REPÚLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
ACUERDO N°.18-00 de 11 de octubre de 2000

ANEXO N°.2

FORMULARIO IN-T (INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL)

Trimestre terminado al **31 de Diciembre de 2018**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY N°.1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO N°.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.

INSTRUCCIONES GENERALES A LOS FORMULARIOS IN-T e IN-A:

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, (en adelante "SMV"), de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000 (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 del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su 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, Septiembre, Diciembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo N°.18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la SMV antes de dicha fecha.

B. 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. La SMV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *Internet* de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

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 al Acuerdo N°.6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo N°.15-00 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá presentarse en un original y una copia completa, incluyendo los anexos.

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 N°.2-00 de 28 de febrero del 2000 y N°.8-00 de 22 de mayo del 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 comparación de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, en los teléfonos 501-1700, 501-1702.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	**La Hipotecaria (Holding), Inc.**
VALORES QUE HA REGISTRADO:	**Acciones Preferidas - Resolución N°. CNV-177-08** **Acciones Preferidas - Resolución N°. CNV-319-11**
NÚMEROS DE TELÉFONOS Y FAX DEL EMISOR:	**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	**Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	gtejeira@lahipotecaria.com - epimentel@lahipotecaria.com

EMILIO PIMENTEL

PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la Sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección II del Artículo 19 del Acuerdo N°.6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo N°.15-00 de 28 de agosto del 2000. Adicionalmente, el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesores o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.).

LA HIPOTECARIA HOLDING, INC. (en adelante "La Hipotecaria" o la "Sociedad"), posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: Banco La Hipotecaria S.A. y Subsidiarias; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **31 de Diciembre de 2018** y al 31 de Diciembre de 2017.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2018**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Trece titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **$438,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de US$8,000,000.00. Al **31 de Diciembre de 2018** el Banco tenía $1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, $237,922.58 en bonos del Noveno Fideicomiso, $6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, $5,158,833.81 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, $8,306,470.39 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso y $6,375,396.82 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para la Sociedad.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Bac de Panamá, Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco General, S.A., Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), International Finance Corporation (IFC), Corporación Interamericana de Inversiones (CII), Responsability Investments AG, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Symbiotic S.A., Towerbank, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Helm Bank, Banco de Occidente y Davivienda, y, donde en su totalidad existe una capacidad de $318,809,870. Al **31 de Diciembre de 2018**, todos los préstamos estaban garantizados.

PIMENTEL

Al **31 de Diciembre de 2018** La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, seis programas rotativos de hasta B/.200,000,000 en VCNs. Todos los Programas rotativos se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que desde el año 2011 al año 2017 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco a liberar parcialmente las fianzas correspondientes.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie G	3.88%	19-ene	2,000,000
Serie H	3.88%	19-ene	1,000,000
Serie I	3.88%	19-ene	2,014,000
Serie J	3.88%	19-ene	2,306,000
Serie K	3.88%	19-feb	5,283,000
Serie L	3.88%	19-feb	2,854,000
Serie M	3.88%	19-feb	2,584,000
Serie N	3.88%	19-feb	2,500,000
Serie P	3.88%	19-mar	1,185,000
Serie Q	3.88%	19-mar	858,000
Serie DCU	4.00%	19-mar	1,208,000
Serie CDP	3.25%	19-mar	500,000
Serie DCI	4.00%	19-mar	3,890,000
Serie DCJ	4.00%	19-abr	1,864,000
Serie DCK	4.00%	19-abr	2,000,000
Serie DCL	4.00%	19-abr	959,000
Serie DCM	4.00%	19-abr	1,210,000
Serie DCN	4.00%	19-abr	1,300,000
Serie DCO	4.00%	19-may	1,936,000
Serie DCP	4.00%	19-may	1,000,000
Serie BDD	3.65%	19-may	2,000,000
Serie DCQ	4.00%	19-may	2,064,000
Serie CDK	4.00%	19-may	1,980,000
Serie CDL	4.00%	19-jun	4,000,000
Serie CDM	4.00%	19-jun	2,000,000
Serie CDN	4.00%	19-jun	1,000,000
Serie BDF	3.63%	19-jun	5,000,000
Serie DCR	4.00%	19-jul	1,865,000
Serie DCS	4.00%	19-jul	2,135,000
Serie DCT	4.00%	19-jul	979,000
Serie BCU	4.00%	19-ago	1,000,000
Serie BCV	4.00%	19-ago	1,629,000
Serie BCW	4.00%	19-ago	5,410,000
Serie BCX	4.00%	19-ago	1,590,000
Serie BCY	4.00%	19-sep	1,606,000
Serie BCZ	4.00%	19-sep	2,770,000
Serie BDA	4.00%	19-sep	583,000
Serie BDB	4.00%	19-sep	3,449,000
Serie BDC	4.00%	19-oct	2,123,000
Serie R	4.13%	19-nov	3,866,000
Serie S	4.13%	19-dic	2,420,000
Serie CDQ	4.13%	19-dic	1,100,000
Serie T	4.13%	19-dic	1,370,000
			90,390,000
Intereses por pagar			436,419
Menos costos de emisión			-138,254
			90,964,673

EMILIO PIMENTEL

Al **31 de Diciembre de 2018**, La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tenia autorizado por la SMV cuatro Programas de hasta B/.240,000,000 en Notas Comerciales Negociables de Corto y Mediano Plazo. El primer Programa de B/:40,000,000 se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido y el crédito general del Banco. El segundo programa de B/.50,000,000, el tercer programa de B/.100,000,000.00 y el cuarto programa, por B/.50,000,000.00 podrán no tener garantía especial, estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizados por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE AB	4.50%	19-ene	3,451,000
SERIE A	4.50%	19-ene	2,500,000
SERIE C	4.50%	19-ene	2,000,000
SERIE Z	4.25%	19-feb	2,000,000
SERIE V	4.38%	19-feb	4,239,000
SERIE AB	4.25%	19-mar	3,090,000
SERIE AD	4.25%	19-mar	2,250,000
SERIE M	4.25%	19-mar	2,150,000
SERIE N	4.25%	19-abr	500,000
SERIE AE	4.25%	19-abr	1,000,000
SERIE AF	4.25%	19-may	2,469,000
SERIE AG	4.25%	19-jun	2,000,000
SERIE AH	4.25%	19-jul	1,500,000
SERIE AQ	4.00%	19-jul	4,000,000
SERIE AI	4.75%	19-jul	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	19-jul	3,000,000
SERIE AS	4.00%	19-ago	355,000
SERIE U	4.50%	19-ago	1,250,000
SERIE AT	4.00%	19-ago	622,000
SERIE AV	4.00%	19-sep	1,464,000
SERIE AA	4.50%	19-sep	720,000
SERIE AK	4.25%	19-sep	3,000,000
SERIE W	4.50%	19-oct	1,990,000
SERIE AL	4.50%	20-oct	1,000,000
SERIE AM	4.50%	20-nov	5,000,000
SERIE AN	4.50%	20-dic	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	20-ene	2,000,000
SERIE AU	4.25%	20-mar	1,378,000
SERIE AC	4.50%	20-mar	1,500,000
SERIE AW	4.25%	20-mar	1,710,000
SERIE BD	4.50%	20-mar	1,100,000
SERIE BK	4.13%	20-mar	435,000
SERIE AY	4.25%	20-abr	1,155,000
SERIE AZ	4.25%	20-abr	2,300,000
SERIE BA	4.25%	20-may	2,250,000
SERIE BB	4.25%	20-may	780,000
SERIE BC	4.25%	20-may	3,900,000
SERIE BE	4.25%	20-jun	849,000
SERIE BF	4.25%	20-jun	2,870,000
SERIE X	4.38%	20-jun	4,000,000
SERIE BG	4.25%	20-jun	530,000
SERIE BH	4.25%	20-jul	2,000,000
SERIE AP	4.38%	20-jul	960,000
SERIE T	4.50%	20-jul	1,800,000
SERIE BI	4.25%	20-ago	4,000,000
SERIE BJ	4.25%	20-sep	547,000
SERIE W	4.38%	20-nov	2,000,000
SERIE BL	4.50%	20-nov	989,000
SERIE AR	4.50%	21-feb	2,000,000
SERIE AA	4.50%	21-feb	1,761,000
SERIE E	5.00%	21-feb	7,017,000
SERIE K	5.00%	21-feb	4,991,000
SERIE U	5.00%	21-sep	1,858,000
SERIE X	5.00%	21-nov	1,657,000
			113,087,000
		Menos costos de emisión	-212,764
			112,874,236

EMILIO PIMENTEL

Al **31 de Diciembre de 2018,** La Hipotecaria Holding, Inc., a través de La Hipotecaria, S.A. de C.V., tenia autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, un programa de Certificado de Inversión de hasta US$30,000,000 denominado CILHIPO2. Este programa podrá no tener garantía especial; ó estar respaldado con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 9	6.25%	19-jun	3,000,000
Tramo 11	6.25%	19-ago	3,000,000
Tramo 12	6.25%	19-ago	1,600,000
Tramo 2	5.25%	20-feb	3,000,000
Tramo 1	5.50%	20-jun	2,200,000
Tramo 3	5.50%	20-ago	1,980,000
Tramo 7	6.00%	20-nov	100,000
Tramo 4	6.00%	21-sep	1,000,000
			15,880,000
		Menos costos de emisión	-19,811
			15,860,189

Al **30 de Septiembre de 2018,** La Hipotecaria Holding, Inc. tenia autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, un programa de Papel Bursátil de hasta US$35,000,000 denominado PBLHIPO3, que se encuentra respaldado por el crédito general del Emisor.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 29	5.00%	19-feb	1,000,000
Tramo 30	5.00%	19-feb	1,000,000
Tramo 31	5.00%	19-mar	2,000,000
Tramo 32	5.00%	19-mar	1,000,000
Tramo 33	5.00%	19-mar	1,000,000
Tramo 34	5.00%	19-mar	3,000,000
Tramo 36	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 45	4.75%	19-may	700,000
Tramo 37	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 47	4.75%	19-may	800,000
Tramo 38	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 41	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 39	5.00%	19-jun	1,653,000
Tramo 42	5.00%	19-ago	955,000
Tramo 43	5.00%	19-ago	485,000
Tramo 44	5.00%	19-oct	1,000,000
Tramo 46	5.00%	19-nov	348,000
			18,941,000
Menos costos de emisión			-21,324
			18,919,676

Al **31 de Diciembre de 2018** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones Novecientos Siete Mil Veinte de Dólares Americanos (**$17,907,020**), el capital en acciones

EMILIO PIMENTEL

preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veintidós Millones Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve Dólares Americanos (**$22,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Treinta y Dos Millones Doscientos Veintiocho Mil Setecientos Veintidós Dólares Americanos (**$32,228,722).**

B. Recursos de capital

El 27 de Septiembre de 2008, la Sociedad realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Sociedad recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US$15,000,000. Al **31 de Diciembre de 2018** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US$15,000,000 y acciones preferidas a una tasa de 7.00% por la suma de US$10,000,000 cuyos pagos de dividendos son trimestrales y no son acumulativos. El 15 de marzo de 2018, se redimieron unas veinte mil acciones preferidas del programa de US$10,000,000 a un precio de 100.00 cada una, haciendo un total de US$2,000,000, disminuyendo dicho programa a US$8,000,000.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizarán para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los *préstamos hipotecarios* que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **31 de Diciembre de 2018** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	17,369
Saldo insoluto total de los préstamos	541,361,691
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	311,523,718
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	92,072,191
Monto total original de los préstamos	592,919,765
Saldo mínimo de los préstamos	911
Saldo máximo de los préstamos	558,184
Saldo promedio de los préstamos	93,476
Tasa máxima de los préstamos	10.20%
Tasa mínima de los prestamos	5.90%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.52%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.29%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	107.74%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.30%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.49%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	03/30/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31-ene-49
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.06

EMILIO PIMENTEL

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **31 de Diciembre de 2018**, La Hipotecaria administraba 39,445 préstamos, con un saldo insoluto de $892.635 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

La morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias de la sociedad.

