BGT | BG Trust, Inc.

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 24,383 de 09 de octubre de 2012, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2020, a saber:

1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV N° 129-13 de 11 de abril de 2013.

3. El monto total registrado es de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00), emitidos en tres (3) series: La Serie A por hasta Treinta y Siete Millones Ochocientos Mil Dólares (US$37,800,000.00), la Serie B por hasta Cinco Millones Cuatrocientos Mil Dólares (US$5,400,000.00) y la Serie C por hasta Un Millón Ochocientos Mil Dólares US$1,800,000.00.

4. El total del Patrimonio administrado del fideicomiso de garantía asciende a la suma de US$23,585,474.07, cubre la Serie A-B-C de la emisión y está conformado por los bienes a favor del fiduciario, indicados a continuación:

   a) Fondos depositados en cuentas de ahorro en Banco General con saldo total de US$613,958.02, desglosadas así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo al 31-Dic-20
Ahorros	Fondos Disponibles	1	$258,378.99
Ahorros	Reserva de Intereses Serie A	1	$314,366.46
Ahorros	Reserva de Intereses Serie B	1	$41,212.57
		Total	**$613,958.02**

   b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de diciembre de 2020, ascendían a US$22,971,516.05, según el detalle que se incluye como **Anexo A.**

5. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una relación de cobertura requerida. La relación que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación cuyo saldo es de US$18,214,815.32, es de 1.29 veces.

6. La cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
1.25x	1.26x	1.28x

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 08 de Enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

Angela Escudero
Firma Autorizada

Michelle Núñez
Firma Autorizada

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020

ANEXO N°. 1
Formulario IN-T (Informe de Actualización Trimestral)

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por los Acuerdos No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por los Acuerdos No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020.

B. Responsabilidad por la información

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000.000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los informes de actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa) , bajo el botón de "Formularios" y en la sección Dirección de Emisores http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre terminado al:	**31 de diciembre de 2020**
Nombre del Emisor:	**Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (con Banco La Hipotecaria, S.A. actuando a título Fiduciario)**
Valores que ha registrado:	**Bonos Hipotecarios Residenciales, Resolución N°.129-13**
Números de teléfono y fax del Emisor:	**300-8500**
Domicilio/Dirección física del Emisor:	**Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**
Nombre de la persona contacto del Emisor:	**Emilio Pimentel**
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:	epimentel@lahipotecaria.com

I PARTE

Por la naturaleza de la emisión de los Bonos Hipotecarios Residenciales, aunque no se solicitó la siguiente información, es necesaria para poder entender el comportamiento de la emisión:

Las características de la cartera hipotecaria en la fecha de la emisión, al **1 de abril de 2013** fue la siguiente:

Número de préstamos	1,718
Saldo insoluto total de préstamos	$44,996,041.35
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	$0.00
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	$0.00
Monto total original de los préstamos	$48,446,003.17
Saldo mínimo de los préstamos	$2,792.40
Saldo máximo de los préstamos	$78,105.99
Saldo promedio de los préstamos	$26,190.94
Tasa mínima de los préstamos	10.75%
Tasa máxima de los préstamos	6.72%
Tasa promedia ponderada de los prestamos	8.35%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	9.65%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	96.36%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	78.66%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	81.42%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	29-Ene-15
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31-Mar-42
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	49.45

A medida que han pasado los meses desde la fecha de emisión, las hipotecas se han amortizado y madurado, y en algunos casos, se han cancelado, mientras que los bonos hipotecarios (pasivos del Fideicomiso) también se han amortizado.

Al **31 de diciembre de 2020** la característica de la cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios se presenta a continuación:

Número de préstamos	1,079
Saldo insoluto total de los préstamos	$22,842,261.68
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	$0.00
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	$0.00
Monto total original de los préstamos	$29,543,284.76
Saldo mínimo de los préstamos	$146.70
Saldo máximo de los préstamos	$67,464.42
Saldo promedio de los préstamos	$21,169.84
Tasa máxima de los préstamos	10.75%
Tasa mínima de los prestamos	6.72%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	8.36%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	1.10%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	86.30%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	66.07%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	69.38%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	18-oct-21
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31-mar-42
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	143.28

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

a. Liquidez

Al **31 de diciembre de 2020**, el fideicomiso contaba con $639,017 en efectivo, y $192,962 en cuentas por cobrar a los clientes con hipotecas.

b. Recursos de capital

El fideicomiso no tiene contemplado la necesidad de adquirir capital adicional, por lo cual, esta sección no aplica.

c. Resultados de las operaciones

Como resultado de los términos y condiciones en que fue estructurado el fideicomiso, el mismo no reporta ni pérdidas ni ganancias ya que (salvo algunas excepciones que se explican en el prospecto informativo) su principal gasto corresponde a los intereses que le son pagados mensualmente a los tenedores de los bonos hipotecarios.

d. Análisis de perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas del fideicomiso dependen casi exclusivamente en el desempeño de los préstamos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados pudiesen disminuir el rendimiento de los bonos hipotecarios Serie C, Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Décimo Primer Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días** al **31 de diciembre de 2020**.

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	9	$189,844
Saldo de préstamos 181 días o más	28	$466,611
Total:	**37**	**$656,455**
Total de hipotecas en el Fideicomiso	1,079	$22,842,262
% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso	**3.43%**	**2.87%**

II PARTE

Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre para la cual está reportando.

