

# REPÚLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Acuerdo Nº.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo Nº.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

#### ANEXO Nº. I Formulario IN-T Informe de Actualización Trimestral

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

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

#### A. Aplicabilidad

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

#### B. Responsabilidad por la información

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

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

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

#### C. Preparación de los informes de actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (<a href="https://www.supervalores.gob.pa">www.supervalores.gob.pa</a>), bajo el botón de "Formularios" y en la sección SERI/Formularios SERI/ Emisores/Guías SERI-Instructivo.

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

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

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

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

EMILIO PIMENTEL

S

Trimestre terminado al: 31 de Marzo de 2019

Nombre del Emisor: La Hipotecaria (Holding), Inc.

Acciones Preferidas - Resolución Nº. CNV-177-08 Acciones Preferidas - Resolución Nº. CNV-319-11

Valores que ha registrado: Acciones Preferidas

Números de teléfono y fax del Emisor: 300-8500

Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Via España, Panamá,

Domicilio/Dirección física del Emisor: República de Panamá

Nombre de la persona contacto del Emisor: Emilio Pimentel

Dirección de correo electrónico de la

persona de contacto del Emisor: epimente!@lahipotecaria.com

#### PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, 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 VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. 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, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; 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.

# ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al 31 de Marzo de 2019 y al 31 de Marzo de 2018.

#### 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 Marzo de 2019, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Quince titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$538,500,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US\$8,000,000.00. Al 31 de Marzo de 2019 el Banco tenía \$1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, \$228,409.03 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$5,063,860.83 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, \$8,266,846.37 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, \$6,161,305.90 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, \$7,534,730.54 en bonos del Décimo



1

Cuarto Fideicomiso y \$9,915,111.45 en bonos del Décimo Quinto 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 el banco.

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 \$320,447,819. Al **31 de Marzo de 2019**, todos los préstamos estaban garantizados.

Al 31 de Marzo de 2019 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	lasa V	encimiento	Monto
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 DC\$	4.00%	19-jul	2,135,000
Serie DCT	4.00%	19-jul	979,000
Serie DCV	3.63%	19-jul	1,000,000
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 DCW	3.63%	19-sep	816,000
Serie BDB	4.00%	19-sep	3,449,000

EMILIO PIMENTEL

8

4.00%	19-oct	2,123,000
4.13%	19-nov	4,390,000
4.13%	19-dic	2,450,000
4.13%	19-die	1,775,000
4.13%	19-dic	1,500,000
4.13%	19-dic	2,000,000
4.00%	20-ene	1,000,000
4.00%	20-ene	2,014,000
4.13%	20-ene	2,301,000
4.00%	20-ene	1,000,000
4.00%	20-feb	4,192,000
4.13%	20-feb	1,305,000
4.13%	20-feb	2,133,000
4.13%	20-feb	2,500,000
4.13%	20-mar	1,179,000
4.13%	20-mar	900,000
		85,907,000
Intere:	ses por pagar	410,211
costos de emisic	ón por diferir	-139,918
		86,177,293
	4.13% 4.13% 4.13% 4.13% 4.00% 4.00% 4.13% 4.00% 4.13% 4.00% 4.13% 4.13% 4.13% 4.13% 4.13%	4.13% 19-nov 4.13% 19-dic 4.13% 19-dic 4.13% 19-dic 4.13% 19-dic 4.00% 20-ene 4.00% 20-ene 4.00% 20-ene 4.00% 20-ene 4.00% 20-feb 4.13% 20-feb 4.13% 20-feb 4.13% 20-feb 4.13% 20-feb 4.13% 20-feb 4.13% 20-mar

Al 31 de Marzo de 2019, 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 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 AO	4.00%	19-jul	4,000,000
SERIE AI	4.75%	19-jul	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	l9-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 AK	4.25%	19-sep	3,000,000
SERIE AA	4.50%	19-sep	720,000
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-die	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	20-ene	2,000,000

EMILIO PIMENTEL

B

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	800,000
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 Z	4.50%	20-jun	2,500,000
SERIE BG	4.25%	20-jun	625,000
SERIE BH	4.25%	20-juI	2,000,000
SERIE AP	4.38%	20-juI	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	1,047,000
SERIE BP	4.25%	19-sep	1,200,000
SERIE W	4.38%	20-nov	2,000,000
SERIE AA	4.38%	19-nov	39,000
SERIE Y	4.38%	19-nov	3,145,000
SERIE BL	4.50%	20-nov	1,029,000
SERIE BO	4.38%	19-no∨	1,210,000
SERIE AR	4.50%	21-feb	2,000,000
SÉRIE BO	4.38%	19-nov	1,210,000
SERIE AR	4.50%	21-feb	2,000,000
SERIE E	5.00%	21-feb	7,017,000
SERIE K	5.00%	21-feb	4,991,000
SERIE AA	4.50%	21-feb	1,761,000
SERIE BM	4.50%	21-may	2,397,000
SERIE BN	4.50%	21-may	500,000
SERIE U	5.00%	21-sep	1.858.000
			104,451,000
		Intereses por pagar	217,731
	Menos co	stos de emisión por diferir	<u>-219.450</u>
			<u>104,449,281</u>

Al 31 de Marzo de 2019, 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.