D. Perspectivas

Las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida del desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la sociedad. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **31 de Diciembre de 2018:**

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	$84,103,936
Corrientes	$395,123,269
Saldos de 1-30 días	$37,036,438
Saldo de préstamos 31-60 días	$11,030,083
Saldo de préstamos 61-90 días	$5,463,725
Saldo de préstamos 91-120 días	$2,060,345
Saldo de préstamos 121-150 días	$1,090,613
Saldo de préstamos 151-180 días	$619,243
Saldo de préstamos 181 días o más	$4,832,865
Total 91 días o más:	**$8,603,066**
Total de hipotecas en libros	**$541,361,691**
% de morosidad de hipotecas en libros	**1.59%**

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

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

EMILIO PIMENTEL

Propósito. Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios. **Presentación aplicable a emisores del sector financiero:**

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

A continuación los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Oct - Dic 2018	Jun - Sep 2018	Abr - Jun 2018	Ene - Mar 2018
Ingresos por intereses y comisiones	$48,728,028	$39,642,602	$25,766,072	$12,507,847
Gastos de intereses y comisiones	$32,373,594	$24,011,198	$15,542,877	$7,417,339
Ingreso neto de intereses y comisiones	**$16,354,434**	**$15,631,604**	**$10,223,195**	**$5,090,508**
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$1,032,863	$830,103	$543,564	$208,641
Ingreso neto de intereses y comisiones despúes de provisiones	**$15,321,571**	**$14,801,501**	**$9,679,631**	**$4,881,867**
Otros ingresos (gastos)				
Otros ingresos	$12,929,335	$6,424,870	$4,320,815	$2,396,709
Total otros ingresos (gastos)	**$12,929,335**	**$6,424,870**	**$4,320,815**	**$2,396,709**
Gastos de operaciones	$19,444,848	$14,763,065	$9,902,925	$5,305,381
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**$8,806,058**	**$6,463,306**	**$4,097,521**	**$1,973,195**
Impuesto sobre la renta	$1,760,216	$1,268,069	$796,624	$401,382
Utilidad neta	**$7,045,842**	**$5,195,237**	**$3,300,897**	**$1,571,813**
Acciones promedio del periodo	$1,000	$1,000	$1,000	$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	**$7,046**	**$5,195**	**$3,301**	**$1,572**

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Oct - Dic 2018	Jun - Sep 2018	dic-17	sep-17
Préstamos	$688,536,501	$683,645,691	$615,348,306	$595,098,106
Provisiones	$1,032,050	$668,128	$521,296	$313,625
Préstamos por cobrar (neto)	$689,568,551	$682,977,563	$614,827,012	$594,784,481
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	$41,793,167	$103,833,585	$116,388,165	$107,527,301
Total de activos	**$817,746,906**	**$766,811,148**	**$731,215,177**	**$702,311,782**
Valores comerciales negociables	$90,688,165	$83,830,014	$87,992,828	$82,931,225
Notas comerciales negociables	$113,118,210	$108,676,272	$106,828,989	$96,309,431
Bonos Ordinarios	$8,832,345	$10,793,292	$14,082,861	$14,310,229
Covered Bond	$10,431,427	$0	$0	$0
Papel bursatil	$18,997,888	$23,612,530	$13,600,000	$13,840,047
Certificados de Inversión	$15,693,531	$14,805,372	$20,341,788	$13,600,000
Depósitos de clientes	$239,572,913	$225,138,609	$211,777,016	$208,478,769
Préstamos por pagar	$237,023,005	$208,013,244	$190,666,624	$187,147,534
Cuentas por pagar y otros pasivos	$8,625,268	$17,509,186	$12,286,348	$12,529,862
Total de pasivos	**$743,182,752**	**$692,378,518**	**$657,576,454**	**$629,147,097**
Acciones comunes	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020
Acciones preferidas	$22,752,709	$22,752,709	$22,752,709	$24,752,709
Utilidades retenidas	$32,228,722	$30,779,156	$28,239,600	$27,311,937
Total de patrimonio	**$74,564,154**	**$74,432,630**	**$73,638,723**	**$73,164,685**

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Oct - Dic 2018	Jun - Sep 2018	dic-17	sep-17
Dividendo / acción común	$0	$0	$0	$0
Deuda total / patrimonio	9.97	9.30	8.93	8.60
Préstamos / total de activos	84.33%	86.46%	84.08%	84.69%
Provisiones / Morosidad +91 días	12.00%	9.98%	7.94%	5.82%
Morosidad +91 días / Cartera total	1.25%	1.01%	1.07%	0.91%
Provisiones	$1,032,050	$668,128	$521,296	$313,625
Morosidad +91 días	$8,603,066	$6,696,534	$6,565,633	$5,389,088

EMILIO PIMENTEL

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO[1]

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo N°.12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. La Hipotecaria cuenta con Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo, según Acuerdo 5-2011 de la Superintendencia de Bancos, Acuerdo 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores y adicionalmente adoptó practicas internacionales de Gobierno Corporativo basado en los Principios de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. *Sí*
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. *Sí*
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. *Sí*
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. *Sí*
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria. *Sí. (En este momento, solamente el Comité de Administración de Riesgo).*
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. *Sí*
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. *Sí*
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. *Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.*
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. *Sí.*
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. *Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)*

[1] La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo N°. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

EMILIO PIMENTEL

	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. *No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.*
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. *Sí*
	e. Control razonable del riesgo. *Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.*
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. *Sí*
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. *Sí,*
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. *Sí* (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. *Sí.*
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. *Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)*
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: *Seis (6)*
	b. Número de Directores Independientes de la Administración *Cinco (5)*
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas *Uno (1)*
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *Sí*
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)*
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *Sí*
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el

EMILIO PIMENTEL

	público inversionista a juicio del emisor). *Sí*
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *Sí.*
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *El 24 de junio de 2008 La Hipotecaria Holding emitió 10 millones de dólares en acciones preferidas no acumulativas por medio de la Bolsa de Valores de Panamá las cuales pagan intereses trimestralmente.*
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoria; o su denominación equivalente *Sí, Comité de Auditoría.*
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente *Sí, Administración de Riesgo y Comité de Cumplimiento.*
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. *No.*
	d. Otros: *N/A*
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoria. *Sí.*
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. *Sí. (Administración de Riesgos)*
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. *No.*
	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). *Tres (3) miembros. Dos miembros de la Junta Directiva, incluyendo su tesorero y secretario y un director.*
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. *Riesgo: Tres (3) miembros de la Junta Directiva y Un (1) miembro de la alta gerencia de La Hipotecaria Holding.*
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. *N/A*

PARTE V
DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°.18–00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre, por alguno de los medios que allí se indican.

EMILIO PIMENTEL

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 (*web sites*), 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:
   29 de Febrero de 2019.

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

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas 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.

John Rauschkolb
Representante Legal
La Hipotecaria (Holding), Inc.

EMILIO PIMENTEL

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados financieros consolidados
e información de Consolidación

31 de diciembre de 2018

(Certificación del Contador)

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Certificado del Contador

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

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

CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria Holding, Inc. y sus subsidiarias (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera Al 31 de diciembre de 2018, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

La información de consolidación incluida en los Anexos 1 y 2, se presenta con propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la posición financiera ni los resultados de operaciones ni los cambios en el patrimonio de los accionistas de las compañías individuales.

Los estados financieros consolidados de La Hipotecaria Holding, Inc. y sus subsidiarias Al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Bolívar A. Gallardo
CPA. 123-2004

29 de enero de 2019
Panamá, República de Panamá

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**2018**	**2017**
Efectivo y efectos de caja		350,656	337,800
Depósitos a la vista		37,221,506	23,221,442
Depósitos de ahorro		4,221,005	5,871,859
Depósitos a plazo		0	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	7	41,793,167	29,431,101
Inversiones en valores	8	68,069,658	59,542,559
Menos: reserva para Inversiones		877	0
Inversiones, netas		68,068,781	59,542,559
Préstamos	9, 29	688,536,501	595,098,106
Mas: intereses por cobrar de préstamos		1,635,088	1,477,992
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	8	603,038	313,625
Préstamos, neto		689,568,551	596,262,473
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,933,309	2,230,664
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,693,031	2,255,079
	6	304,985	365,205
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	31	8,097,687	8,479,096
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,032,623	987,891
Otros activos	12	3,254,772	2,757,714
Total de activos		817,746,906	702,311,782

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

Pasivos y Patrimonio	Nota	2018	2017
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	1,425,548	923,276
A plazo	29	238,147,365	207,555,493
Valores comerciales negociables	13, 29	90,688,165	83,386,616
Notas comerciales negociables	14, 29	113,118,210	96,537,363
Covered Bond	15	10,431,427	0
Bonos ordinarios	16, 29	8,832,345	14,390,920
Certificados de inversión	17, 29	15,893,531	13,633,339
Obligaciones negociables	18, 29	18,997,888	13,912,290
Financiamientos recibidos	19, 29	237,023,005	188,599,222
Cuentas por pagar relacionadas	6	1,306	685
Impuesto sobre la renta por pagar	26	982,678	1,143,500
Otros pasivos	20	7,641,284	9,064,393
Total de pasivos		743,182,752	629,147,097
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	22,752,709	24,752,709
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		7,883,553	7,564,524
Reserva de valor razonable		1,525,146	1,738,846
Reserva de Inversiones		263,676	0
Reserva por conversión de moneda extranjera		(9,796,672)	(7,910,351)
Utilidades no distribuidas		32,228,722	27,311,937
Total de patrimonio		74,564,154	73,164,685
Compromisos y contingencias	28		
Total de pasivos y patrimonio		817,746,906	702,311,782

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Para el perido terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	2017
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		43,462,561	36,962,631
Inversiones en valores		2,300,127	2,524,289
Depósitos en bancos		145,817	716,661
		45,908,505	40,203,581
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,819,523	2,547,334
Total de ingresos por intereses y comisiones		48,728,028	42,750,915
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		10,549,985	9,269,948
Financiamientos		20,900,615	17,960,525
Comisiones	24	922,994	1,319,436
Total de gastos de intereses y comisiones		32,373,594	28,549,909
Ingreso neto de intereses y comisiones		16,354,434	14,201,006
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para Inversiones	9	144,522	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		15,321,571	13,688,358
Otros ingresos:			
Ganancia neta en inversiones		1,504,959	2,960,280
Comisión por administración y manejo, netas	23	5,319,023	5,514,814
Otros ingresos	23	6,762,828	3,916,990
Menos: Otra Comisiones	23	657,475	606,579
Total de otros ingresos, neto		12,929,335	11,785,505
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 25	9,295,612	8,362,435
Depreciación y amortización	10	863,943	761,364
Honorarios profesionales y legales		1,442,492	1,605,785
Impuestos		2,176,478	1,843,289
Otros gastos	25	5,666,323	4,815,419
Total de gastos de operaciones		19,444,848	17,388,292
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		8,806,058	8,085,571
Impuesto sobre la renta	26	1,760,216	1,423,085
Utilidad neta		7,045,842	6,662,486
Utilidad por acción	22	3.76	3.17
Utilidad diluida por acción	22	3.65	3.09