Como adjunto a este IN-T se incluyen los Estados Financieros del Emisor, con sus Notas, debidamente firmados e inicializados por un Contador Público Autorizado e inicializado por el Representante Legal del Emisor.

III PARTE

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

Los Bonos de Préstamos Hipotecarios están garantizados con un Fideicomiso de Garantía y no con un fiador o garante, por ende, esta sección no aplica.

IV PARTE

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

En la primera hoja de este IN-T se adjunta una copia de la certificación del Fiduciario de Garantía.

IV PARTE
DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

   - ☐ Diario de circulación nacional.
   - ☐ Periódico o revista especializada de circulación nacional.
   - ✓ Portal o Página de Internet Colectivas (*websites*), del emisor, siempre que sea de acceso público **www.lahipotecaria.com**.
   - ☐ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
   - ☐ El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. **Fecha de divulgación.**

   2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha: No ha sido divulgado.

   2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 28 de febrero de 2021.

Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Trimestral tiene que estar firmado por la(s) persona(s) que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

Lo firma la señora Giselle de Tejeira, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, facultada mediante Poder inscrito a Ficha número 323244, Asiento número catorce (14), debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, el día dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Giselle de Tejeira
VPE de Finanzas
Banco La Hipotecaria, S.A.
Actuando a Título Fiduciario

DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(No Auditado)

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general."

DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

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

Panamá, 26 de febrero de 2021

Certificación

Los estados financieros interinos y preparados internamente al 31 de diciembre de 2020, del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASC).

Roberto Romero Adames
Contador
C.P.A. No. 0153-2012

DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situacion Financiera

Al 31 de diciembre 2020

(Cifras en Balboas)

Activos	**Nota**	**2020**	**2019**
Efectivo en bancos	7	639,017	739,823
Préstamos hipotecarios residenciales a costo amortizado (CA)	6, 8	22,910,910	24,586,739
Cuentas por cobrar		192,962	0
Activos adjudicados para la venta		46,887	93,340
Total de activos		23,789,776	25,419,902
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Bonos por pagar a costo amortizado (CA)	9	18,300,958	20,632,447
Cuentas por pagar		5,483,818	4,782,455
Total de pasivos		23,784,776	25,414,902
Patrimonio:			
Patrimonio del Fideicomiso	2	5,000	5,000
Total de Patrimonio		5,000	5,000
Total de pasivos y patrimonio		23,789,776	25,419,902

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

DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre 2020 (No Auditado)	Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre 2019 (No Auditado)	Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre 2020 (No Auditado)	Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre 2019 (No Auditado)
Ingresos por intereses:					
Préstamos		1,966,440	2,139,221	468,129	534,246
Depósito en banco		2,023	2,261	508	545
Total de intereses		1,968,463	2,141,482	468,637	534,791
Gastos de intereses sobre bonos	12	997,060	1,115,845	238,951	266,934
Ingreso neto de intereses antes de provisión		971,403	1,025,637	229,686	267,857
Provisión para (reversión de) pérdida en préstamos	8	3,725	-27,537	2,408	-4,705
Ingreso neto de intereses después de provisión		967,678	1,053,174	227,278	272,562
Otros ingresos	11	7,195	1,025	0	1,025
Gastos de operaciones:					
Comisiones	2	957,732	1,049,737	218,151	272,753
Impuestos		3,169	3,418	775	834
Otros gastos		13,972	1,044	8,352	0
Total de gastos de operaciones		974,873	1,054,199	227,278	273,587
Excedente de ingresos sobre gastos		0	0	0	0

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

DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre 2020

	2020	2019
Patrimonio del Fideicomiso		
Saldo al inicio del año	5,000	5,000
Saldo al final del año	5,000	5,000

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

DÉCIMO PRIMER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
(Con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre 2020

(Cifras en Balboas)

	2020	2019
Actividades de operación:		
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para pérdidas en préstamos	3,725	(27,537)
Ingresos por intereses	(1,968,463)	(2,141,482)
Gastos por intereses	997,060	1,115,845
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Préstamos hipotecarios residenciales	1,664,900	2,189,831
Cuentas por cobrar	(192,962)	0
Cuentas por pagar	701,363	590,541
Activos adjudicados para la venta	46,453	(54,869)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses recibidos	1,975,667	2,151,995
Intereses pagados	(998,922)	(1,126,819)
Flujos de efectivo de las actividades de operación	2,228,821	2,697,505
Actividades de financiamiento:		
Pagos a bonos por pagar CA	(2,329,627)	(2,815,026)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	(2,329,627)	(2,815,026)
Disminución neta en efectivo	(100,806)	(117,521)
Efectivo al inicio del año	739,823	857,344
Efectivo al final del año	639,017	739,823

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

(1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario

La Hipotecaria (Holding), Inc., una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, es dueña de la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto de Banco La Hipotecaria, S. A., entre otras compañías. El principal accionista de La Hipotecaria (Holding), Inc. es Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

Banco La Hipotecaria, S. A., ("el Fiduciario o Administrador") 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. No.127-2010 de 4 de junio de 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá le 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 personales; y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley 1 de 5 de enero de 1984, reformada por la Ley No.21 de 10 de mayo de 2017. Para respaldar la operación fiduciaria, el Banco tiene bonos del Estado a favor de la Superintendencia de Bancos con un valor nominal de B/.225,000 y un depósito en el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.25,000, ambos en garantía para el debido cumplimiento de sus obligaciones dimanantes de la Licencia Fiduciaria.