Тгато	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 9	6.25%	19-jun	3,000,000
Tramo I I	6.25%	19-ago	3,000,000

EMILIO PIMENTEL

P

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 6	5.38%	20-may	1,000,000
Tramo 3	5.50%	20-ago	2,000,000
Tramo 7	5.75%	20-nov	1,500,000
Tramo 4	6.00%	21-sep	1,000,000
Tramo 8	5.75%	21-mar	500,000
Tramo 9	6.50%	24-feb	4,500,000
			23,300,000
	I	intereses por pagar	48,597
	Menos	costos de emisión	-33,696
			23,314,901

Al 31 de Marzo de 2019, La Hipotecaria Holding, Inc. tenía 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 V	ncimiento	Mosto
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 39	5.00%	19-jun	1,653,000
Tramo 41	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 42	5.00%	19-ago	985,000
Tramo 43	5.00%	19-ago	485,000
Tramo 44	5.00%	19-oct	1,000,000
Tramo 46	5.00%	19-nov	998,000
Tramo 48	5.50%	20-mar "	379,000
			11,000,000
	Interes	es por pagar	56,683
	Costo	de emisión	-9,514
		=	11,047,169

Al 31 de Marzo de 2019 el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones Novecientos Siete Mil Veinte de Dólares Americanos (\$17,907,020), el capital en acciones 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 Tres Millones Setecientos Noventa y Siete Mil Cuatrocientos Ochenta y Uno Dólares Americanos (\$33,797,481).

#### 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

EMILIO PIMENTEL

9

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 Marzo de 2019 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 Marzo de 2019 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	17,659
Saldo insoluto total de los préstamos	556,292,813
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	318,809,267
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	94,351,795
Monto total original de los préstamos	610,289,716
Saldo mínimo de los préstamos	445
Saldo máximo de los préstamos	556,166
Saldo promedio de los préstamos	94,196
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los prestamos	5.91%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.55%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.14%
Refación saldo / avalúo máxima de los préstamos	107.82%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.37%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.74%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30-mar-19
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-mar-49
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.66

# 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

EMILIO PIMENTEL

B

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 Marzo de 2019, La Hipotecaria administraba 39,933 préstamos, con un saldo insoluto de \$905.722 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. Análisis de 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 Marzo de 2019:

Estatus de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$10,706,666
Corrientes	\$485,294,361
Saldos de 1-30 días	\$33,728,491
Saldo de préstamos 31-60 días	\$12,118,823
Saldo de préstamos 61-90 días	\$5,103,957
Saldo de préstamos 91-120 días	\$2,341,090
Saldo de préstamos 121-150 días	\$1,156,416
Saldo de préstamos 151-180 días	\$786,612
Saldo de préstamos 181 días o más	\$5,056,397
Total 91 días o más:	\$9,340,515
Total de hipotecas en libros	\$556,292,813
% de morosidad de hipotecas en libros	1.68%

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

#### II PARTE

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

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

EMILIO PIMENTEL

9

#### III PARTE

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

Las Acciones Preferidas no se encuentran garantizadas por activos o derechos específicos del Emisor. No existirá un fondo de amortización; por consiguiente, los fondos para el pago de los dividendos de las Acciones Preferidas provendrán de los recursos generales del Emisor, en especial de sus utilidades retenidas y los dividendos recibidos de sus subsidiaras.

#### IV PARTE

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

Esta sección no aplica ya que las emisiones de Acciones Preferidas no están garantizadas con Fideicomiso.

# PARTE V DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

- 1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:
  - Diario de circulación nacional.
  - Periódico o revista especializada de circulación nacional.
  - ✓ Portal o Página de Internet Colectivas (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

8

EMILIO PIMENTEL

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: 30 de Mayo 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.

TO DIMENTEL D

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados e Información de Consolidación

31 de marzo de 2019

(Con la certificación del contador)

A

(Panamá, República de Panamá)

#### Índice del Contenido

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

M

# CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria Holding y sus subsidiarias (en adelante "la compañía"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 2019, 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 Banco La Hipotecaria, S. A y sus subsidiarias al 31 de marzo de 2019, han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Bolivar A. Gallard

30 de abril de 2019

Panamá, República de Panamá

(Panamá, República de Panamá)

# Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y efectos de caja		214,927	350,656
Depósitos a la vista		23,357,845	37,221,506
Depósitos de ahorro		4,964,347	4,221,005
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	7	28,537,119	41,793,167
Inversiones en valores	8	98,387,520	68,069,658
Menos: reserva para Inversiones		(624)	(877)
Inversiones, netas		98,386,896	68,068,781
Préstamos	9, 29	614,042,758	688,536,501
Mas: intereses por cobrar de préstamos	#1	1,355,790	1,635,088
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	. 8	(688,587)	(603,038)
Préstamos, neto		614,709,961	689,568,551
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,827,836	2,933,309
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,826,093	2,693,031
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	432,953	304,985
Credito fiscal por realizar	31	11,094,562	8,097,687
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,056,488	1,032,623
Activos por derecho de uso, netos	•	4,006,968	0
Otros activos	12	4,777,084	3,035,519
·			
Total de activos		768,655,960	817,527,653