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Para el perido terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	2017
Utilidad neta		7,045,842	6,662,486
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados			
Reserva de valor razonable:			
Valor razonable de cartera adquirida:			
Amortización		(79,341)	(79,581)
Reserva de valuación de inversiones disponibles para la venta			
Monto transferido a resultados		98,270	888,806
Cambio neto en el valor razonable		(119,228)	(2,481,130)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero		(1,886,321)	49,001
Total de otras ganancias (pérdidas) integrales		(1,986,620)	(1,622,904)
Total de utilidades integrales		5,059,222	5,039,582

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Para el perido terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

					Reservas de Valor Razonable				
	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva de inversiones	Reserva de valor razonable	Reserva por conversión de moneda	Utilidades no distribuidas	Total de Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2016	17,907,020	24,752,709	1,800,000	6,593,451	0	3,410,751	(7,959,352)	23,397,136	69,901,715
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	6,662,486	6,662,486
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable:									
Amortización del valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(79,581)	0	0	(79,581)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(1,592,324)	0	0	(1,592,324)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	0	49,001	0	49,001
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	(1,671,905)	49,001	0	(1,622,904)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	0	(1,671,905)	49,001	6,662,486	5,039,582
Otros movimientos de patrimonio									
Constitución de reservas	0	0	0	971,073	0	0	0	(971,073)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía									
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	(1,712,500)	(1,712,500)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(64,112)	(64,112)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	(1,776,612)	(1,776,612)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	0	1,738,846	(7,910,351)	27,311,937	73,164,685
Impacto de adopción NIIF 9					119,147	(113,401)		(108,650)	(102,904)
Balance al 1 de enero 2018	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	119,147	1,625,445	(7,910,351)	27,203,287	73,061,781
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	7,045,842	7,045,842
Otras utilidades (pérdidas) integrales									
Reserva de valor razonable:									
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	(79,341)	0	0	(79,341)
Pérdidas crediticias para inversiones					144,529	0			144,529
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(20,958)	0	0	(20,958)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	0	(1,886,321)	0	(1,886,321)
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	0	144,529	(100,299)	(1,886,321)	0	(1,842,091)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	144,529	(100,299)	(1,886,321)	7,045,842	5,203,751
Otros movimientos de patrimonio									
Constitución de reservas	0	0	0	319,029	0	0	0	(319,029)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía									
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	(1,607,021)	(1,607,021)
Amortización de Acciones Preferidas	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	0	(2,000,000)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(94,357)	(94,357)
Total de contribuciones y distribuciones	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(1,701,378)	(3,701,378)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,883,553	263,676	1,525,146	(9,796,672)	32,228,722	74,564,154

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Para el perido terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018	2017
Actividades de operación:			
Utilidad neta		7,045,842	6,662,486
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en préstamos		144,522	0
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable		(1,125,184)	(2,071,474)
Pérdida (ganancia) por venta de inversiones		(98,270)	(888,806)
Depreciación y amortización		863,943	761,364
Ganancia en venta de activos fijos		0	1,715
Ganancia en venta de activos adjudicados		(84,305)	(116,991)
Ingresos neto por intereses		(14,457,905)	(12,973,108)
Gasto de impuesto sobre la renta		1,760,216	1,423,085
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(94,273,760)	(89,859,071)
Cuentas por cobrar		(548,144)	(552,203)
Venta de crédito fiscal		11,256,701	7,432,053
Crédito Fiscal devengado		(10,875,292)	(8,664,100)
Otros activos		(457,485)	(376,099)
Depósitos de clientes		31,094,144	28,993,786
Otros pasivos		(2,987,170)	348,418
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		46,078,917	40,093,603
Intereses pagados		(30,912,419)	(26,466,019)
Impuesto sobre la renta pagado		(894,537)	(692,778)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(57,581,845)	(56,431,491)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(22,482,137)	(17,269,085)
Venta de inversiones en valores		12,334,438	11,247,492
Redención de inversiones en valores		2,721,076	7,016,139
Compra de mobiliarios y equipos		(1,563,548)	(1,570,520)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(8,990,171)	(575,974)
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		134,432,043	87,342,439
Financiamientos pagados		(86,008,260)	(41,739,520)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		103,685,000	92,142,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(96,383,451)	(79,971,659)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		45,054,846	37,234,000
Redención de notas comerciales		(28,473,999)	(33,785,907)
Redención de Bono Ordinario		(5,558,575)	(2,281,639)
Emisión de Covered Bonds		10,431,427	0
Emisión de certificado de inversión		11,010,192	0
Redención de certificado de inversión		(8,750,000)	(9,472,087)
Emisión de obligaciones negociables		24,243,000	14,316,000
Redención de obligaciones negociables		(19,157,402)	(9,463,989)
Redención de acciones preferidas		(2,000,000)	0
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,607,021)	(1,712,500)
Impuesto complementario		(94,357)	(64,112)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		80,823,443	52,543,026
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(1,889,361)	92,557
Aumento neta en efectivo		14,251,427	(4,464,439)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		29,431,101	33,802,983
Efectivo y equivalentes al final del año	7	41,793,167	29,431,101

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

(1) Información General

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

Las Compañía es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora 2018	Participación Controladora 2017
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
MortgageCreditReinsuranceLimited	Compañía reaseguradora	Turks and Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría Financiera Internacional	Islas Vírgenes	100%	100%

El principal accionista de la Compañía es Compañía ASSA, S. A. en un 69.01%.

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

En adelante, La Hipotecaria Holding, Inc. y Subsidiarias se denominarán como "la Compañía".

La compañía La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Administración de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados intermedios el 29 de enero de 2019.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

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

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

A excepción de los cambios explicados en la Nota 33, las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.2) Entidades Estructuradas

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

(a.3) Participación no Controladora

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

(a.4) Pérdida de Control

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

(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

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

(a.6) Administración de Fondos

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

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(b.2) Operaciones en el Extranjero

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

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del año.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento

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

(c.2) Clasificación

Activos Financieros – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

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

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

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

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para ni para venderlos.

Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses
Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

Reclasificación

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

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

La Compañía clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

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

Ver nota 3: f, h, e.

Pasivos Financieros

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como costo amortizado.

(c.3) Baja de activos y pasivos financieros

Activos Financieros

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Pasivos Financieros

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

(c.4) Modificación de Activos Financieros

Activos financieros

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

(c.5) Compensación de Activos y Pasivos Financieros

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

(d) Medición de Valor Razonable

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

(e) Deterioro

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

- Préstamos por cobrar
- Instrumentos de deuda

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones en instrumentos de patrimonio.

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

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

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

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que la Compañía 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, la Compañía evalúa si los activos financieros contabilizados a CA y los activos financieros medidos a VRCOUI tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

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

- Dificultad financiera significativa del deudor o emisor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de falta de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota u otra reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

- La evaluación del mercado sobre en solvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia de las agencias calificadoras.
- La capacidad del país para acceder a los mercados de capitales para la emisión de nuevas deudas.
- La probabilidad de que la deuda se reestructure, lo que hace que los tenedores sufran pérdidas a través de la condonación de la deuda voluntaria u obligatoria.

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

- Activos financieros medidos CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;

- Instrumentos de deuda medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable.

Pérdidas por deterioro - Castigos
Los préstamos y las inversiones en valores se castigan (ya sea en forma parcial o total) cuando no existe una expectativa realista de recuperación. Este es generalmente el caso cuando la Compañía determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para pagar los montos adeudados sujetos al castigo. Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los montos adeudados.

Deterioro - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018
La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinados durante el período se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Designación a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros

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

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

(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(g) Activos y pasivos negociables

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

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

(h) Préstamos

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y la Compañía no tienen la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo. Los préstamos se presentan a su valor principal pendiente de cobro, menos los intereses y la reserva para pérdidas en préstamos. Los intereses se reconocen como ingresos durante la vida de los préstamos utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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

(i) Reserva para Pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

- PCE a 12 meses (etapa 1), que se aplica a todos los activos financieros (en el reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y

- PCE durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, cuando el activo financiero posteriormente se convierte en deteriorado (donde se ha producido un evento de crédito),

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

a) Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;

b) Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;

c) Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;

d) Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación;

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado de posición financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas de la Compañía de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).

- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento.

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

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

(j) Inversiones en Valores

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

- Inversión en valores en instrumentos de deuda medidos al CA; estos se miden inicialmente al valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo;
- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR; estos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados;
- Inversión en valores en instrumentos medidos a VRCOUI

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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

- *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*
  Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y vencimientos fijos que la administración dela Compañía tiene la intención efectiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento.

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

  - Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.

  - Ventas o reclasificaciones que ocurran después que la Compañía haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.

  - Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control de la Compañía y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por la Compañía.

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- *Valores Disponibles para la Venta*

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

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

  Deterioro de Valores Disponibles para la Venta

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

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

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

(k) Mobiliario, Equipos y Mejoras

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

(l) Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta

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

(m) Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos

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

(n) Pagos basados en acciones

El valor razonable de las opciones otorgadas los participantes, se reconocen como gasto de personal en las subsidiarias contra el balance adeudado a la compañía controladora, la Compañía registra estas opciones en cuenta de patrimonio contra el balance adeudado por las subsidiarias. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el período de adquisición de derechos sobre la opción.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(o) Beneficios a Empleados

(o.1) Beneficios por terminación

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

(o.2) Beneficios a Corto Plazo

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

(p) Utilidad por Acción

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

(q) Información de Segmentos

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

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

(r) Ingresos y Gastos por Intereses

<u>Política aplicable desde el 1 de enero de 2018</u>

Tasa de interés efectiva

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Costo amortizado y saldo bruto en libros

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

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

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

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

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

Presentación

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

Ingresos y Gastos por Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el valor en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, la Compañía estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

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

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

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

(s) Honorarios y Comisiones

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

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

(t) Operaciones de Fideicomisos

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

(v) Impuesto sobre la Renta

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

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

(w) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

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

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

  Impacto general por la implementación del NIIF 16

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Impacto en la contabilidad del arrendatario

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

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

a) los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos.

b) la depreciación de los activos de derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.

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

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

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

(4) **Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**
(5)

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

Impacto de la aplicación de la NIIF16 en los estados financieros de 2019

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

La Compañía no espera que la adopción de la NIIF 16 afecte su capacidad para cumplir con las cláusulas contractuales del (los) préstamo(s) descrito(s) en la nota 19.

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

- Las nuevas políticas contables están sujetas a cambios hasta que La Compañía presente sus primeros estados financieros consolidados que incluyan la fecha de la aplicación inicial.