Mediante Escritura Pública del 9 de octubre de 2012, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S. A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con los objetivos de, entre otros, traspasar una cartera de créditos hipotecarios a un fideicomiso de garantía (el Fideicomiso de Garantía) para respaldar el pago de bonos a ser emitidos por el fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Trust, Inc., actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía; La Hipotecaria, S. A. de C.V. (El Salvador) como Administrador en el Fideicomiso de Garantía; y Banco General, S. A. como Agente de Pago.

El Administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos a ser emitidos, entre otros deberes. Este Fideicomiso inició operaciones en el mes de abril de 2013.

La oficina principal del Fiduciario y Administrador está ubicada en Vía España, Edificio Torre Plaza Regency, piso No. 13, ciudad de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 26 de febrero de 2021.

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso

A continuación se presentan las condiciones generales más importantes del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios:

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en fideicomiso al Fiduciario, ya sea por el Fideicomitente o por terceros, para que queden afectos al Fideicomiso.

- El Fiduciario deberá emitir mediante oferta pública Bonos de Préstamos Hipotecarios hasta por la suma de cuarenta y cinco millones de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$45,000,000); comprar créditos hipotecarios a La Hipotecaria, S.A. de C.V. con los fondos generados por la venta de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y, en virtud de estas actividades, ejercer todas las funciones y responsabilidades inherentes al emisor de valores negociables y acreedor hipotecario.

- Los Bonos de Préstamos Hipotecarios deberán ser emitidos en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos de dicha suma, en forma nominativa y registrados, sin cupones adheridos, en tres (3) series. Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y serán vendidos en oferta pública primaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. u otra bolsa de valores autorizadas por para operar en Panamá.

- Los Bonos de Préstamos Hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, actuando como Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía, y B. G. Trust Inc. como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en beneficio de los tenedores de los Bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.

- El Décimo primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los Bonos principalmente para cancelar a La Hipotecaria, S.A. de C.V. el precio pactado por la adquisición de créditos hipotecarios residenciales o podrá pagar dicho precio con la emisión y entrega de los bonos.

- El Fiduciario deberá, entre otros mandatos, contratar una fianza de cumplimiento a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, con relación a la inscripción de los Préstamos Hipotecarios en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondientes, en la República de El Salvador, dentro de los 180 días siguientes a la fecha de cierre.

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

- El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 25 de octubre de 2041 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra primero. El Fideicomiso podrá realizar pagos parciales de capital mensualmente en el caso de los bonos de Serie A y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie A se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie B y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie B se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie C. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B y el pago de capital de los bonos Serie B goza prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie C.

- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso es una comisión calculada con base a uno punto cincuenta y cinco por ciento (1.55%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Fiduciario de Garantía del Fideicomiso será calculada con base a un octavo de uno por ciento (0.125%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera trimestralmente. La comisión que recibe el Agente de Pago del Fideicomiso será calculada con base a un dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

- Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso pagó en concepto de comisiones la suma de B/.419,556 (2019: B/.342,083) al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago, reconocidos en comisiones en el estado de resultados.

- Además de la comisión de administración, el Administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración las sumas que mensualmente paguen los deudores en concepto de gastos de manejo según los términos de los contratos de crédito. Además de la comisión de administración y la comisión antes descrita, el Administrador tendrá derecho a recibir (a) de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo en tiempo por el manejo de las pólizas de seguros, (b) las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de créditos y (c) las penalidades cobradas en relación con la mora en el pago de los créditos hipotecarios. Esta comisión será pagada directamente al Administrador por las compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.

- Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de sus obligaciones según el Contrato de Administración correrán por cuenta del Administrador.

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

- El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta que los bonos de hipotecas residenciales emitidos y en circulación hayan sido redimidos y los créditos hipotecarios hayan sido pagados en su totalidad o hayan sido cedidos por el Fideicomiso; o bien si el Fideicomiso es terminado de mutuo acuerdo.

La Hipotecaria (Holding) Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria, S. A., en su calidad como Fiduciario Emisor puede recibir de los fondos en fideicomiso una comisión equivalente hasta cuarenta y cinco puntos básicos (0.45%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, acumulado mensualmente y pagadero según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha pagado al Fiduciario Emisor comisiones por la suma de B/.374,280 (2019: B/.403,624)

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria, S. A., como Administrador puede recibir trimestralmente de los fondos en fideicomiso un incentivo por buena cobranza equivalente a la cantidad de los fondos disponibles después de cumplir con todas las otras obligaciones establecidas en el Fideicomiso Emisor, y pagadero solamente según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no había pagado al Administrador honorarios por incentivo por buena cobranza.

Los ingresos del Fideicomiso permitieron registrar para el pago de estas comisiones un monto de B/.4,319,778 (2019: B/.3,808,832) el cual está registrado en el rubro de cuentas por pagar en el estado de situación financiera.

(3) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

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

(b) Base de Medición

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros 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$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propia y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional del Fideicomiso es el Balboa.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Activos y Pasivos Financieros

(a.1) Reconocimiento

Inicialmente el Fideicomiso reconoce los préstamos y las partidas por cobrar e instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan o fecha de liquidación.

(a.2) Clasificación

El Fideicomiso 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 Fideicomiso 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.
- 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 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.
- 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.

