clasificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch clasificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una clasificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer clasificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de clasificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Razones Financieras al 30 de Junio de 2019, 31 de diciembre 2018 - 2017 y 2016

Balance General	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Efectivo	\$6,826,120	\$3,918,818	\$5,911,350	\$5,467,200
Inversiones en valores	\$0	\$0	\$0	\$1,945,814
Préstamos por cobrar bruto	\$104,268,812	\$130,887,518	\$111,726,941	\$98,069,243
Reservas	\$310,741	\$217,779	\$187,367	\$207,192
Préstamos por cobrar neto	\$103,958,072	\$130,669,739	\$111,539,574	\$97,862,051
Activos fijos neto	\$322,198	\$334,887	\$213,488	\$185,486
Cuentas por cobrar	\$370,037	\$1,195,790	\$813,141	\$976,555
Gastos anticipados por pagar	\$93,222	\$65,334	\$56,210	\$62,158
Otros activos	\$782,038	\$229,379	\$579,695	\$475,715
Total de activos	\$112,351,687	\$136,413,947	\$119,113,458	\$106,974,979

Balance General	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$1,626,127	\$2,463,588	\$2,716,378	\$2,345,874
Cuentas por pagar - relacionadas	\$0	\$1,410,064	\$0	\$14,525
Certificados de Inversión	\$37,943,072	\$15,860,189	\$13,600,000	\$23,072,087
Papeles Bursátiles	\$9,824,064	\$18,919,676	\$13,840,047	\$89,988,036
Préstamos por pagar	\$41,593,402	\$77,044,749	\$69,991,044	\$55,468,138
Total de pasivos	\$90,986,665	\$115,698,266	\$100,147,469	\$89,888,660
Capital en acciones comunes	\$12,000	\$0	\$0	\$0
Capital Social	\$5,787,000	\$5,799,000	\$5,799,000	\$5,799,000
Reserva legal	\$1,468,441	\$1,159,800	\$1,159,800	\$1,157,400
Reserva de capital	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000
Utilidades retenidas	\$12,297,581	\$11,956,881	\$10,207,189	\$8,329,919
Total de patrimonio	\$21,365,022	\$20,715,681	\$18,965,989	\$17,086,319
Total de pasivos y patrimonio	\$112,351,687	\$136,413,947	\$119,113,458	\$106,974,979

Estado de Resultados	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Ingresos por intereses y comisiones	\$4,458,680	\$10,966,669	\$10,012,372	\$10,485,201
Gastos de intereses y cargos financieros	-\$2,565,551	-\$5,665,921	-\$4,520,495	-\$5,102,125
Ingreso neto por intereses	\$1,893,129	\$5,300,748	\$5,491,877	\$5,383,076
Otros ingresos	\$654,545	\$541,070	\$211,676	\$222,706
Provisiones para posibles préstamos incobrables	-\$144,895	-\$257,790	-\$113,326	-\$156,096
Gastos operativos y administrativos, incluye impuestos	-\$1,753,439	-\$3,825,318	-\$3,710,676	-\$3,813,656
Utilidad Neta	\$649,341	\$1,758,710	\$1,879,551	\$1,636,030

Indicadores Financieros

Capital

Pasivo dividido entre patrimonio	4.26	5.59	5.28	5.26
Pasivo dividido entre activo	0.81	0.85	0.84	0.84
Deuda financiera (incluye parte relacionada) dividido ent	2.41	4.70	4.42	8.51
Patrimonio dividido entre préstamos brutos	20.49%	15.83%	16.98%	17.42%
Patrimonio dividido entre activos	19.02%	15.19%	15.92%	15.97%

Liquidez

Efectivo e inversiones financieras dividido entre deuda financiera (incluye parte relacionada)	0.13	0.04	0.07	0.05
Efectivo e inversiones financieras dividido entre deuda financiera (no incluye parte relacionada)	0.13	0.04	0.07	0.04
Préstamos brutos dividido entre deuda financiera total (incluye parte relacionada)	2.03	1.34	1.33	0.67

Rentabilidad

Retorno sobre patrimonio (ROE) *	12.16%	8.49%	9.91%	9.58%
Retorno sobre activos (ROA) *	2.31%	1.29%	1.58%	1.53%
Margen financiero neto	42.46%	48.34%	54.85%	51.34%
Utilidad neta dividido entre ingresos financieros	14.56%	16.04%	18.77%	15.60%
Gastos operativos dividido entre activos *	6.24%	2.80%	3.12%	3.56%

Calidad de Activos

Préstamos vencidos	\$2,929,395	\$1,045,988	\$2,013,198	\$2,043,921
Préstamos vencidos dividido entre préstamos brutos	2.81%	0.80%	1.80%	2.08%
Reserva dividido entre préstamos vencidos	10.61%	20.82%	9.31%	10.14%
Reserva dividido entre préstamos brutos	0.30%	0.17%	0.17%	0.21%
Préstamos vencidos dividido entre patrimonio y reservas	13.51%	5.00%	10.51%	11.82%

Significado

Mide la relación entre los pasivos totales de la empresa y su patrimonio total.

Mide la relación entre los pasivos totales de la empresa y sus activos totales.

Mide la relación entre los pasivos financieros de la empresa (deudas bancarias y cuenta por pagar relacionada) y su patrimonio total.

Mide la relación entre el patrimonio total de la empresa y su cartera de préstamos antes de reservas.

Mide la relación entre el patrimonio total de la empresa y sus activos totales.

Mide la liquidez de la empresa en base a la relación de sus activos líquidos (efectivo e inversiones financieras) y su deuda financiera total incluyendo las cuentas por pagar - relacionadas.

Mide la liquidez de la empresa en base a la relación de sus activos líquidos (efectivo e inversiones financieras) y su deuda financiera total excluyendo las cuentas por pagar - relacionadas.

Mide la liquidez de la empresa en base a su cartera de préstamos bruta y su deuda financiera total incluyendo cuentas por pagar - relacionada.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a la utilidad neta dividido entre el patrimonio.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a la utilidad neta dividido entre los activos promedio.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a los ingresos netos por intereses y el ingreso por intereses y comisiones.

Mide la rentabilidad de la empresa en base al ingreso neto de intereses dividido entre ingresos por intereses y comisiones.

Mide la rentabilidad de la empresa en base a los gastos operativos y administrativos (incluye impuestos) dividido entre total de activos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más).

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más) dividido entre la cartera bruta de préstamos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base al monto de la reserva para posible pérdida en préstamos dividido entre préstamos vencidos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base al monto de la reserva para posible pérdida en préstamos dividido entre la cartera de préstamos brutos.

Mide la calidad de la cartera de préstamos en base a los préstamos vencidos (significa la sumatoria del saldo a capital adeudado de todos los préstamos que mantenga una morosidad de 91 días o más) dividido entre el patrimonio total de la empresa y sus respectiva reserva.

Anualizado al 31 de Marzo de 2013