- La Compañía no ha finalizado el proceso de modificación y evaluación de los controles sobre sus nuevos procesos y sistemas de TI.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades la Compañía se relaciona, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

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

Las políticas de gestión de riesgos la Compañía se establece para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer límites y controles de riesgo adecuados, y controlar los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y las actividades la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de capacitación y gestión, tiene como objetivo desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

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

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

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo la Compañía son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo la Compañía, según su rol.

2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.

4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo la Compañía.

5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.

6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.

7. Velar que la gerencia la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.

8. Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo la Compañía para categorizar las exposiciones de acuerdo con el grado de riesgo de incumplimiento.

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

Análisis de la Calidad Crediticia

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2018				2017
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida(no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total	Total
Préstamos					
Normal o riesgo bajo	660,946,313	0	0	660,946,313	576,584,739
Mención especial	18,922,432	0	0	18,922,432	12,839,884
Subnormal	0	1,858,442	922,853	2,781,295	1,272,508
Dudoso	0	1,422,157	0	1,422,157	1,567,064
Irrecuperable	0	0	4,464,304	4,464,304	2,833,911
Monto bruto	679,868,745	3,280,599	5,387,157	688,536,501	595,098,106
Más intereses por cobrar	1,635,088			1,635,088	1,477,992
Reserva por deterioro	(146,785)	(77,616)	(378,837)	(603,038)	(313,625)
Valor en libros, neto	681,357,048	3,202,983	5,008,520	689,568,551	596,262,473
Inversiones en valores a CA					
Normal o riesgo bajo	219,321	0	0	219,321	442,132
Monto bruto	219,321	0	0	219,321	442,132
Reserva por deterioro	(877)	0	0	(877)	0
Valor en libros, neto	218,444	0	0	218,444	442,132
Inversiones en valores a VRCOUI					
Normal o riesgo bajo	48,531,447	0	0	48,531,447	43,933,581
Cartas promesas de pago					
Normal o riesgo bajo	59,484,283	0	0	59,484,283	77,155,573

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó el análisis de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo No.4-2013 que regula la clasificación de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.41,442,251 (2017: B/.29,093,301).Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poors.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

Préstamos Hipotecarios Residenciales

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

Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	2018	2017
Préstamos sin deterioro		
0-20%	3,385,889	500,763
20-40%	20,285,283	4,810,538
40-60%	52,251,992	24,400,710
60-80%	210,280,677	168,193,621
80-100%	342,332,355	349,265,979
Total	628,536,196	547,171,611

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

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

	2018	2017
Propiedades	271,138	270,110

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas

Aumento significativo de riesgo de crédito

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

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

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Enfoque de tratamiento de instrumentos

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

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

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

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

a) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria-PCGH;

b) Préstamos personales Sin Garantía Hipotecaria-PSGH

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, la Compañía enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, 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 la Compañía, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para en horizontes de tiempo.

Para el cálculo de la PD se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco (5) años para cada instrumento. Con esta base de datos 12 se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 ó más años).

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento se realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento (Crédito hipotecario y Crédito Personal) realizadas por la Compañía, tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

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

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

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

La Compañía pretende implementar o incorporar otras variables y elementos para complementar la Probabilidad de Incumpliendo o tasa real de incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un scoring de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicos.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 3.

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

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

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Banco en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (si corresponde); o
- el deudor tiene más de 90 días de atraso en los préstamos personales y más de 180 días en los préstamos hipotecarios.
- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;

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

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

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

La definición de deterioro se alinea en gran medida con la aplicada por la Compañía para propósitos de capital regulatorio.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Incorporación de información prospectiva

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

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

a) Inflación (IPC)
b) Desempleo
c) Cotizantes del seguro social
d) Producto Interno Bruto
e) Imae / Ivae
f) Trm
g) Cartera vencida la Compañía
h) Cartera vencida del sistema financiero.

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

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 la Compañía La Hipotecaria (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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

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

Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo)
Panamá Operaciones sin Garantía (Inflación).

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

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Estimación de la PDI

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

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

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

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

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

PDI de hipotecas para la operación Colombiana

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

Concentración del Riesgo de Crédito

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

	Préstamos		Inversiones en Valores	
	2018	2017	2018	2017
Concentración por:				
Sector:				
Banca hipotecaria	628,536,196	547,171,611	43,761,562	44,029,545
Banca personas	60,000,305	47,926,495	0	0
Otros sectores	0	0	24,307,219	15,513,014
Intereses por cobrar	1,635,088	1,477,992	0	0
	690,171,589	596,262,473	68,069,658	59,542,559
Geográfica:				
Panamá	501,180,800	435,069,985	43,980,883	44,283,233
El Salvador	130,887,518	111,726,941	0	0
Colombia	56,468,183	48,301,180	4,122,175	5,364,951
Estados Unidos de América	0	0	19,966,600	9,864,375
Intereses por cobrar	1,635,088	1,477,992	0	0
	690,171,589	596,262,473	68,069,658	59,542,559

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

(b) Riesgo de Liquidez

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

Riesgo de Liquidez de Fondeo

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

Riesgo de Liquidez de Mercado

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

Administración del Riesgo de Liquidez

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

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

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

Exposición del Riesgo de Liquidez

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

2018	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:						
Depósitos de ahorros	1,425,548	(1,425,548)	(1,425,548)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	238,147,365	(252,174,283)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,251,746	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	112,874,236	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Covered Bonds	10,407,899	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,784,024	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,860,189	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Papel bursátil	18,919,676	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	235,346,987	(262,960,567)	(86,792,878)	(136,067,866)	(40,119,823)	0
Total de pasivos financieros	732,017,670	(787,303,099)	(399,913,810)	(347,153,660)	(40,119,823)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	41,442,511	41,442,511	41,442,511	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,776,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	689,568,551	1,343,873,298	66,491,611	259,856,931	301,961,979	715,562,777
Total de activos financieros	799,431,376	1,521,444,948	110,870,415	270,839,570	345,588,835	791,145,828
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	(59,484,283)	(59,484,283)	0	0	0

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

2017	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:						
Depósitos de ahorros	923,276	(923,276)	(923,276)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	207,555,493	(222,571,814)	(103,518,484)	(119,053,330)	0	0
Valores comerciales negociables	82,931,225	(84,302,996)	(84,302,996)	0	0	0
Notas comerciales negociables	96,309,431	(98,446,601)	(33,152,509)	(65,294,092)	0	0
Bonos ordinarios	14,310,229	(16,583,965)	(725,449)	(15,858,516)	0	0
Certificados de inversión	13,600,000	(14,534,160)	(6,173,639)	(8,360,521)	0	0
Obligaciones comerciales	13,840,047	(13,880,549)	(13,880,549)	0	0	0
Financiamientos recibidos	187,147,534	(208,045,893)	(35,143,214)	(152,708,564)	(20,194,115)	0
Total de pasivos financieros	616,617,235	(659,289,254)	(277,820,116)	(361,275,023)	(20,194,115)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	337,800	337,800	337,800	0	0	0
Depósitos en bancos	29,093,301	29,093,301	29,093,301	0	0	0
Inversiones en valores	59,477,544	109,513,433	2,785,384	11,556,146	15,730,586	79,441,315
Préstamos	596,262,473	1,168,695,681	57,578,383	224,700,562	260,412,642	626,004,094
Total de activos financieros	684,006,751	1,307,640,215	89,794,868	236,256,710	276,143,228	705,445,409
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	(74,874,535)	(74,874,535)	0	0	0

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

2018	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos, neto	214,797,652	473,135,811	687,933,463
Activos no financieros	0	19,951,495	19,951,495
	214,797,652	602,949,254	817,746,906

2017	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores	0	59,542,559	59,542,559
Préstamos, neto	158,173,667	436,924,439	595,098,106
Activos no financieros	0	18,240,016	18,240,016
	158,173,667	544,138,115	702,311,782

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(a) Riesgo de Mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del Riesgo de Mercado:
La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés. 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				
2018	1,113,078	(1,113,078)	2,226,157	(2,226,157)
2017	86,075	(88,357)	173,905	(169,569)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2018	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
2017	(1,217,299)	1,217,299	(2,434,599)	2,434,599

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

2018	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	23,764,314	0	0	0	23,764,314
Depósitos a plazo en bancos	0	0	0	0	0
Inversiones a valores a VRCOUI	16,533,088	0	23,162,184	8,836,175	48,531,447
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	219,321	219,321
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,678,346	0	0	17,607,407	19,285,753
Préstamos	688,536,501	0	0	0	688,536,501
Total de activos	730,512,249	0	23,162,184	26,662,903	780,337,336
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,425,548	0	0	0	1,425,548
Depósitos a plazo	132,724,351	105,423,014	0	0	238,147,365
Financiamientos recibidos	235,346,987	0	0	0	235,346,987
Deuda emitida	146,819,422	86,953,142	0	0	233,772,564
Total de pasivos	516,316,308	192,376,156	0	0	708,692,464
Sensibilidad neta de tasa de interés	214,195,941	(192,376,156)	23,162,184	26,662,903	71,644,872

2017	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	18,522,731	0	0	0	18,522,731
Depósitos a plazo en bancos	0	0	0	0	0
Inversiones a valores a VRCOUI	43,887,069	0	0	0	43,887,069
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	223,459	0	0	248,673	472,132
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,362,746	0	0	13,774,100	15,136,846
Préstamos	595,098,106	0	0	0	595,098,106
Total de activos	659,094,111	0	0	14,022,773	673,116,884
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	923,276	0	0	0	923,276
Depósitos a plazo	100,840,995	106,714,498	0	0	207,555,493
Financiamientos recibidos	187,147,534	0	0	0	187,147,534
Deuda emitida	135,390,272	85,600,660	0	0	220,990,932
Total de pasivos	424,302,077	192,315,158	0	0	616,617,235
Sensibilidad neta de tasa de interés	234,792,034	(192,315,158)	0	14,022,773	56,499,649

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Riesgo de Precio

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

La Compañía está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados al VRCOUI o como valores a VRCR. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, la Compañía diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

(b) Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(c) Administración de Capital:

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

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

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

	2018	2017
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	26,300,000
Acciones en Tesorería	(727,000)	0
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores disponible para la venta	701,150	571,834
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,455,494)	(4,640,024)
Utilidades no distribuidas	25,977,195	21,932,674
Participación no controladora	846,772	691,891
Menos: Impuesto diferido	(1,032,622)	(987,891)
Total de Capital Primario Ordinario	61,135,330	60,868,484
Provisión Dinámica	6,914,741	6,863,256
Total Fondos de Capital Regulatorio	68,050,071	67,731,740
Total de activos ponderados por riesgo	473,630,658	429,296,001

Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	14.37%	15.78%
Índice de Capital Primario Ordinario	3.75%	12.91%	14.18%
Índice de Capital Primario	5.25%	12.91%	14.18%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

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

La administración la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios 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.