Además, en el reconocimiento inicial, el Fideicomiso 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. El Fideicomiso hasta el momento no ha hecho uso de esta opción.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Evaluación del modelo de negocio

El Fideicomiso 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 al Fiduciario. 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 del Fideicomiso 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.

- 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.

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 año 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 Fideicomiso considera 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.

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.

(a.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

(4) 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 Fideicomiso 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.

(a.4) Modificación de activos financieros

Activos financieros

Si se modifican los términos de un activo financiero, el Fideicomiso 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.

(a.5) 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 el Fideicomiso 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.

(b) Medición de Valor Razonable

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

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Cuando es aplicable, el Fideicomiso 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 continua.

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

El Fideicomiso establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. El Fideicomiso reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(c) Deterioro de Activos Financieros

El Fideicomiso reconoce la reserva para 'pérdidas crediticias esperadas' (PCE) en el siguiente activo financiero que no se mide a VRCR:

- Préstamos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide las reservas para pérdidas en un monto igual a las PCE 'durante el tiempo de vida', a excepción de los siguientes, para los cual se miden como PCE 'durante los próximos 12 meses:

- 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. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'a 12 meses', son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 1'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 1' no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

La PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero, son las PCE resultantes de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero o su máximo período contractual de exposición. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' pero que no presentan un deterioro crediticio, son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 2'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 2' son aquellos que han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, pero que no presentan un deterioro crediticio.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' y que presentan un deterioro crediticio son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 3'.

Medición de la PCE

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

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso 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 Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados a CA, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en 'Etapa 3'). 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

- Dificultad financiera significativa del deudor.
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora.
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte del Fideicomiso en términos que el Fideicomiso no consideraría de otro modo.
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota u otra reorganización financiera.

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 mayor a 180 días se considera deteriorado.

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 a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos.

Castigos
Los préstamos 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 Fideicomiso 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 Fideicomiso para adjudicar los colaterales (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 Fideicomiso para la recuperación de los montos adecuados.

(d) Préstamos
Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo, lo cuales se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y el Fideicomiso no tiene 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(e) Títulos de Deuda Emitidos

El Fideicomiso clasifica los instrumentos de deuda como pasivos financieros de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento. Estos son medidos inicialmente al valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(f) Ingresos y Gastos por Intereses

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:

- Al importe en libros bruto del activo financiero.
- Al costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, el Fideicomiso 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 PCE.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarse 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 de resultados y el estado de utilidad integrales incluyen:

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo.

(g) Activos Adjudicados 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.

(h) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no Adoptadas.
Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2020, y no han sido adoptadas anticipadamente por el Fideicomiso.

El Fiduciario no espera que las siguientes enmiendas a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros:

- Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las NIIF.
- Enmiendas a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de "Material".

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

El Administrador del Fideicomiso en la preparación de los estados financieros 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 supuestos 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. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas prospectivamente.

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

El Administrador del Fideicomiso evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) *Clasificación de los activos financieros*
Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Fiduciario 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. Véase Nota 4 (a.2).

(b) *Deterioro de activos financieros*
El Administrador del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación delo modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo al criterio definido, el Administrador del Fideicomiso evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c) y Nota 6 (a).

La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas del Fideicomiso se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) *Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE*
La evaluación realizada por el Administrador del Fideicomiso para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 4 (c) y Nota 6 (a).

(6) Administración de Riesgos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad. El estado de situación financiera está mayormente compuesto de instrumentos financieros.

El Administrador del Fideicomiso tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos controles para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto el Fideicomiso.

Estos instrumentos exponen a los tenedores de los bonos a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Administrador del Fideicomiso son los riesgos de crédito, mercado y de liquidez.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(a) Riesgo de Crédito

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

El Administrador del Fideicomiso se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de créditos 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 hacer las gestiones pertinentes basada en las políticas de créditos del Administrador.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a CA, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

Las definiciones de los términos 'Etapa 1', 'Etapa 2' y 'Etapa 3' se presentan en la Nota 4 (c).

	2020			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	22,014,230	0	0	22,014,230
B1 - Mención especial	199,803	0	0	199,803
B2 - Subnormal	0	85,496	0	85,496
C1, 2 - Dudoso	0	0	76,122	76,122
D - Irrecuperable	0	0	466,611	466,611
Más: intereses por cobrar	91,775	0	0	91,775
Monto bruto	22,305,808	85,496	542,733	22,934,037
Menos: reserva por deterioro	(3,071)	(2,083)	(17,973)	(23,127)
Total de préstamos a CA	22,302,737	83,413	524,760	22,910,910

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2019			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	23,660,641	0	0	23,660,641
B1 - Mención especial	349,911	0	0	349,911
B2 - Subnormal	0	113,554	0	113,554
C1, 2 - Dudoso	0	55,179	0	55,179
D - Irrecuperable	0	0	327,875	327,875
Más: intereses por cobrar	50,874	3,793	44,312	98,979
Monto bruto	24,061,426	172,526	372,187	24,606,139
Menos: reserva por deterioro	(4,290)	(4,526)	(10,584)	(19,400)
Total de préstamos a CA	24,057,136	168,000	361,603	24,586,739

Depósitos colocados en bancos
Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso mantiene un depósito colocado en banco por B/.639,017 (2019: B/.739,823). El depósito colocado es mantenido en un Banco con grado de inversión BBB, basado en la agencia Fitch Ratings Inc.

Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero
El Fideicomiso mantiene garantías para asegurar el cobro de sus activos financieros expuesto al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a los tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías		
Tipo de exposición crediticia:	**2020**	**2019**	**Tipo de garantía**
Préstamos	100%	100%	Propiedades residenciales

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 los préstamos hipotecarios residenciales, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso, con excepción de los préstamos con deterioro crediticio, para los cuales el valor de sus garantías se basa en avalúos recientes debido a que el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

Rangos de 'LTV'	2020	2019
0-20%	95,746	87,592
21-40%	599,310	581,125
41-60%	2,627,653	2,357,297
61-80%	18,758,308	19,650,843
81-100%	761,245	1,830,303
Total	22,842,262	24,507,160

Al 31 de diciembre de 2020, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendían a B/.34,574,115 (2019: B/.36,012,336) y cubrían el 100% (2019: 100%) de la exposición de la cartera. De igual forma los préstamos fueron cedidos al fideicomiso de garantías XI que garantiza la emisión de los bonos hipotecarios.

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

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

	2020	2019
Propiedades residenciales	46,887	93,340
Total	46,887	93,340

La política del Fideicomiso es gestionar oportunamente y de forma ordenada la realización o ejecución de la venta de las garantías adjudicadas para cubrir los saldos adeudados. No es política del Fideicomiso utilizar las garantías adjudicadas para el uso propio de sus operaciones.

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por el Administrador del Fideicomiso para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 4 (c).

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Incrementado significativamente en el riesgo de crédito

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Administrador del Fideicomiso considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito del Administrador del Fideicomiso incluyendo información prospectiva.

El objetivo de esta evaluación es identificar si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando:

- La PI 'durante el tiempo de vida remanente' del instrumento financiero estimada a la fecha de reporte.
- La porción remanente a este punto en el tiempo de la PI 'durante el tiempo de la vida' del instrumento financiero, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

El Administrador del Fideicomiso utiliza tres criterios para determinar si se ha dado un incremento significativo en el riesgo de crédito:

- Un análisis cuantitativo basado en movimientos en la PI.
- Indicadores cualitativos.
- Que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios.

<u>Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito</u>

El Administrador del Fideicomiso 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 PI basada en los resultados de 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. Adicionalmente, el Administrador del Fideicomiso está en el proceso de adaptación otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un '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 la PI se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deterior. 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 su 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.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Consecuentemente, el Administrador del Fideicomiso determinará, periódicamente, los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros a lo largo de su vida remanente, respecto al evaluado en la fecha de su reconocimiento inicial. En función de esta evaluación, el Administrador del Fideicomiso asigna a cada activo financiero en una de las siguientes tres 'etapas' ('buckets') de deterioro de riesgo crediticio:

- Etapa 1: Instrumentos con bajo riesgo de crédito.
- Etapa 2: Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio.
- Etapa 3: Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio, es ajustar el algoritmo de cálculo de las PCE, de forma tal que, las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la 'Etapa 2', se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a la 'Etapa 2 o 3', se calcularán para la vida remanente de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento ('lifetime').

El Fideicomiso ha implementado una calificación interna para la evaluación del deterioro, basada principalmente en la información sobre la morosidad de los activos financieros. Por lo cual, el Administrador del Fideicomiso utiliza para la asignación de calificaciones de deterioro crediticio, el esquema de rangos de atraso o morosidad de los activos financiero, siendo estas como se detalla a continuación:

A1 - Corriente (al día o sin atraso) o con rango de atraso de 1 a 30 días ('Normal').
A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días ('Riesgo Bajo').
B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días ('Mención Especial').
B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días ('Subnormal').
C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días ('Dudoso').
C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días ('Dudoso').
D - Rango de atraso mayor a 180 días ('Irrecuperable').

<u>Generación de la estructura de término de la PI</u>

- *<u>Enfoque de tratamiento de instrumentos</u>*
  Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de préstamos del Fideicomiso, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que, de manera general, y salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo. A los efectos prácticos, esto implica que los valores de PI y PDI determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

  El Administrador del Fideicomiso ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación a monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión ('volatilidad') de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. A la fecha, no se han identificado instrumentos de la cartera de préstamos del Fideicomiso que requieran ser evaluados de forma individual.

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen la cartera de crédito del Fideicomiso en el siguiente segmento:

- Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria ('PCGH').

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 PDI 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 PDI incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago. En el caso 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 se financian a través de los préstamos que forman parte de la cartera del Fideicomiso, los cuales tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias.

Para la determinación de la PI del segmento identificado, y en el contexto del tratamiento colectivo de la cartera de crédito, el Administrador del Fideicomiso enfoca 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 Fideicomiso, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para un horizonte de tiempo.

Para el cálculo de la PI, 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 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 o más años).

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 Administrador del Fideicomiso 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 del 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 componen el Fideicomiso sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos.

  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 los créditos que componen el Fideicomiso.

  En virtud de lo anterior, para definir 'incumplimiento' del segmento identificado, 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, el Administrador del Fideicomiso realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de la cartera de préstamos del segmento identificado, tomando como base la serie histórica de la misma.

  Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2012 al 2017, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ('roll-rates') de morosidad de los créditos que componen la cartera del Fideicomiso o según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, se han elaborado periódicamente matrices actualizadas, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 período en un horizonte de un año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de doce meses posteriores al mes del inicio del conteo.