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



Pasivos y Patrimonio	<u>Nota</u>	2019	<u>2018</u>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	1,753,245	1,425,548
A plazo	29	258,813,865	239,680,540
/alores comerciales negociables	13, 29	86,177,293	90,688,165
Notas comerciales negociables	14, 29	102,896,281	113,118,210
Covered Bond	15	10,400,802	10,431,427
Bonos ordinarios	16, 29	7,911,461	8,832,345
Certificados de inversión	17, 29	23,314,901	15,893,531
Obligaciones negociables	18, 29	11,047,169	18,997,888
inanciamientos recibidos	19, 29	171,907,687	237,023,005
Duentas por pagar relacionadas	6	1,306	0
mpuesto sobre la renta por pagar	26	1,390,667	982,678
Pasivos por arrendamiento		4,051,658	0
Otros pasivos	20	11,895,313	6,109,415
lotal de pasivos		691,561,648	743,182,752
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	22,752,709	22,752,709
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		8,443,066	7,883,553
Reserva de valor razonable	,	1,703,534	1,569,569
Reserva por conversión de moneda extranjera		(9,309,498)	(9,796,672)
Utilidades no distribuidas		33,797,481	32,228,722
		77,094,312	74,344,901
Total de patrimonio			
	28		
Compromisos y contingencias			
Total de pasivos y patrimonio		768,655,960	817,527,653

(Panamá, República de Panamá)

#### Estado Consolidado de Resultados

Para el perido terminado el 31 de marzo de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	2018
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		11,065,043	10,129,565
Inversiones en valores		812,144	567,188
Depósitos en bancos	_	54,051	37,740
		11,931,238	10,734,493
Comisiones por otorgamiento de préstamos		703,882	520,983
Total de ingresos por intereses y comisiones	_	12,635,120	11,255,476
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		2,903,411	2,477,323
Financiamientos		5,562,822	4,648,617
Comisiones	24 _	297,065	141,695
Total de gastos de intereses y comisiones	_	8,763,298	7,267,635
Ingreso neto de intereses y comisiones		3,871,822	3,987,841
Provisión para pérdidas en préstamos		175,573	208,641
Provisión para inversiones costo amortizado		(253)	200,047
Provisión para Inversiones OUI	9	(77,143)	0
Ingreso neto de intereses y comisiones,			
después de provísión		3,773,645	. 3,779,200
- ·			
Otros ingresos:			
Ganancia neta en inversiones	**	388,401	614,105
Comisión por administración y manejo, netas	23	1,420,678	1,252,371
Otros ingresos	23	3,077,930	1,782,604
Menos: Otra Comisiones	23 _	(179,086)	(149,704)
Total de otros ingresos, neto	-	4,707,923	3,499,376
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 25	2,329,869	2,274,486
Depreciación y amortización	10	232,841	210,414
Honorarios profesionales y legales		832,093	882,623
Impuestos		536,590	528,965
Otros gastos	25	1,768,525	1,408,893
Total de gastos de operaciones	****	5,699,918	5,305,381
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		2,781,650	1,973,195
Impuesto sobre la renta	26	265,638	401,382
Utilidad neta	_	2,516,012	1,571,813
	-		
Utilidad por acción	22	2.26	1.08
Utilidad diluida por acción	22	2.20	1.06
	_		

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



(Panamá, República de Panamá)

# Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Para el perido terminado el 31 de marzo de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u> 2019</u>	2018
Utilidad neta		2,516,012	1,571,813
Otras utilidades (pérdidas) integrales: Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultad Reserva de valor razonable: Valor razonable de cartera adquirida:	los		
Amortización Reserva de valuación de inversiones disponibles para la venta		(845,832)	(19,835)
Monto transferido a resultados Reserva de inversiones Cambio neto en el valor rezonable		0 (77,143) 1,056,940	(496,033)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero Total de otras ganancias (pérdidas) integrales		487,174 621,139	(186,033) 1,697,162 1,491,294
Total de utilidades integrales		3,137,151	3,063,107

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 marzo de 2019

(Expresado en didares de tos Estados Unidos de América)

					Reservas de	Reservas de Valor Razonable			
	Acciones	Acciones	Reserva	Reserva	Reserva de	Reserva de	Reserva por conversión	Utilitades no	Total de
	commues	preferidas	de capital	regulatoria	Inversiones	valor razonable	de moneda	distribuidas	Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2017	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	Ф	1,738,846	(7,910,351)	27,311,937	73,164,685
Impacto de edopción NIIF 9								(166,809)	(166,809)
Balance al 1 de enero 2018 Uilidad neta	17,907,020 0	24,752,709	1,800,000 0	7,564,524	00	1,738,846	(7,910,351) 0	27,145,128	72,997,876
Otras utilidades (pérdidas) integrales Resenta de ualni samaahle:									
Anortzación del valor rezonable de la cartera adquirida Combio acto en el valor resonable.	φ.	00	<b>.</b>	<b>D</b>	00	(19,835)	00	ФС	(19,835)
Cambio por conversión de moneda en regocios en el extranjero	Q Q	0	Ф	2 0	30	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )	1,697,162	0	1,697,162
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	Q.	0	Û	Ð	ð	(205,868)	1,697,162	0	1,481,294
Total de utilidades Integrales	O	0	0	0	0	(205,868)	1,697,162	1,571,813	3,063,107
Otros movimientos de patrimonio Constituc≾on de reservas	Ģ	0	Q.	55,081	Ð		Ф	(55,081)	Ф
Transacciones con los propietarios de la Compañía Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	O	Ģ.	0	0	O.	(422,260)	(422,260)
Redención de acciones preferidas	0	(2,000,000)	0	Q.	0	0	0	0	(2,060,003)
ร์กรูงเลรง complementario	0	Q.	0	0	0	D	0	0	Ф
Total de contribusiones y distribuciones	0	(2,000,000)	Ð	0	0	0	0	(422,260)	(2,422,268)
Saldos al 31 de marzo de 2018	17,907,026	22,752,709	1,820,000	7,619,605	0	1,532,978	(6,213,189)	28,406,409	73,638,723
Saídos al 31 de diclembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,809,060	7,883,553	253,676	1,305,893	(9,796,672)	32,228,722	74,344,901
Impacto de adopción NIF 16					Û	0		0	ф
Balance et 1 de enero 2019 Uillided neta	47,967,020 0	22,752,709 0	1,890,006	7,883,553	263,676 0	1,305,893	(9,796,672) 0	32,228,722 2,516,012	74,344,901 2,516,012
Otras utilidades (pérdidas) integrales Reserva de valor razonable:	c	4	c		<		ć	4	
Amonizatore de vaoj rezorane de la carteta auquinda Pérdidas credifizias sara inversiones	5	3	Þ	5	0 (77 143)	(245,632)	5	ت	(25,652)
Cambio neto en el valor razonable	0	Ü	0	Đ	0	1,056,940	0	O	1,056,949
Cambio per conversion de moneda en regocios en el extranjero. Todal de abase utilistados fesavildads internalas		5	0	0	(77 143)	2044 66B	487,174	٥	487,174
Total de utilidades integrales		0		0	(77,143)	211,108	487,174	2,516,012	3,137,151
Ofros movimientos de patrimonio Constitución de reservas	Q	0	0	559,513	0	O	0	(559,513)	Đ
Transacciones con los propietarios de la Compañía Dividendos pagados de acciones geéteridas	Q.	0	0	Ф	o	0	0	(387,740)	(387,740)
Amortización de Acciones Preferidas	<u> </u>	0 0	φ¢	Ç (	00	00	<b>.</b>	.00	00
inpuesto congrenemento Total de contribuciones y distribuciones						20	0	(387,740)	(387,740)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,900	8,443,066	186,533	1,517,001	(9,309,498)	33,797,481	77,094,312