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

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

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

(a) *Clasificación de los activos financieros*

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

(b) *Deterioro de instrumentos financieros*

La Compañía revisa sus activos financieros en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

(c) *Impuestos sobre la renta*

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

(d) *Entidades estructuradas no consolidadas:*

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

(6) Partes Relacionadas

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

	2018	2017
Activos:		
Depósitos a la vista	170,753	374,997
Cuenta por cobrar	304,985	255,778
Pasivos:		
Depósitos de ahorro		670,173
Depósitos a plazo	777,528	6,060,102
Intereses acumuladas por pagar	5,951,143	8,313
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10,421	1,183

Otros ingresos (gastos):	2018	2017
Gastos de intereses sobre depósitos	265,026	(276,991)
Comisión por fianza de garantía	(8,685)	(15,868)
Reaseguros asumido	4,451,164	2,449,748
Siniestros y comisión asumido	(1,469,296)	(709,746)
Gastos de seguros	(200,556)	(184,487)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(1,202,364)	(1,154,469)
Bonos de buena siniestralidad	0	286,729

Transacciones con Directores y Ejecutivos

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

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

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	2018	2017
Efectivo y efectos de caja	350,656	337,800
Depósitos a la vista	37,221,506	23,221,442
Depósitos de ahorro	4,221,005	5,871,859
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	41,793,167	29,431,101

(8) Inversiones en Valores

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

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

Valores a Valor Razonable con Cambios en Otras Utilidades Integrales

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

31 de diciembre de 2018			
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Total
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447

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

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

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

(8) Inversiones en Valores, continuación

La provisión para pérdidas crediticias esperadas antes mencionada no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los valores de inversión de deuda en VRCOUI $48,531,447 (2017: 43,963,581) es su valor razonable.

Valores a Valor Razonable con Cambios en Otras Utilidades Integrales, continuación

Esta cartera está compuesta por intereses residuales de los fideicomisos administrados y se detallan de la siguiente manera:

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

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

Valores a Costo Amortizado

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de $225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de $219,321 (2017: $218,673) y con un valor razonable de $299,374 (2017: $327,645). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2017: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en La Compañía Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias La Compañía. De igual forma La Compañía mantiene Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia (TDA y TDB) con un valor en libros de $0.00 (2017: $223,459) y un valor razonable de $0.00 (2017: $223,459).

(8) Inversiones en Valores, continuación,

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

31 de diciembre de 2018		
Bonos de la República de Panamá	Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia	Total
219,321	0	219,321
219,321	0	219,321

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

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

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

Valores Disponibles para la Venta

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

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

La Compañía mantiene una inversión en acciones por la suma de $0 (2017: $35,015), a las cuales La Compañía no pudo calcular un valor razonable de manera confiable.

Al 30 de septiembre de 2017 la Compañía realizó venta de inversiones disponibles para la venta por $1,972,163, generando una ganancia por $542,163.

(8) Inversiones en Valores, continuación

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

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

31 de diciembre de 2017		
Bonos de la República de Panamá	Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia	Total
218,673	223,459	442,132
218,673	223,459	442,132

(9) Préstamos, Neto

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

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

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

	2018				
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	Total	31 de diciembre 2017
Al 1 de enero de 2018	134,341	81,847	239,478	455,666	300,664
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	522,621	(245,338)	(277,283)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – no deteriorados	(130,865)	305,352	(174,488)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida – deteriorados	(5,835)	(299,400)	305,235	0	0
- Remedición neta de la reserva para pérdidas crediticias	(358,322)	269,721	552,793	464,192	512,648
- Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045	0
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(56,301)	(35,464)	(179,170)	(270,935)	0
Castigos	0	0	(87,930)	(87,930)	(499,687)
Al 31 de diciembre de 2018	171,046	77,617	378,635	603,038	313,625

(9) Préstamos, Neto continuación

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

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2018	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Compras	116,794	535,699	281,719	629,336	1,563,548
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Al final del año	873,886	3,451,310	681,410	2,603,774	7,610,380
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
Ajuste por conversión	(11,309)	8,962	0	(693)	(3,040)
Al final del año	632,720	2,631,159	405,010	1,008,182	4,677,071
Saldos netos	241,166	820,151	276,400	1,595,592	2,933,309

2017	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	690,970	2,526,661	385,673	1,136,160	4,739,464
Compras	171,047	547,177	14,018	838,278	1,570,520
Ventas y descartes	(85,727)	(77,798)	0	0	(163,525)
Ajuste por conversión	0	0	0	0	0
Ajustes y reclasificaciones	(17,180)	25,477	0	0	8,297
Al final del año	759,110	3,021,517	399,691	1,974,438	6,154,756
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	506,329	1,893,130	264,988	608,239	3,272,686
Gasto del año	101,336	441,048	59,882	159,098	761,364
Ventas y descartes	(84,055)	(77,755)	0	0	(161,810)
Efecto por conversión de moneda	473	16,628	0	0	17,101
Ajuste por confección	11,815	22,936	0	0	34,751
Al final del año	535,898	2,295,987	324,870	767,337	3,924,092
Saldos netos	223,212	725,530	74,821	1,207,101	2,230,664

(11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2018	2017
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,337,818	1,199,257
Empleados	31,206	16,188
Seguros	47,093	59,456
Bonos	283,888	270,573
Varios	993,026	709,605
	2,693,031	2,255,079

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2018	2017
Depósitos en garantía	56,326	57,303
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	694,160	616,887
Prepagos varios	1,241,732	855,754
Adelanto de compra de activos	94,635	312,616
Bienes adjudicados	271,138	234,238
Otros	871,781	655,916
Total	3,254,772	2,757,714

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2017: cinco) programas rotativos de hasta $200,000,000 (31 de diciembre de 2017: $150,000,000) en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general dLa Compañía. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de $10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		2018	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie G	3.8750%	enero-19	2,000,000
Serie H	3.8750%	enero-19	1,000,000
Serie I	3.8750%	enero-19	2,014,000
Serie J	3.8750%	enero-19	2,306,000
Serie K	3.8750%	febrero-19	5,283,000
Serie L	3.8750%	febrero-19	2,854,000
Serie M	3.8750%	febrero-19	2,584,000
Serie N	3.8750%	febrero-19	2,500,000
Serie P	3.8750%	marzo-19	1,185,000
Serie Q	3.8750%	marzo-19	858,000
Serie DCU	4.0000%	marzo-19	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	marzo-19	500,000
Serie DCI	4.0000%	marzo-19	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	abril-19	1,864,000
Serie DCK	4.0000%	abril-19	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	abril-19	959,000
Serie DCM	4.0000%	abril-19	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	abril-19	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	mayo-19	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	mayo-19	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	mayo-19	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%	mayo-19	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	mayo-19	1,980,000
Serie CDL	4.0000%	junio-19	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	junio-19	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	junio-19	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	junio-19	5,000,000
Serie DCR	4.0000%	julio-19	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	julio-19	2,135,000
Serie DCT	4.0000%	julio-19	979,000
Serie BCU	4.0000%	agosto-19	1,000,000
Serie BCV	4.0000%	agosto-19	1,629,000
Serie BCW	4.0000%	agosto-19	5,410,000
Serie BCX	4.0000%	agosto-19	1,590,000
Serie BCY	4.0000%	septiembre-19	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%	septiembre-19	2,770,000
Serie BDA	4.0000%	septiembre-19	583,000
Serie BDB	4.0000%	septiembre-19	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	octubre-19	2,123,000
Serie R	4.1250%	noviembre-19	3,866,000
Serie S	4.1250%	diciembre-19	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	diciembre-19	1,100,000
Serie T	4.1250%	diciembre-19	1,370,000
			90,390,000
Intereses por pagar			436,419
Menos costos de em			(138,254)
			90,688,165

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

	2017		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CCZ	3.8750%	enero-18	3,000,000
Serie CDA	3.8750%	enero-18	2,000,000
Serie CDB	3.8750%	enero-18	1,000,000
Serie DBW	3.8750%	enero-18	2,143,000
Serie BCJ	3.0000%	febrero-18	1,000,000
Serie DBX	3.8750%	febrero-18	1,482,000
Serie CDC	3.8750%	febrero-18	3,600,000
Serie DBZ	3.8750%	marzo-18	2,723,000
Serie DCA	3.8750%	marzo-18	2,500,000
Serie BCO	3.8750%	marzo-18	2,000,000
Serie BCC	3.8750%	marzo-18	1,225,000
Serie BCD	3.8750%	marzo-18	1,000,000
Serie BCQ	3.8750%	abril-18	3,000,000
Serie CDD	3.8750%	abril-18	4,085,000
Serie CDE	3.8750%	abril-18	2,004,000
Serie BCG	3.8750%	abril-18	2,000,000
Serie BCF	3.8750%	abril-18	1,459,000
Serie BCH	3.8750%	abril-18	2,240,000
Serie BCI	3.8750%	mayo-18	1,300,000
Serie DCD	3.8750%	mayo-18	1,898,000
Serie CDF	3.8750%	mayo-18	1,000,000
Serie CDJ	3.8750%	mayo-18	3,000,000
Serie CDG	3.8750%	junio-18	980,000
Serie DCE	3.8750%	junio-18	2,000,000
Serie CDH	3.8750%	junio-18	1,000,000
Serie CDI	3.8750%	junio-18	4,000,000
Serie DCF	3.8750%	julio-18	3,000,000
Serie DCG	3.8750%	julio-18	2,500,000
Serie BCK	3.8750%	agosto-18	900,000
Serie BCL	3.8750%	agosto-18	1,629,000
Serie BCN	3.8750%	agosto-18	1,590,000
Serie BCM	3.8750%	agosto-18	5,410,000
Serie BCP	3.8750%	septiembre-18	2,770,000
Serie BCR	3.8750%	septiembre-18	2,505,000
Serie A	3.8750%	octubre-18	300,000
Serie B	3.8750%	octubre-18	2,000,000
Serie C	3.8750%	noviembre-08	4,390,000
Serie D	3.8750%	diciembre-18	2,350,000
			82,983,000
Intereses por pagar			455,391
Menos costos de emisión			(51,775)
			83,386,616