Los valores permiten 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 Administrador del Fideicomiso ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los préstamos hipotecarios que componen la cartera del Fideicomiso.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente
El Administrador del Fideicomiso evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

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 Administrador del Fideicomiso considera los siguientes factores, aunque no de forma exhaustiva, en la evaluación de si el riesgo de crédito ha aumento significativamente:

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial.
- Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como tope, el Administrador del Fideicomiso considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo presenta una morosidad mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios. Los días de morosidad se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de morosidad más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Los días de morosidad se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el inicial reconocimiento, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse 'a 12 meses'. En estos casos, se determina un período de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo con los términos contractuales modificados.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Administrador del Fideicomiso monitorea la efectividad del criterio usado para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito con base en revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en deterioro.
- El criterio no se alinea con el punto del tiempo cuando un activo llega a más de 90 días para los préstamos hipotecarios.
- El promedio de tiempo en la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento parecen razonables.
- Las exposiciones no son transferidas, generalmente, de forma directa de las PCE 'medidas para los próximos 12 meses' a 'deterioro crediticio'.
- No haya una volatilidad injustificada en la provisión por deterioro por transferencias entre la PI a 12 meses ('Etapa 1') y la PI durante el tiempo de vida del activo financiero ('Etapa 2').

Definición de deterioro

El Administrador del Fideicomiso considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Fideicomiso en su totalidad, sin que el Fideicomiso recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso que mantenga).
- El deudor presenta una morosidad de más de 180 días para los préstamos hipotecarios.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, el Administrador del Fideicomiso considera indicadores que son:

- Cualitativos (por ejemplo, incumplimiento de cláusulas contractuales).
- Cuantitativos (por ejemplo, estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor o prestatario).
- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.

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.

Incorporación de información prospectiva

La incorporación de aspectos prospectivos en el proceso de cálculo de las PCE del Fideicomiso, tiene el propósito de evaluar el posible impacto que podría presentarse en el valor de las pérdidas esperadas, ocasionadas por cambios esperados en el comportamiento de variables macroeconómicas en el corto y mediano plazo, y que podrían afectar el flujo de pagos de los activos financieros.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En la región centroamericana y especialmente en el país en donde se concentra geográficamente la cartera de créditos del Fideicomiso, 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 estos indicadores e insumos externos.

Ante tales limitaciones, a los efectos de identificar aquellos insumos externos que pudiesen impactar en el comportamiento de pago de sus activos financieros, el Administrador del Fideicomiso determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que son razonablemente confiables.

A los efectos de disponer de datos aceptables para la medición de la PCE de los activos financieros, y mientras no existan fuentes alternativas que permitan confirmar o validar otras posibles insumos macroeconómicos que pudiesen tener una incidencia en el comportamiento de los pagos de estos instrumentos financieros, el Fideicomiso ha seleccionado de entre las variables disponibles, aquellas que presentan los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, tal como se indica a continuación:

a) Inflación (Índices de Precios al Consumidor o 'IPC')
b) Desempleo
c) Cotizantes del seguro social
d) Producto Interno Bruto ('PIB')
e) Índice Mensual de Actividad Económica ('IMAE' o 'IVAE')
f) Cartera vencida del Fideicomiso
g) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en el Fideicomiso para identificar las variables de información prospectiva ('forward-looking') que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del 'Coeficiente de Correlación Múltiple'. A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través 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 Fideicomiso (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 ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 despreciar 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 del Fideicomiso con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y en base a series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2013 y 2018, el Administrador del Fideicomiso determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de 'forward-looking' como parte del modelo de PCE para el segmento identificado de la cartera del Fideicomiso:

- El Salvador Operaciones con Garantías (Desempleo).

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Banco en el proceso de estimación de las PCE al 31 de diciembre de 2020:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas		Incorporación de Información Prospectiva ('IP') en las PCE al 31-Dic-20				
		2019	2020	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de 'IP'	Impacto en las PCE
El Salvador con Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.01%	1.21%	Único	Positiva	2.08%	0.0066%	B/.128

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de los créditos pueden ser modificados por un número de razones, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados a un actual o potencial deterioro del crédito 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 4 (a.4).

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Cuando los términos de un activo financiero son modificados, y la modificación no resulta en una baja de cuenta del activo en el estado de situación financiera, la determinación de si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente refleja comparaciones de:

- La PI por la vida remanente a la fecha del reporte basado en los términos modificados.
- La PI por la vida remanente estimada basada en datos a la fecha de reconocimiento inicial y los términos originales contractuales.

Cuando la modificación resulta en una baja en cuenta del activo, se reconoce un nuevo préstamo y se asigna a la 'Etapa 1' (asumiendo que este no se encuentra deteriorado en este momento en el tiempo).

Medición de la PCE

Los insumos clave en la medición de la PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI).
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI).
- Exposición ante el incumplimiento (EAI).

Las PCE para las exposiciones en 'Etapa 1' son calculadas mediante la multiplicación de la PI 'durante los próximos 12 meses' por la PDI y la EAI. Las PCE 'durante el tiempo de vida' son calculadas multiplicación de la PI 'durante el tiempo de vida' por la PDI y la EAI.

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

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado 'Generación de la estructura de término de la PI', y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en su 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.

Para el Fideicomiso se estiman 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, y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Adicionalmente, los índices de 'LTV' son un parámetro clave para determinar su PDI para los préstamos garantizados con propiedades.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI 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.