(Panamá, República de Panamá)

#### Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Para el perido terminado el 31 de marzo de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Actividades de operación:	<u>Nota</u>	2019	2018
Utilidad neta		2,516,012	1,571,813
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		2,010,012	1,071,010
Provision para pérdidas en préstamos		175,573	208,641
Provisión para pérdidas en préstamos		(77,396)	0
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable		(474,786)	(485,169)
Pérdida (ganancia) por venta de inversiones		182,731	(129,585)
Depreciación y amortización		232,841	210,414
Ingresos neto por intereses		(3,465,005)	(3,608,553)
Gasto de impuesto sobre la renta		265,638	234,573
Cambios en activos y pasívos de operación:			
Préstamos		73,837,185	(20,330,753)
Cuentas por cobrar		(431,442)	(307,633)
Crédito Fiscal devengado		(2,996,875)	(478,091)
Otros activos		(5,772,398)	(1,288,678)
Depósitos de clientes		19,461,022	3,298,247
Otros pasivos Efectivo generado de operaciones:		10,337,569	(40,793)
Intereses recibidos		12,101,650	10,738,906
Intereses pagados		(7,928,052)	(7,037,265)
Impuesto sobre la renta pagado		(894,537)	(692,778)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		97,069,730	(18,136,704)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(36,566,035)	(4,543,974)
Venta de inversiones en valores		7,257,269	3,865,519
Redención de inversiones en valores		339,899	1,653,463
Compra de mobiliarios y equipos		(124,328)	(275,823)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(29,093,195)	699,185
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		10,509,316	33,250,000
Financiamientos pagados		(75,624,634)	(29,730,910)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		23,671,128	28,634,603
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(28,182,000)	(23,573,000)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables Redención de notas comerciales		11,958,071	12,934,558
Redención de Bono Ordinario		(22,180,000)	(2,415,000)
Emisión de Covered Bonds		(920,884)	(227,368)
Emisión de certificado de inversión		(30,625) 7,421,370	φ 0
Emisión de obligaciones negociables		1,049,281	9,501,741
Redención de obligaciones negociables		(9,000,000)	(3,000,000)
Redención de acciones preferidas		(5,050,000)	(2,000,000)
Pago de dividendos acciones preferidas		(387,740)	(422,260)
Impuesto complementario		0	( .22,232) G
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		(81,716,717)	22,952,364
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		484,134	1,720,067
Aumento neta en efectivo		(13,740,182)	5,514,845
Efectivo y equivalentes al inicio del año		41,793,167	29,431,101
Efectivo y equivalentes al final del año	7	28,537,119	36,666,013

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de marzo de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### (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:

	<u>Actividad</u>	País de <u>Incorporación</u>	Partici Contro 2018	•
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%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía reaseguradora	Turks and Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría Financiera Internacional	Islas Virgenes	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".

Banco 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 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 el 26 de abril de 2019.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

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

#### 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)

Valor razonable

# (c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en balboas (\$), 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 3(c.2), Nota 3(e), Nota 3(h), Nota 3(j), y Nota 3(r), las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

#### (a) Base de Consolidación

#### (a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por la Compañía. La Compañía controla una subsidiaria cuando está expuesta, 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

#### (a,2) Entidades Estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si 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, utilízando 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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (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

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; v
- 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 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.



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, contínuación

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 NIF 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

#### 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.

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

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

# 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 líquidar el importe neto, o de realizar el activo y líquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

#### (d) Medición de Valor Razonable

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

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

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



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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 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.

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Medición de la PCE

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

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados 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 ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Al hacer una evaluación de si una inversión en deuda soberana tiene deterioro crediticio, 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 a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos:
- Instrumentos de deuda medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable.