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

(14) Notas Comerciales Negociables

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

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

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2018	2017
SERIE S	4.00%	enero-18	0	2,060,000
SERIE D	4.00%	febrero-18	0	355,000
SERIE I	4.25%	abril-18	0	2,880,000
SERIE H	4.25%	abril-18	0	2,996,000
SERIE K	4.25%	abril-18	0	4,991,000
SERIE J	5.00%	mayo-18	0	2,661,000
SERIE L	4.25%	mayo-18	0	780,000
SERIE M	4.25%	mayo-18	0	1,000,000
SERIE Q	4.25%	mayo-18	0	5,000,000
SERIE R	4.25%	mayo-18	0	1,000,000
SERIE N	4.25%	mayo-18	0	75,000
SERIE O	4.25%	junio-18	0	952,000
SERIE P	4.25%	junio-18	0	2,870,000
SERIE R	4.25%	julio-18	0	2,000,000
SERIE Y	4.25%	noviembre-18	0	2,999,000
SERIE AB	4.50%	enero-19	3,451,000	3,451,000
SERIE A	4.50%	enero-19	2,500,000	2,500,000
SERIE C	4.50%	enero-19	2,000,000	2,000,000
SERIE Z	4.25%	febrero-19	2,000,000	2,000,000
SERIE V	4.38%	febrero-19	4,239,000	4,239,000
SERIE AB	4.25%	marzo-19	3,090,000	3,090,000
SERIE AD	4.25%	marzo-19	2,250,000	2,250,000
SERIE M	4.25%	marzo-19	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.25%	abril-19	500,000	500,000
SERIE AE	4.25%	abril-19	1,000,000	1,000,000
SERIE AF	4.25%	mayo-19	2,469,000	2,469,000
SERIE AG	4.25%	junio-19	2,000,000	2,000,000
SERIE AH	4.25%	julio-19	1,500,000	1,500,000
SERIE AO	4.00%	julio-19	4,000,000	0
SERIE AI	4.75%	julio-19	1,200,000	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	julio-19	3,000,000	3,000,000
SERIE AS	4.00%	agosto-19	355,000	0
SERIE U	4.50%	agosto-19	1,250,000	1,250,000
SERIE AT	4.00%	agosto-19	622,000	0
SERIE AV	4.00%	septiembre-19	1,464,000	0
SERIE AA	4.50%	septiembre-19	720,000	720,000
SERIE AK	4.25%	septiembre-19	3,000,000	3,000,000
SERIE W	4.50%	octubre-19	1,990,000	1,990,000
SERIE AL	4.50%	octubre-20	1,000,000	1,000,000
SERIE AM	4.50%	noviembre-20	5,000,000	5,000,000
SERIE AN	4.50%	diciembre-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	enero-20	2,000,000	0
SERIE AU	4.25%	marzo-20	1,378,000	0
SERIE AC	4.50%	marzo-20	1,500,000	1,500,000
SERIE AW	4.25%	marzo-20	1,710,000	0
SERIE BD	4.50%	marzo-20	1,100,000	0
SERIE BK	4.13%	marzo-20	435,000	0
SERIE AY	4.25%	abril-20	1,155,000	0
SERIE AZ	4.25%	abril-20	2,300,000	0
SERIE BA	4.25%	mayo-20	2,250,000	0
SERIE BB	4.25%	mayo-20	780,000	0
SERIE BC	4.25%	mayo-20	3,900,000	0
SERIE BE	4.25%	junio-20	849,000	0
SERIE BF	4.25%	junio-20	2,870,000	0
SERIE X	4.38%	junio-20	4,000,000	0
SERIE BG	4.25%	junio-20	530,000	0
SERIE BH	4.25%	julio-20	2,000,000	0
SERIE AP	4.38%	julio-20	960,000	0
SERIE T	4.50%	julio-20	1,800,000	1,800,000
SERIE BI	4.25%	agosto-20	4,000,000	0
SERIE BJ	4.25%	septiembre-20	547,000	0
SERIE W	4.38%	noviembre-20	2,000,000	0
SERIE BL	4.50%	noviembre-20	989,000	0
SERIE AR	4.50%	febrero-21	2,000,000	0
SERIE AA	4.50%	febrero-21	1,761,000	1,761,000
SERIE E	5.00%	febrero-21	7,017,000	7,017,000
SERIE K	5.00%	febrero-21	4,991,000	0
SERIE U	5.00%	septiembre-21	1,858,000	1,858,000
SERIE X	5.00%	noviembre-21	1,657,000	1,657,000
			113,087,000	96,521,000
		Intereses por pagar	243,974	227,931
		Menos costos de emisión	(212,764)	(211,569)
			113,118,210	96,537,362

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

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

(15) Covered Bond

La Junta Directiva de la Compañía, mediante acta de junta directiva del 24 de mayo de 2018 autorizó la emisión de un programa de Covered Bond por Doscientos millones de dólares (200,000,000).

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

Al 31 de diciembre de 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación al covered bond.

(16) Bonos Ordinarios

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 015094871-006-000 del8 de octubre de 2015 autorizó la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

Al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por B/.8,823,345 (2017: B/.14,390,920) a una tasa de 10.05% (2016: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

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

(17) Certificados de Inversión

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

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2018	2017
Tramo 7	6.00%	junio-18	0	2,000,000
Tramo 8	6.00%	junio-18	0	2,000,000
Tramo 9	6.25%	junio-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 10	6.25%	julio-18	0	2,000,000
Tramo 11	6.25%	agosto-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	agosto-19	1,600,000	1,600,000
Tramo 2	5.25%	febrero-20	3,000,000	0
Tramo 1	5.50%	junio-20	2,200,000	0
Tramo 3	5.50%	agosto-20	1,980,000	0
Tramo 7	6.00%	noviembre-20	100,000	0
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	0
			15,880,000	13,600,000
		Intereses por pagar	33,342	33,339
		Menos costos de emisión	(19,811)	(0)
			15,893,531	13,633,339

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

(18) Obligaciones Negociables

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

2018

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 29	5.0000%	febrero-19	1,000,000
Tramo 30	5.0000%	febrero-19	1,000,000
Tramo 31	5.0000%	marzo-19	2,000,000
Tramo 32	5.0000%	marzo-19	1,000,000
Tramo 33	5.0000%	marzo-19	1,000,000
Tramo 34	5.0000%	marzo-19	3,000,000
Tramo 36	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.7500%	mayo-19	700,000
Tramo 37	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.7500%	mayo-19	800,000
Tramo 38	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 41	5.0000%	mayo-19	1,000,000
Tramo 39	5.0000%	junio-19	1,653,000
Tramo 42	5.0000%	agosto-19	955,000
Tramo 43	5.0000%	agosto-19	485,000
Tramo 44	5.0000%	octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.0000%	noviembre-19	348,000
			18,941,000
Intereses por pagar			78,212
Costo de emisión			(21,324)
			18,997,888

2017

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 19	4.7500%	marzo-18	3,000,000
Tramo 20	4.5000%	mayo-18	1,000,000
Tramo 21	4.5000%	junio-18	1,000,000
Tramo 23	4.2500%	abril-18	85,000
Tramo 24	4.2500%	abril-18	1,000,000
Tramo 22	4.5000%	agosto-18	2,000,000
Tramo 25	4.2500%	octubre-18	2,000,000
Tramo 26	4.2500%	octubre-18	300,000
Tramo 27	4.2500%	octubre-18	1,000,000
Tramo 28	4.2500%	noviembre-18	2,480,000
			13,865,000
Intereses por pagar			72,243
Menos costos de emisión			(24,953)
			13,912,290

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

(19) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2018	2017
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,900,825	1,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,329,750	13,773,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,700,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,800,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	3,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento el año 2020, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	19,000,000	12,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	13,500,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.13,000,000.00, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,692,307	9,923,077
Sub - total que pasa	78,922,882	47,146,077

(19) Financiamientos Recibidos, continuación

	2018	2017
Sub - total que viene	78,922,882	47,146,077
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000.00, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000.00, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,066,667	19,633,333
Línea de crédito para capital de trabajo por B/40,000,000.00, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	40,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/15,000,000.00, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,900,000	2,616,666
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000.00, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,285,716	17,875,143
Línea de crédito para capital de trabajo por B/32,000,000.00, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	29,714,285	16,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/17,000,000.00, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen.	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $6,200,000 (COP 20 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,538,560	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	0	1,429,848
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente $3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	615,432	1,340,483
Total de financiamientos recibidos	236,043,562	188,023,550
Intereses por pagar	1,665,245	1,451,688
Menos costos iniciales	(696,575)	(876,016)
Total de financiamientos	237,012,232	188,599,222

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

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2018	2017
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	936,817	831,344
Cheques de gerencia	1,504,008	1,179,951
Otros	5,200,459	7,053,098
	7,641,284	9,064,393

(21) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes, acciones preferidas y reservas de capital se resume así:

	2018		2017	
	Cantidad de acciones	**Monto**	**Cantidad de Acciones**	**Monto**
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (2017: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $106,234. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se emitieron acciones preferidas.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las "Acciones Preferidas") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

(21) Capital y Reservas, continuación

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de junio de 2008, se emitieron $10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $141,057.

El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

- Acciones Preferidas No Acumulativas Serie A (en adelante, las "Acciones Preferidas Serie A") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

La administración designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por $1,800,000 (2017: $1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de Capital

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

Reserva de Valor Razonable

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

Reserva por Conversión de Moneda

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

(21) Capital y Reservas, continuación,
Provisión Dinámica

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

Exceso de Provisión Específica

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

(22) Utilidad por Acción

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

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	2018	2017
Utilidad neta del año	7,045,842	6,662,486
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(1,607,021)	(1,712,500)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	5,438,821	4,949,986

Promedio ponderado de acciones comunes:

	2018	2017
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Promedio ponderado de acciones comunes al final del año	1,059,815	1,059,815

(22) Utilidad por Acción, continuación

A continuación utilidad neta atribuible a accionistas comunes (básicas y diluidas):

	2018	2017
Utilidad atribuible a accionistas comunes	5,438,821	4,949,986
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	29,491	29,491
Promedio ponderado del número de acciones diluidas	1,089,306	1,089,306
Utilidad por acción básica	5.13	4.67
Utilidad por acción diluida	4.99	4.54

(23) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

El desglose de comisiones por servicios y otros ingresos se presenta a continuación:

	2018	2017
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,507,633	1,639,748
Cobranza por manejo	2,148,400	2,013,103
Manejo de seguros	277,611	711,082
Otros	1,385,379	1,150,881
	5,319,023	5,514,814
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	575,594	218,372
Ingreso por reaseguros asumido	4,451,164	2,449,748
Fideicomisos	2,990	1,669
Seguros	154,088	150,756
Ventas de bienes adjudicados	84,305	116,991
Otros ingresos	1,494,687	979,454
	6,762,828	3,916,990
Otras comisiones pagadas	657,475	606,579

(24) Gastos por Comisiones

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

	2018	2017
Gastos por comisiones de financiamientos:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión, CDT´s	331,113	446,048
Comisiones de NCN, Covered Bond	155,350	315,294
Comisiones de líneas de crédito	436,531	558,094
Total de comisiones por financiamiento	922,994	1,319,436

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

Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones se detallan a continuación:

	2018	2017
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,566,604	4,997,770
Gastos de representación	993,328	849,518
Bonificaciones	371,338	426,821
Cuotas patronales	799,664	737,059
Prestaciones laborales	311,460	203,786
Viajes, viáticos y combustible	163,728	167,423
Otros	1,089,490	980,058
	9,295,612	8,362,435
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	693,668	632,997
Publicidad y propaganda	687,341	696,344
Mantenimiento de equipo	842,389	840,256
Útiles de oficina	118,282	119,439
Luz, agua y teléfonos	292,585	282,737
Cargos bancarios	173,680	116,479
Otros gastos	2,858,378	2,127,167
	5,666,323	4,815,419

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos la Compañía por 15,200 opciones con valor razonable unitario de $8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de $3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 31 de diciembre de 2018, están vigentes un total de 29,491 opciones (2017: 29,491), no se han cancelado opciones (2017: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $27.13 (2017: $27.13). Los planes le conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2018 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2017: $0).

(26) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta la Compañía constituida en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

(26) Impuestos, continuación

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%.

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo el que resulte mayor.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

Las subsidiarias la Compañía deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	Colombia	El Salvador
Vigente	34%	30%

El gasto total de impuesto sobre la renta Al 31 de diciembre de 2018, se detalla a continuación:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta, estimado	1,803,239	1,855,197
Impuesto diferido por diferencias temporales	(43,023)	(432,112)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,760,216	1,423,085

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	8,806,058	8,085,571
Gasto del impuesto sobre la renta	1,760,216	1,423,085
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	19.99%	17.60%

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de pérdidas fiscales.