Lo siguiente corresponde a la definición pertinente al cálculo de la PDI estimada para la cartera de préstamos del Fidecomiso:

- *PDI de operaciones hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago*
  Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones que el Fideicomiso ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que 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 contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)

La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. El Administrador del Fideicomiso determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento.

El Administrador del Fideicomiso determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

El Administrador del Fideicomiso estima el valor de la EAI nominal anual a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAI, se 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 proyectado de los saldos de capital residuales, valor que es 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.

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre 'Etapas' debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 4 (c).

	2020			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Saldo al 1 de enero	**4,291**	**4,526**	**10,584**	**19,401**
Transferencia a Etapa 1	3,528	(3,528)	0	0
Transferencia a Etapa 2	(1,298)	1,335	(37)	0
Transferencia a Etapa 3	0	0	0	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(3,307)	4,902	2,806	4,401
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(142)	0	(534)	(676)
Saldo al 31 de diciembre	**3,072**	**7,235**	**12,819**	**23,126**

	2019			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Saldo al 1 de enero	**12,969**	**6,837**	**27,132**	**46,938**
Transferencia a Etapa 1	3,767	(3,225)	(542)	0
Transferencia a Etapa 2	(2,237)	3,705	(1,468)	0
Transferencia a Etapa 3	0	(2,276)	2,276	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(9,939)	(59)	(9,133)	(19,131)
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(270)	(456)	(7,681)	(8,407)
Saldo al 31 de diciembre	**4,290**	**4,526**	**10,584**	**19,400**

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- El monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros.
- El rubro de 'provisión de deterioro' en el estado de resultados.

	2020	2019
	Préstamos por cobrar a CA	Préstamos por cobrar a CA
Remedición neta de la reserva para pérdida	4,401	(19,131)
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(676)	(8,406)
Total	3,725	(27,537)

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos financieros con deterioro crediticio

Las políticas contables establecidas por el Fideicomiso relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c).

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por el Fideicomiso en la categoría 'D' para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la 'Etapa 3'.

Concentración del riesgo de crédito

Los préstamos hipotecarios del Fideicomiso están concentrados, geográficamente, en la República de El Salvador.

(b) Riesgo de Liquidez:

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, 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.

Administración del riesgo de liquidez

El Fideicomiso mitiga su riesgo de liquidez, de acuerdo con su estructura de vencimiento del pasivo por plazos compatibles con los vencimientos de sus activos.

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

2020	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar a CA	18,300,958	(18,162,575)	(2,925,200)	(9,798,654)	(5,438,722)	0
Total de pasivos financieros	18,300,958	(18,162,575)	(2,925,200)	(9,798,654)	(5,428,722)	0
Activos financieros:						
Depósitos en bancos	639,017	639,017	639,017	0	0	0
Préstamos a CA	22,910,910	51,650,562	3,148,795	12,545,015	15,297,357	20,659,395
Total de activos financieros	23,549,927	52,289,579	3,787,812	12,545,015	15,297,357	20,659,395

2019	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar a CA	20,632,447	(20,943,587)	(3,104,795)	(10,427,450)	(7,411,342)	0
Total de pasivos financieros	20,632,447	(20,943,587)	(3,104,795)	(10,427,450)	(7,411,342)	0
Activos financieros:						
Depósitos en bancos	739,823	739,823	739,823	0	0	0
Préstamos a CA	24,586,739	56,930,667	3,279,150	13,074,425	15,980,989	24,596,103
Total de activos financieros	25,326,562	57,670,490	4,018,973	13,074,425	15,980,989	24,596,103

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	2020	2019
Activos financieros:		
Préstamos	22,284,230	23,357,496
Pasivos financieros:		
Bonos por pagar	11,996,518	18,080,126

Los préstamos, brutos por B/.22,934,037 (2019: B/.24,606,139) están restringidos en su totalidad, ya que los mismos garantizan los bonos por pagar del Fideicomiso.

(c) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

El Fideicomiso no posee activos ni pasivos en monedas distintas a su moneda funcional, por lo que no posee riesgo de tipo de cambio.

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo es el riesgo 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 que el valor del instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

La Fiduciaria revisa mensualmente el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados del Fideicomiso y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros del Fideicomiso.

(6) 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 (pb) en las tasas de interés, considerando como premisa, la tasa mínima de 0.005% en los casos que su resultado arroje valores negativos al sensibilizar los valores reales. A continuación, se resume el impacto en el ingreso neto de interés:

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
Al 31 de diciembre de 2020	57,106	(57,106)	114,211	(114,211)
Al 31 de diciembre de 2019	61,268	(61,268)	122,536	(122,536)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
Al 31 de diciembre de 2020	57,106	(57,106)	114,211	(114,211)
Al 31 de diciembre de 2019	61,268	(61,268)	122,536	(122,536)

El Fideicomiso mitiga significativamente su exposición a los efectos de fluctuaciones en las tasa de interés, como resultado de que las tasas de los activos y las tasas de sus pasivos son variables y responden al movimiento de mercado.

(d) Administración de Capital:

El Fideicomiso mantiene capital primario por B/.5,000 (2019: B/.5,000). La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de los préstamos hipotecarios.

De acuerdo con los términos y condiciones del Fideicomiso, en caso de incurrir en pérdida, los tenedores de los bonos pueden verse afectados en el pago de interés y capital.