#### Pérdidas por deterioro - Castigos

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

#### (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.



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, contínuación

#### (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

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

## (i) Reserva para Pérdidas Crediticias Esperadas

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

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

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:

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Los 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, se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación.

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

#### (i) Inversiones en Valores

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (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.

### (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.

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 tínea 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.

#### (I) 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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.

# (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.

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

#### (g) 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados 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

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

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

# Costo amortizado y saldo bruto en libros

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

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

#### Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

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

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Presentación

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

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

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

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.

# (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.

Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos por Honorarios y Comisiones.

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

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3)	Resumen (	de	<b>Políticas</b>	de	Contabilidad	Significativas.	continuación
1 70 /	a retraction of the second	WH W.		AND AND	me and a state of a second state of	and a feel a second extra contract of the feet of the	

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

#### (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. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Derecho de uso del activo:

El costo del derecho de uso incluye las siguientes partidas:

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

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

#### Pasivo por arrendamiento:

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

#### Arrendamiento operativo (Hasta el 31 de diciembre de 2018)

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

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

#### (w) 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.

Af

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva 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)

El Comité de Auditoría de 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.

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

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo de la Compañía son:

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- 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 de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.
- Desarrollar y mantener las clasificaciones de riesgo de 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 calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas a los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras la Compañía adopta la inclusión de un "scoring" de comportamiento las calificaciones serán basadas en los niveles de mora

 Desarrollar y mantener los procesos de 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 de 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.

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 comprometidos.

		2019			
	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 Mención especial Subnormal Dudoso Irrecuperable Monto bruto	564,685,492 19,117,618 0 0 0 603,606,110	2,163,604 1,864,813 0 4,028,417	0 0 520,239 517,160 5,170,812 6,208,231	584,688,492 19,117,618 2,683,843 2,381,993 6,170,812 614,042,758	660,946,313 18,306,095 2,836,005 1,983,784 4,464,304 888,536,501
Más intereses por cobrar Reserva por deterioro Valor en libros, neto	1,355,790 (146,785) 605,015,115	(77,616) 3,950,801	(378,637) 5,829,594	1,355,790 (688,587) 614,709,961	1,635,088 (603,038) 689,568,551
Inversiones en valores a CA Normal o riesgo bajo Monto bruto Reserva por deterioro Valor en libros, neto	219,484 219,484 (624) 218,880	© 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0	219,484 219,484 (624) 218,860	219,321 219,321 (877) 218,444
Inversiones en valores a VRCOUI Normal o riesgo bajo	74,714,356	Ō	<u>0</u>	74,714,356	48,531,447
Cartas promesas de pago Normal o riesgo bajo	57,996,769	0	0	<u>\$7,996,769</u>	59,484,283

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

## (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por \$28,537,119 (2017: \$41,442,251). 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 & Poor's.

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

		Tina	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	Tipo <u>de Garantía</u>
Préstamos	90%	91%	Propiedades
Inversiones en valores	83%	78%	Cartera hipotecaria de préstamos

#### Préstamos Hipotecarios Residenciales

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	<del></del>	
Préstamos sin deterioro		
0-20%	1,739,088	3,385,889
20-40%	11,198,985	20,285,283
40-60%	35,005,331	52,251,992
60-80%	197,548,461	210,280,677
80-100%	304,110,572	342,332,354
Total	<u>549,602,437</u>	<u>628,536,195</u>

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.

#### Activos Recibidos mediante la Adjudiçación 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:

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación 2019 2018 Propiedades 222.083 271.138

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 sín 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 en una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una Probabilidad de Incumplimiento (PI) basados en los resultados de 66 matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, 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 económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

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

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Consecuentemente y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, 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 determinarán 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 (normal)
- A2 Rango de Atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
- B1 Rango de Atraso 61 a 90 días (mención especial)
- B2 Rango de Atraso 91 a 120 días (sub-normal)
- C1 Rango de Atraso 121 a 150 días (dudoso)
- C2 Rango de Atraso 151 a 180 días (dudoso)
- D Rango de Atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

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

#### Enfoque de tratamiento de instrumentos

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

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor 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 de la Compañía por país y por segmentos según su garantía. Por lo tanto, se definieron dos (2) segmentos por país:

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

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

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la tasa de pérdida incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago, lo que explica la importancia de su desagregación respecto de otro tipo de recuperaciones que no presentan dicha calidad de garantías. En el caso específico de los PCGH el factor de riesgo principal que comparten es, además de la volatilidad del valor del inmueble hipotecado, el riesgo moral, en tanto las viviendas que financia 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.

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 un horizonte de tiempo.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

En virtud de lo anterior, para definir "incumplimiento" en cada segmento 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.

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias 8, correspondientes a cada mes para cada segmento y país entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (roll-rates) de morosidad de los créditos otorgados por 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 matrices se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del periodo en un horizonte de 1 año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de 12 meses posteriores al mes del inicio del conteo.

Los valores permiten, en cada segmento, determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información 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 Incumplimiento o tasa real de incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un "scoring" de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicos.

#### Activos financieros modificados

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

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

- el riesgo de incumptimiento 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.



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito 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.

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.

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

## (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera 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 de 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:

- i. Se calcularon los coeficientes de Correlación Múltiple y de Explicación entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida de la Compañía (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, 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.
- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la correlación múltiple, a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones, permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

iii. Finalmente, se contrastaron los resultados con los correspondientes a la Correlación existente entre los valores de Cartera Vencida de 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 identificaron las siguientes variables por país y segmento:

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

Medida de las pérdidas crediticias estimadas

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

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

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

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, 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.