(26) Impuestos, continuación

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por los siguientes componentes:

	2018		2017	
	Diferencias temporales	Impuesto diferido	Diferencias temporales	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	505,087	137,161	313,625	89,075
Arrastres de pérdidas operativas[1]	2,633,712	895,462	2,654,215	898,816
	3,138,799	1,032,623	2,967,840	987,891

(1) Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	987,891	554,811
Provisión para préstamos incobrables	53,356	7,514
Arrastres de pérdidas operativas	(8,624)	425,566
Impuesto diferido al final del año	1,032,623	987,891

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal Al 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación:

	2018	2017
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	6,353,475	6,817,213
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,588,369	1,704,303
Gastos no deducibles	930,277	1,003,073
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(762,911)	(1,068,936)
Cambio por diferencias temporales	(43,023)	(430,080)
Diferencia en tasas impositivas extrajeras	47,504	217,725
Total de impuesto sobre la renta	1,760,216	1,423,085

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $1,936,814 (2017: B/.1,611,482) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $32,280,236 (2017: B/.27,311,937) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.198,053,932 (2017: B/.225,153,486). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía.

(28) Compromisos y Contingencias

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas. Los cánones de arrendamiento que la Compañía deberá pagar en los próximos cinco (5) años de conformidad a estos contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

Año	Monto
2,019	736,800
2,020	736,800
2,021	736,800
2,022	736,800
2,023	736,800

Al 31 de diciembre de 2018, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La administración la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por B/. B/.59,484,283 (2017: B/.77,155,573).

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía 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.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas para estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

La siguiente tabla presenta el valor en libros y valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo su nivel de jerarquía. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

2018	Valor en libros	Valor Razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores - VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	28,564,847
Valores - VRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	690,171,589	0	0	709,490,905	709,490,905
Valores - CA	219,321	0	219,321	0	219,321
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	238,147,365	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Covered Bond	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

2017	Valor en libros	Valor Razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores disponibles para la venta	43,898,566	9,864,375	3,767,249	30,266,942	43,898,566
Valores a valor razonable con cambios en resultados	15,136,846	0	1,362,746	13,774,100	15,136,846
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	596,262,473	0	0	655,644,039	655,644,039
Valores mantenidos hasta su vencimiento	442,132	0	442,132	0	442,132
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	207,555,493	0	0	197,975,512	197,975,512
Valores comerciales negociables	83,386,616	0	0	81,688,132	81,688,132
Notas comerciales negociables	96,537,363	0	0	96,746,641	96,746,641
Bonos ordinarios	14,390,920	0	0	14,310,229	14,310,229
Certificados de inversión	13,633,339	0	0	13,593,290	13,593,290
Obligaciones negociables	13,912,290	0	0	13,851,192	13,851,192
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	182,123,169	182,123,169

Al 31 de diciembre de 2018, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a valor razonable con cambios en resultados.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3			
			Rango (promedio ponderado)	
	Técnica de valuación	Supuestos no observables	2018	2017
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.76%)	4.48% - 0.14% (1.26%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 17.50% (42.19%)	48.95% - 21.01% (42.66%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses Residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.68%)	4.48% - 0.14% (0.84%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 19.28% (42.42%)	48.95% - 21.01% (41.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos del Gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
No medidos a valor razonable:	
Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores a costo amortizado	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación Al 31 de diciembre de 2018 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	44,041,052	45,752,935
Utilidades o (pérdidas) totales	0	
En el estado consolidado de resultados	1,125,184	970,056
En el estado consolidado de utilidades integrales	(85,997)	(389,310)
Compras	4,344,263	922,236
Liquidaciones	(5,629,803)	(3,214,875)
Saldo al final del año	43,794,699	44,041,052

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Aunque la Compañía considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	2018			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	75,770	(76,399)	0	0
Valores a VRCOUI	0	0	(45)	162
	75,770	(76,399)	(45)	162

	2017			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	1,106,247	(761,940)	0	0
Valores a VRCOUI	0	0	1,101,706	(921,133)
	1,106,247	(761,940)	1,101,706	(921,133)

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones la Compañía.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad independiente en verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

- Verificación de los precios cotizados;
- Validación o "re-performance" de los modelos de valuación;
- Revisión y aprobación de los procesos para los nuevos modelos y cambios a los modelos actuales de valuación;
- Revisión de los datos de entrada significativos no observable; ajustes y cambios significativos en los valores razonables del Nivel 3 comparados contra el mes anterior.

(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La Compañía utiliza a un tercero, como proveedor de servicios para esta unidad de control evalúa y documenta la evidencia obtenida de estas terceras partes que soporten la conclusión que dichas valuaciones cumplen con los requerimientos de las NIIF. Esta revisión incluye:

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable has sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

Este proceso también es monitoreado por el Comité de Auditoría a través de Auditoría Interna.

(30) Información de Segmentos

La información por segmentos la Compañía se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

(30) Información de Segmentos, continuación

- *Otras inversiones*: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones la Compañía.

2018	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	37,393,945	6,068,616	2,445,944	45,908,505
Comisión por administración y manejo, netas	2,612,276	2,462,793	252,639	(8,685)	5,319,023
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	2,183,135	636,388	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	0	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,375,359)	(32,373,594)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Ganancia neta por inversiones	0	0	0	1,504,959	1,504,959
Otros ingresos, netos de comisiones	0	5,755,707	84,440	265,206	6,105,353
Gastos de operaciones	(1,518,851)	(13,593,770)	(3,325,052)	(1,007,175)	(19,444,848)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,093,425	5,358,856	1,528,886	824,891	8,806,058
Activos del segmento	0	682,815,795	58,576,623	76,354,488	817,746,906
Pasivos del segmento	0	646,752,443	41,862,560	54,567,749	743,182,752

2017	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	33,008,673	3,953,958	3,240,950	40,203,581
Comisión por administración y manejo, netas	2,691,984	2,612,045	226,653	(15,868)	5,514,814
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	1,862,089	685,245	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	0	(25,043,705)	(1,553,754)	(1,952,450)	(28,549,909)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(372,281)	(140,367)	0	(512,648)
Ganancia neta por inversiones	0	0	0	2,960,280	2,960,280
Otros ingresos neto de comisiones	0	3,021,401	71,371	217,639	3,310,411
Gastos de operaciones	(1,384,278)	(11,792,155)	(3,030,447)	(1,181,412)	(17,388,292)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,307,706	3,296,067	212,659	3,269,139	8,085,571
Activos del segmento	0	587,011,611	51,046,453	64,253,718	702,311,782
Pasivos del segmento	0	553,426,430	33,523,554	42,197,113	629,147,097

(30) Información de Segmentos, continuación

La composición de los segmentos geográficos se describe de la siguiente forma:

2018	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	30,266,157	9,405,270	6,229,561	7,517	45,908,505
Comisión por administración y manejo, netas	4,150,081	1,038,603	139,024	(8,685)	5,319,023
Comisiones otorgamiento de préstamos	2,296,727	522,796	0	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	(23,536,657)	(5,608,187)	(3,228,750)	0	(32,373,594)
Provisión para pérdida en préstamos	(580,059)	(257,790)	(195,014)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones	1,336,303	0	168,656	0	1,504,959
Otros ingresos, netos de comisiones	975,718	483,336	89,908	4,556,391	6,105,353
Gastos de operaciones	(12,306,630)	(2,867,227)	(2,490,919)	(1,780,072)	(19,444,848)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	2,601,640	2,716,801	712,466	2,775,151	8,806,058
Activos de segmento	612,600,232	136,049,785	65,716,374	3,380,515	817,746,906
Pasivos de segmento	584,825,308	114,288,201	43,678,496	390,747	743,182,752

2017	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	26,247,070	8,436,180	5,515,764	4,567	40,203,581
Comisión por administración y manejo, netas	4,277,457	1,133,080	120,145	(15,868)	5,514,814
Comisiones otorgamiento de préstamos	2,104,222	443,112	0	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	(20,583,981)	(4,520,495)	(3,445,433)	0	(28,549,909)
Provisión para pérdida en préstamos	(342,828)	(113,326)	(56,494)	0	(512,648)
Ganancia neta en inversiones	2,617,301	0	342,979	0	2,960,280
Otros ingresos, neto de comisiones	507,479	211,676	14,908	2,576,348	3,310,411
Gastos de operaciones	(11,364,287)	(2,669,496)	(2,062,625)	(1,291,884)	(17,388,292)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	3,462,433	2,920,731	429,244	1,273,163	8,085,571
Activos de segmento	521,037,558	118,749,296	60,170,966	2,353,962	702,311,782
Pasivos de segmento	491,963,536	100,147,469	36,874,409	161,683	629,147,097

(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.120,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Al 31 de diciembre de 2018, La Compañía registró neto de reserva la suma de B/.10,595,444 (2017: B/.8,491,623), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, La Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de B/.11,256,701 (2017: B/.7,342,053) a generando una ganancia por la suma de B/.575,594 (2017: B/.218,372).

Al 31 de diciembre de 2018, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.8,097,687 (2017: B/.8,479,096) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(32) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 3 a5).

Tipo	Naturaleza y propósito	Participación mantenida por la Compañía
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos la Compañía • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2017: 10%, 3% y 5%) en tres fideicomisos.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

(c) Ley de Valores

Las operaciones de puesto de bolsa en Panamá están reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, reformado mediante la Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011.

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo No.4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo No.8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios se describen a continuación:

(a) Resolución General de Junta Directiva SBP–GJD–0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros consolidados intermedios sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006-2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

(b) Acuerdo No.003-2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo la Compañía no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De igual forma la Compañía deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

(c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013*Establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito la Compañía. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No.006-2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No.006-2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No.002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas
El Acuerdo No.004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías e riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones especificas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos la Compañía Panameño clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

	2018		2017	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva**	**Cartera**	**Reserva**
Normal	489,859,514	0	429,229,393	0
Mención especial	5,055,986	240,425	2,400,218	131,800
Subnormal	1,787,243	224,671	1,502,959	228,404
Dudoso	2,851,141	678,282	1,306,821	344,905
Irrecuperable	1,626,916	286,234	630,594	111,779
Total de cartera expuesta a costo amortizado	501,180,800	1,429,612	435,069,985	816,888

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

2018	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	478,974,707	17,154,687	5,051,406	501,180,800
2017	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	424,221,337	7,966,451	2,882,197	435,069,985

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a B/.1,615,393 (2017: B/.1,342,105).

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.4-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

El saldo de la reserva dinámica la Compañía se detalla a continuación:

	2018	2017
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,411	1,416,926
La Hipotecaria C. F., S. A.	601,678	601,678
Total	6,914,741	6,863,256

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.968,783 (2017: B/.701,268) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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

(a) *Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)*
Las operaciones de las empresas mercantiles en El Salvador están reguladas por la Superintendencia de Empresas y Sociedades Mercantiles, contenido en el Decreto Legislativo No.448 del 09 de octubre de 1973.

(b) *Ley de Valores*
Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto

Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*
Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Impuesto al Patrimonio

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

(34) Cambios en políticas contables

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

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

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

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

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al CA, el valor VRCOUI y VRCR. La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores a VRCOUI. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento híbrido completo se evalúa para su clasificación. Ver Nota 3, Para una explicación de cómo el Baco clasifica los activos financieros según la NIIF 9.