(7) Efectivo en Bancos

Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso mantenía un depósito a la vista en un fideicomiso local, con saldo de B/.639,017 (2019: B/.739,823) que devengan intereses del 0.25% (2019: 0.25%) anual sobre el saldo promedio

(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales a Costo Amortizado (CA)

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 1,079 (2019: 1,128) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.29,543,285 (2019: B/.30,713,784), los cuales al 31 de diciembre de 2020 tenían un saldo insoluto de capital de B/.22,842,262 (2019: B/.24,507,160).

Al 31 de diciembre de 2020, los créditos hipotecarios residenciales medidos a CA se detallan a continuación:

	2020	2019
Préstamos hipotecarios residenciales	22,842,262	24,507,160
Más: intereses por cobrar	91,775	98,979
Préstamos, brutos	22,934,037	24,606,139
Menos: reserva por deterioro	(23,127)	(19,400)
Total préstamos a CA	22,910,910	24,586,739

Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 31 de julio de 2021 al 13 de agosto de 2041. Al 31 de diciembre de 2020, el rango de tasas de interés que devenga la cartera de préstamos hipotecarios va del 6.72% al 10.75% (2019: 6.72% al 10.75%).

La concentración de riesgo de crédito por ubicación geográfica de la cartera de préstamos hipotecarios residenciales medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 6 (a).

(9) Bonos por Pagar a Costo Amortizado (CA)

Al 31 de diciembre de 2020, los bonos por pagar ascendían a B/.18,300,958 (2019: B/.20,632,447).

El 17 de abril de 2013, el Fideicomiso emitió tres series de bonos hipotecarios por un total de B/.45,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.37,800,000, bonos hipotecarios Serie B por B/.5,400,000 y bonos hipotecarios Serie C por B/.1,800,000. Estos bonos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación. El vencimiento de los bonos es el 25 de octubre de 2041 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra primero.

(9) Bonos por Pagar a Costo Amortizado (CA)

La tasa de interés establecida para los bonos hipotecarios es la siguiente:

- Bonos Serie A: Los bonos Serie A devengarán intereses a la tasa fija anual de 4.54%. La "Tasa de Interés por Falta de Pago Serie A" será equivalente a la Tasa de Interés Serie A más 2%. Los Bonos Serie A pagarán intereses mensualmente los días ocho (8) de cada mes o el primer día hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la fecha de vencimiento. Si una Fecha de Pago no es día hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al día hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de interés pagada estaba en 4.54% (2019: 4.54%).

  La "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) más cercano.

- Bonos Serie B: Los bonos Serie B devengarán intereses a una tasa de interés fija anual de 6.00%. Los Bonos Serie B pagarán intereses mensualmente los días ocho (8) de cada mes o el primer día hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. Si una Fecha de Pago no es día hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al día hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de interés pagada estaba en 6.00% (2019: 6.00%).

- Bonos Serie C: Los bonos Serie C devengarán intereses a una tasa de interés fija anual de 9.00%. En cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de los Bonos Serie C tendrán derecho a recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, un monto (cada uno, un "Pago de Intereses Serie C"), proveniente de los Fondos Disponibles, dicha suma está subordinada al pago de los intereses de la serie A y de la Serie B.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.13,669,472 (2019: B/.15,795,087), Serie B de B/.2,745,343 (2019: B/.2,949,355) y B/.1,800,000 (2019: B/.1,800,000) para los bonos Serie C.

Al 31 de diciembre de 2020, los intereses por pagar ascendían a B/.86,143 (2019: B/.88,005). El Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/.51,716 (2019: B/.59,758), los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por pagar de B/.13,727 (2019: B/.14,747) y los intereses por pagar de los bonos Serie C mantenían un saldo por pagar de B/.20,700 (2019: B/.13,500).

(10) Impuestos

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, el Fideicomiso no está sujeto al pago de impuesto sobre la renta por concepto de las utilidades debido a que exclusivamente dirige, desde una oficina establecida en Panamá, transacciones que se perfeccionan, consumen y surten sus efectos en el exterior, y en consecuencia, la mayor parte de sus ingresos son de fuente extranjera. En adición, la renta proveniente de intereses sobre depósitos a plazo en fideicomisos que operan en Panamá está exenta del pago de impuesto sobre la renta.

(11) Transacciones con el Fiduciario

El Fideicomiso ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con su Fiduciario. Al 31 de diciembre de 2020, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	2020	2019
Bonos por pagar	4,480,879	4,770,460
Interés por pagar	28,475	21,638
Cuentas por pagar	4,319,778	3,808,832
Gastos de intereses sobre bonos	295,382	326,083
Comisiones	912,456	1,006,702

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso 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.

El Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entradas 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 en 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.

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

	2020		2019	
	Valor en Libros	Valor Razonable	Valor en Libros	Valor Razonable
Activos financieros:				
Préstamos a CA	22,910,910	25,031,800	24,586,739	27,044,336
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar a CA	18,300,958	18,354,636	20,632,447	20,695,737

Al 31 de diciembre de 2020, estos instrumentos están clasificados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados.

(12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entradas utilizados en las mediciones del valor razonable de instrumentos financieros no medidos a valor razonable clasificados dentro del Nivel 3:

Instrumentos Financieros	Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
Préstamos hipotecarios residenciales a CA	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.
Bonos por pagar a CA	El valor razonable para los bonos hipotecarios por pagar se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.