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

#### Estimación de la PDI

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

	Préstamos		Inversiones	en Valores
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u> 2018</u>
Concentración por: Sector:				
Banca hipotecaria	549, <del>6</del> 02,437	628,536,195	62,801,023	43,761,562
Banca personas	64,440,321	60,000,306	0	Q
Otros sectores	٥	0	35,586,497	24,308,096
Intereses por cobrar	1,355,790	1,635,088	Q	<u>0</u>
-	615,398,548	690,171,589	<u>98.387,520</u>	<u>68,069,658</u>
Geográfica:				
Panamá	455,709,399	501,180,800	63,020,506	43,980,883
El Salvador	96,697,018	130,887,518	0	0
Colombia	61,636,341	56,468,183	4,753,014	4,122,175
Estados Unidos de América	0	0	30,614,000	19,966,600
Intereses por cobrar	1,355,790	1,635,088	0	0
	615,398,548	690.171,589	98.387.520	<u>68,069,658</u>



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

#### (b) Riesgo de Liquidez

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

#### Riesgo de Liquidez de Fondeo

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

#### Riesgo de Liquidez de Mercado

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

#### Administración del Riesgo de Liquidez

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 de 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.

ml

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 31 de marzo	74.51%	82.60%
Promedio del año	75.13%	57.17%
Máximo del año	76.91%	82.60%
Mínimo del año	73.95%	40.13%

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

<u>2019</u>	<u>Valor en Libros</u>	Monto bruto nominal ( <u>salidas)/entradas</u>	Hasta <u>1.año</u>	De 1 a 5 <u>Años</u>	De 5 a 10 <u>años</u>	Más de 10 <u>años</u>
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	1,753,245	(1,753,245)	(1,753,245)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	258,813,865	(272,211,029)	(158,389,326)	(113,821,703)	0	0
Valores comerciales negociables	86,177,293	(87,516,354)	(87,516,354)	¢	Q.	٥
Notas comerciales negociables	102,896,261	(108,243,043)	(40,821,636)	(67,421,407)	¢.	Φ
Bonos Cubiertos	10,400,802	(13,737,625)	(615,083)	(13,122,542)	0	0
Bonos ordinarios	7,911,461	(8,668,544)	(402, 166)	(8,266,378)	٥	0
Certificados de inversión	23,314,901	(25,768,448)	(10,896,236)	(14,872,212)	٥	Ф
Obligaciones negociables	11,047,169	(11,158,154)	(11,158,154)	Ó	ø	O
Financiamientos recibidos	171,907,687	(190,621,876)	(59,876,007)	<u>(92.221.762)</u>	(38,524,107)	
Total de pasivos financieros	574,222,704	(719.676.318)	(371.428.207)	(309,726,004)	(38,524,107)	<del>Description of the Control of the C</del>
Activos Financieros:						
Efectivo	214,927	214.927	214,927	0	0	Ф
Depósitos en bancos	24,374,994	24,374,994	24,374,994	Ó	Ó	Ó
Inversiones en valores	98,387,520	107,840,496	2,323,408	11,702,941	17,979,320	75,834,827
Préstamos	614,709,961	1,022,521,476	51,948,710	201,951,161	229,935,421	538,686,184
Total de activos financieros	737,687,402	1.154.951.893	78,862,039	213,654,102	247.914.741	614,521,011
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	(57,996,770)	(57.996 770)	0	0	0



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2018</u>	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta <u>1⁺año</u>	De 1 a 5 <u>Años</u>	De 5 a 10 <u>años</u>	Más de 10 años
Pasivos Financieros: Depósitos de ahorros Depósitos de plazo fijo Valores comerciales negociables Notas comerciales negociables Bonos Cublertos Bonos ordinarios Certificados de inversión Obligaciones negociables Financiamientos recibidos Total de pasivos financieros	1,425,548 239,680,540 90,688,165 113,116,210 10,431,427 8,832,345 15,893,531 16,997,888 237,023,005	(1,425,548) (252,174,283) (91,990,262) (118,733,930) (13,888,875) (9,734,407) (17,113,835) (19,261,392) (262,980,567)	(1,425,548) (135,706,743) (91,990,262) (55,790,211) (613,403) (333,061) (8,000,312) (19,261,392) (86,792,878)	0 (116,467,540) 0 (62,943,719) (13,275,472) (9,401,346) (9,113,523) 0 (136,067,865)	0 0 0 0 0 0 0 0 (40,119,323)	000000000000000000000000000000000000000
Activos Financieros: Efectivo Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos Total de activos financieros	350,656 41,442,511 68,069,666 689,568,561 799,431,376	350,656 41,442,511 135,778,483 1,168,897,704 1,346,489,354	350,656 41,442,511 2,565,637 58,772,616 103,161,420	0 0 10,982,639 229,186,002 240,168,641	0 0 43,627,156 264,627,573 308,255,029	0 0 78,583,051 616,311,213 694,894,284
Compromisos y contingencias Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(59,484,283)</u>	(59,484,283)	<u> </u>	<u> </u>	<u>C</u>

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos Financieros:	<del></del> -	
Depósitos a plazo	120,690,337	105,423,014
Financiamientos recibidos	58.135.292	152,649,925
Notas comerciales negociables	39.958.000	58,337,000
Bonos cubiertos	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	7,911,461	8.784.024
Certificados de inversión	10,600,000	8,280,000