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

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y

- el monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida. Ver Nota 3, para una explicación de cómo la Compañía clasifica los pasivos financieros según la NIIF 9.

(34) Cambios en políticas contables, continuación

Deterioro de activos financieros

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

Según la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que según la NIC 39. Ver Nota 3, para una explicación de cómo la Compañía aplica los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

Transición

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

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

- Las siguientes evaluaciones se han realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial:

  - La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
  - La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos financieros y pasivos financieros medidos a VRCR.
  - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como en VRCOUI.

- Si un valor de inversión tenía un riesgo de crédito bajo en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9, entonces la Compañía ha asumido que el riesgo crediticio sobre el activo no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para obtener más información y detalles sobre los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, consulte la Nota 34.

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros

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

	Mandatorio a VRCR	Inversiones en valores a VRCOUI	Costo amortizado	Valor en libros
2018				
Activos financieros				
Efectivo y efectos de caja				
Depósitos en bancos:			41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores:				
Medidas a costo amortizado	0	0	219,321	219,321
Medidas a valor razonable	19,318,890	48,531,447	0	67,850,337
Préstamos a costo amortizado	0	0	690,171,589	690,171,589
Total de activos financieros	19,318,890	48,531,447	732,184,077	800,034,414
Pasivos financieros				
Depósitos de clientes:				
De ahorros locales			976,006	976,006
De ahorros extranjeros			449,542	449,542
A plazo locales			180,882,818	180,882,818
A plazo extranjeros			57,264,546	57,264,546
Valores comerciales negociables			90,688,165	90,688,165
Notas comerciales negociables			113,118,210	113,118,210
Covered bond			10,431,427	10,431,427
Bonos ordinarios			8,832,345	8,832,345
Certificados de inversión			15,893,531	15,893,531
Obligaciones negociables			18,997,888	18,997,888
Financiamientos recibidos			237,023,005	237,023,005
Total de pasivos financieros			734,557,483	734,557,483

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

2017	Negociables	Disponible para la venta	Costo amortizado	Mantenidas hasta su vencimiento	Préstamos y cuentas por cobrar	Valor en libros
Activos financieros						
Efectivo y efectos de caja y depósitos en bancos	0	0	0	0	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores:						
Medidas a costo amortizado	0	0	0	442,132	0	442,132
Medidas a valor razonable	15,136,846	43,963,581	0	0	0	59,100,427
Préstamos a costo amortizado	0	0	0	0	594,784,481	594,784,481
Total de activos financieros	15,136,846	43,963,581	0	442,132	624,215,582	683,758,141
Pasivos financieros						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	0	0	830,812	0	0	830,812
De ahorros extranjeros	0	0	92,464	0	0	92,464
A plazo locales	0	0	189,621,270	0	0	189,621,270
A plazo extranjeros	0	0	17,934,223	0	0	17,934,223
Valores comerciales negociables	0	0	82,931,225	0	0	82,931,225
Notas comerciales negociables	0	0	96,309,431	0	0	96,309,431
Bonos ordinarios	0	0	14,310,229	0	0	14,310,229
Certificados de inversión	0	0	13,600,000	0	0	13,600,000
Obligaciones negociables	0	0	13,840,047	0	0	13,840,047
Financiamientos recibidos	0	0	187,147,534	0	0	187,147,534
Total de pasivos financieros	0	0	616,617,235	0	0	616,617,235

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9

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

	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Valor en libros original bajo NIC 39	Nuevo valor en libros bajo NIIF 9
Activos financieros				
Efectivo y efectos de caja				
Depósitos en bancos	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores:				
- Instrumento de deuda	Valores mantenidos hasta su vencimiento	Costo amortizado	442,132	442,132
- Instrumento de deuda (a)	Disponible para la venta	VRCR	3,639,913	3,639,913
- Instrumento de deuda	Disponible para la venta	VRCOUI	40,323,668	40,323,668
- Instrumento de deuda	VRCR	VRCR	15,136,846	15,136,846
Préstamos a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	596,262,473	596,262,473
			685,236,133	685,236,133
Pasivos financieros				
Depósitos de clientes:				
De ahorros locales	Costo amortizado	Costo amortizado	830,812	830,812
De ahorros extranjeros	Costo amortizado	Costo amortizado	92,464	92,464
A plazo locales	Costo amortizado	Costo amortizado	189,621,270	189,621,270
A plazo extranjeros	Costo amortizado	Costo amortizado	17,934,223	17,934,223
Valores comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	83,386,616	83,386,616
Notas comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	96,537,363	96,537,363
Covered bond	Costo amortizado	Costo amortizado	0	0
Bonos ordinarios	Costo amortizado	Costo amortizado	14,390,920	14,390,920
Certificados de inversión	Costo amortizado	Costo amortizado	13,633,339	13,633,339
Obligaciones negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	13,912,290	13,912,290
Financiamientos recibidos	Costo amortizado	Costo amortizado	188,599,222	188,599,222
Total de pasivos financieros			618,938,519	618,938,519

Las políticas contables del Grupo sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la Nota 3. La aplicación de estas políticas dio como resultado las reclasificaciones establecidas en la tabla anterior y explicada a continuación.

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

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

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remedición	1 de enero NIIF 9
Activos financieros				
A costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Saldo inicial	29,431,101	0	0	29,431,101
Saldo final	29,431,101	0	0	29,431,101
Préstamos				
Saldo inicial	596,262,473	0	0	596,262,473
Remedición	0	0	(142,041)	(142,041)
Saldo final	596,262,473	0	(142,041)	596,120,432
Inversiones en valores				
Saldo inicial	442,132	0	0	442,132
Remedición	0	0	(884)	(884)
Saldo final	442,132	0	(884)	441,248
Total a costo amortizado	626,135,706	0	(142,925)	625,992,781
Disponible para la venta				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	43,963,581	0	0	43,963,581
A VRCOUI – instrumento de deuda	0	(43,887,069)	0	(43,887,069)
A VRCR	0	(3,639,913)	0	(3,639,913)
Saldo final	43,963,581	(43,963,581)	0	0
VRCOUI - Instrumento de deuda				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	0	0	0	0
De disponible para la venta	0	40,323,668	0	40,323,668
Saldo final	0	40,323,668	0	40,323,668
Total VRCOUI	0	40,323,668		40,323,668
VRCR				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	15,136,846	0	0	15,136,846
De disponible para la venta	0	3,639,913	0	3,639,913
Saldo final	0	3,639,913	0	18,776,759
Total VRCR	0	3,639,913	0	18,776,759
Total activos financieros	685,236,133	0	(142,925)	685,093,208

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remedición	1 de enero NIIF 9
Pasivos financieros				
A costo amortizado				
Depósitos de clientes	208,545,977	0	0	208,545,977
Títulos de deuda emitidos	221,860,528	0	0	221,860,528
Financiamientos recibidos				
Saldo inicial	188,599,222	0	0	188,599,222
Total Costo amortizado	619,005,727	0	0	619,005,727

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

	Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018
Reserva de valor razonable	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	1,738,846
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRCR	(113,401)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para valores de inversión a VRCOUI	119,147
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	1,744,592
Utilidades no distribuidas	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	27,311,937
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRCR	(113,401)
Impuesto diferido	40,019
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para préstamos	(142,041)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones VRCOUI	(119,147)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones costo amortizado	(883)
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	27,203,287

(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación

La siguiente tabla se reconcilia:

- La provisión por deterioro de cierre para activos financieros de acuerdo con la NIC 39.
- La reserva de ECL de apertura determinada de acuerdo con la NIIF 9 al 1 de enero de 2018.

	31 de diciembre 2017 NIC 39/NIC 37	Reclasificación	Remedición	1 de enero NIIF 9
Reserva para pérdidas en préstamos de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros a costo amortizado según la NIIF 9	313,625	0	142,925	456,550
Inversiones en valores de deuda disponibles para la venta de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros de deuda en VROUI bajo la NIIF 9	0	0	119,147	119,147
Total	313,625	0	262,072	575,697

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses y comisiones:								
Intereses sobre:								
Préstamos	43,462,561	0	43,462,561	0	43,462,561	0	0	0
Inversiones en valores	2,300,127	0	2,300,127	0	2,300,127	0	0	0
Depósitos en bancos	145,817	(1,784)	147,601	1,360	138,300	745	7,123	73
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,819,523	0	2,819,523	0	2,819,523	0	0	0
Total por intereses y comisiones	48,728,028	(1,784)	48,729,812	1,360	48,720,511	745	7,123	73
Gastos de intereses y comisiones:								
Depósitos	10,549,985	(1,784)	10,551,769	0	10,551,769	0	0	0
Financiamientos	20,900,615	0	20,900,615	0	20,900,615	0	0	0
Comisiones	922,994	0	922,994	0	922,994	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	32,373,594	(1,784)	32,375,378	0	32,375,378	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	16,354,434	0	16,354,434	1,360	16,345,133	745	7,123	73
Provisión para pérdidas en préstamos	858,341	0	858,341	0	858,341	0	0	0
Provisión de inversiones	144,522	0	144,522	0	144,522	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	15,321,571	0	15,321,571	1,360	15,312,270	745	7,123	73
Otros ingresos (gastos):								
Ganancia neta en inversiones	1,504,959	0	1,504,959	0	1,504,959	0	0	0
Comisión por administración y manejo, netas	5,319,023	(360,000)	5,679,023	(8,685)	5,687,708	0	0	0
Otros ingresos	6,762,828	(1,750,000)	8,512,828	1,855,227	2,156,525	49,912	4,451,164	0
Comisiones	657,475	0	657,475	0	657,475	0	0	0
Total de otros ingresos, neto	12,929,335	(2,110,000)	15,039,335	1,846,542	8,691,717	49,912	4,451,164	0
Gastos de operaciones:								
Salarios y otros gastos del personal	9,295,612	0	9,295,612	0	9,295,612	0	0	0
Depreciación y amortización	863,943	0	863,943	0	863,943	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,442,492	(360,000)	1,802,492	2,314	1,136,801	2,749	490,933	169,695
Impuestos	2,176,478	0	2,176,478	0	2,164,075	10,403	2,000	0
Otros gastos	5,666,323	0	5,666,323	195	4,191,081	112	1,474,229	706
Total de gastos de operaciones	19,444,848	(360,000)	19,804,848	2,509	17,651,512	13,264	1,967,162	170,401
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	8,806,058	(1,750,000)	10,556,058	1,845,393	6,352,475	37,393	2,491,125	(170,328)
Impuesto sobre la renta	1,760,216	0	1,760,216	0	1,760,216	0	0	0
Utilidad neta	7,045,842	(1,750,000)	8,795,842	1,845,393	4,592,259	37,393	2,491,125	(170,328)
Otras utilidades (pérdidas) integrales:								
Reserva de valor razonable:								
Cambio neto en el valor razonable	(100,298)	0	(100,298)	0	(100,298)	0	0	0
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	(1,886,321)	0	(1,886,321)	0	(1,886,321)	0	0	0
Total de utilidades integrales	5,059,223	(1,750,000)	6,809,223	1,845,393	2,605,640	37,393	2,491,125	(170,328)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.