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La tabla a continuación muestra los activos de 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:

<u>2019</u>	Restringidos como <u>Colateral</u>	No Restringidos Disponible para <u>Colateral</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalente de efectivo Inversiones en valores Préstamos, neto Intereses por cobrar de préstamos Activos no financieros	0 0 139,468,646 0 139,468,646	28,537,119 98,386,896 475,241,315 1,355,790 25,666,194 629,187,314	28,537,119 98,386,896 614,709,961 1,355,790 25,666,194 768,655,960
2018	Restringidos como <u>Colateral</u>	No Restringidos Disponible para <u>Colateral</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalente de efectivo Inversiones en valores Préstamos, neto Intereses por cobrar de préstamos Activos no financieros	0 0 214,797,652 0 0 214,797,652	41,793,167 68,068,781 473,135,811 1,635,088 18,097,154 602,730,001	41,793,167 68,068,781 687,933,463 1,635,088 18,097,154 817,527,653

#### (c) 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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

moneda funcional.

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Pesos <u>Colombianos</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos Efectivo y equivalentes Préstamos Otros activos	3,805,948 61,788,810 7,013,638	3,112,829 56,370,232 6,233,313
Total de activos	72,608,396	65,716,374
Pasivos		
Depósitos a plazo	39,583,655	32,135,960
Bonos ordinarios	7,911,461	8,784,024
Financiamientos recibidos	1,775,809	2,154,012
Otros pasivos	<u>453,416</u>	604,500
Total de pasivos	<u>49,724,341</u>	<u>43,678,496</u>
Posición neta	<u>22,884,055</u>	<u>22,037,878</u>

#### Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de tasa de interés es la exposición de la situación financiera de 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés:

Sensibilidad en el ingreso	25pb de	25pb de	50pb de	50pb de
neto de interés proyectado	<u>incremento</u>	<u>disminución</u>	<u>incremento</u>	<u>disminución</u>
2019	1,140,624	(1,140,624)	2,281,249	(2,281,249)
2018	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
2019	(1,843,449)	1,843,449	(3,686,898)	3,686,898
2018	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297

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

<u>2019</u>	Hasta <u>1 año</u>	De 1 a 5 <u>Años</u>	De 5 a 10 <u>años</u>	Más de 10 <u>años</u>	<u>Total</u>
Activos: Depósitos en bancos Inversiones en valores a VRCOUI Inversiones en valores a costo	28,222,015 16,542,672	0	0 34,009,579	0 24,162,104	28,222,015 74,714,355
amortizado Inversiones en valores a VRCR Préstamos brutos Total de activos	0 2,159,349 <u>614,042,759</u> <u>660,966,795</u>	0 0 0 0	0 0 0 34,009,579	219,484 21,294,333 0 45,675,921	219,484 23,453,682 <u>614,042,759</u> 740,652,295
Pasivos: Depósitos de ahorros Depósitos a plazo Financiamientos recibidos Deuda emitida Total de pasivos	1,753,245 120,690,337 171,907,687 146,982,461 441,333,730	0 138,123,528 0 <u>94,765,446</u> 232,888,974	0 0 0 0	0 0 0 0	1,753,245 258,813,865 171,907,687 241,747,907 674,222,704
Sensibilidad neta de tasa de interés	219 633 065	(232.888.974)	34.009.579	45 675 921	66,429,591



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2018</u>	Hasta <u>1 año</u>	De 1 a 5 <u>Años</u>	De 5 a 10 <u>años</u>	Más de 10 <u>ลกิดร</u>	<u>Total</u>
Activos: Depósitos en bancos Inversiones en valores a VRCOUI Inversiones en valores a costo amortizado Inversiones en valores a VRCR Préstamos brutos Total de activos	23,764,314 16,533,088 0 1,678,346 688,536,501 730,512,249	0 0 0 0 0	0 23,162,184 0 0 0 23,162,184	0 8,836,175 219,321 17,607,407 0 26,662,903	23,764,314 48,531,447 219,321 19,285,753 688,536,501 780,337,336
Pasivos: Depósitos de ahorros Depósitos a plazo Financiamientos recibidos Deuda emitida Total de pasivos	1,425,548 133,490,939 237,023,005 164,036,053 535,975,545	0 106,189,601 0 93,926,513 200,116,114	0 0 0 0	0 0 0 0 0	1,425,548 239,680,540 237,023,005 257,962,566 736,091,659
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u> 194,536,704</u>	(200,116,114)	23,162,184	<u> 26.662,903</u>	44,245,677

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.

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

#### (d) Riesgo Operacional

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

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

#### (e) Administración de Capital

Una de las políticas de 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 subsidiaria bancaria de la Compañía, Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias ("el Banco"), está sujeta 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de marzo de 2019, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	<u> 2019</u>	2018	
Capital Primario Ordinario Acciones comunes Capital adicional pagado Acciones en Tesorería Reserva de capital Otras partidas de utilidades integrales (1)		15,000,000 25,025,329 (727,000) 1,800,000	15,000,000 25,025,329 (727,000) 1,800,000
Ganancia en valores y reserva de PCE p VRCOUI (2017: valores disponibles pa Ajuste por conversión de moneda extrar Utilidades no distribuidas Participación no controladora Menos: Impuesto diferido Total de Capital Primario Ordinario	1,275,161 (5,800,085) 26,411,382 875,844 (1,056,488) 62,804,143	481,897 (6,455,494) 25,977,166 846,772 (1,032,623) 60,916,047	
Provisión Dinámica		6,914,741	6,914,741
Total Fondos de Capital Regulatorio		69,718,884	67.830,788
Total de activos ponderados por riesgo		455,759,065	<u>473,630,658</u>
Indicadores:	Mínimo <u>requerido</u>		
Índice de Adecuación de Capital Índice de Capital Primario Ordinario Índice de Capital Primario	<u>8.00%</u> <u>4.50%</u> <u>6.00%</u>	15.30% 13.78% 13.78%	14.32% 12.86% 12.86%

<sup>(1)</sup> Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

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

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

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

- (5) Uso de Estimaciones y Juícios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación La Administración de 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 cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.
  - (c) Impuestos sobre la renta

    La Compañía está sujeto a impuestos sobre la renta bajo las jurisdicciones de la
    República de Panamá, Colombia y El Salvador. Estimados significativos se requieren al
    determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Se realizan estimaciones a través
    de una proyección fiscal para determinar la provisión para impuestos sobre la renta y se
    reconocen los pasivos resultantes de dicha estimación. Cuando el resultado fiscal final
    es diferente de las sumas que fueron registradas, las diferencias impactarán las
    provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual
    se hizo dicha determinación.
  - (d) Entidades estructuradas no consolidadas:

    La Administración 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.



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (6) Partes Relacionadas

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos: Depósitos a la vista	312,727	170,753
Cuentas por cobrar	432,953	304 985
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	<u>1,014,728</u>	<u>777,528</u>
Depósitos a plazo	<u> </u>	5.951.143
Intereses acumuladas por pagar	<u>10,421</u>	10,421
Cuentas por pagar	9,243	<u>1,306</u>
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	(67,260)	(84,069)
Comisión por fianza de garantía	<u>(3,791)</u>	<u>(1,989)</u>
Reaseguros asumido	<u> 1,415,166</u>	<u> 1.023,224</u>
Siniestros y comisión asumido	<u>(296,978)</u>	<u>(172,811)</u>
Gastos de seguros	<u> (320,414)</u>	<u>(47.609)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(424,155)</u>	(248,304)

#### Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía ha pagado dietas por \$9,405 (2018: \$11,391) 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 \$424,155 (2018: \$248,304).

#### (7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y efectos de caja	214,927	350,656
Depósitos a la vista	23,357,845	37,221,506
Depósitos de ahorro	<u>4,964,347</u>	4,221,005
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado	•	
consolidado de flujos de efectivo	<u> 28,537,119</u>	<u>41,793,167</u>



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (8) Inversiones en Valores

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

	<u> 2019</u>	2018
Valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	74,714,356	48,531,447
Valores a valor razonable con cambios en	00 450 000	, ,
resultados (VRCR)	23,453,680	19,318,890
Valores a costo amortizado  Total de inversiones en valores	219,484	219,321
Reserva para valores a costo amortizado	98,387,520 (624)	68,069,658 (877)
reserva para valores a costo amortizado	98,386,896	<u>(877)</u> 68,068,781

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

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

	201	9	
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de <u>Colombia</u>	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Total
40,704,777 40,704,777	3,395,579 3,395,579	30,614,000 30,614,000	74,714,356 74,714,356
	201	8	
Bonos	Bonos de la Tesorería de la República de	Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de	,
hipotecarios	Colombia	<u>América</u>	<u>Total</u>
25,369,263 25,369,263	3,195,584 3,195,584	19,966,600 19,966,600	48,531,447 48,531,447

La Compañía realizó ventas de inversiones a VRCOUI por B/.7,440,000 (2018: B/.12,334,438) estas ventas generaron una pérdida de B/.182,731 (2018: Ganancia B/.98,270).

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

	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deterlorados - evaluados individualmente)	2019	2018
Al 1 de enero - Remedición neta de la reserva para	68,613	195,063	0	263,676	119,147
pérdidas	\$,383	(95,266)	Q	(\$6,883)	125,929
<ul> <li>Compra de nuevos activos financieros</li> <li>Instrumentos financieros que han sido</li> </ul>	9,740	0	D	9,740	38,816
dados de baja durante el año Al final del año	0 86,736	99,797	0	0 186,533	(20,216) 263,676

M

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (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 es su valor razonable.

#### Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR)

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

	Vencimiento	<u>2019</u>	2018
Interés residual de octavo fideicomiso Interés residual de noveno fideicomiso Interés residual de décimo fideicomiso Interés residual de décimo primer fideicomiso Interés residual de décimo segundo fideicomiso Interés residual de décimo tercer fideicomiso Interés residual de décimo cuarto fideicomiso Interés residual de décimo quinto fideicomiso Bono del décimo primer fideicomiso Bono del décimo segundo fideicomiso Bono del décimo tercer fideicomiso Bono del décimo cuarto fideicomiso Bono del décimo quinto fideicomiso Bono del décimo quinto fideicomiso Fondos mutuos	Diciembre 2036 Diciembre 2022 Septiembre 2039 Octubre 2041 Noviembre 2042 Diciembre 2045 Febrero 2049 Febrero 2049 Octubre 2041 Noviembre 2042 Diciembre 2045 Febrero 2049 Febrero 2049 Febrero 2049 Julio 2019 A la vista	2,510,304 427,673 5,983,653 3,103,502 1,714,578 1,509,619 562,062 635,237 1,846,916 801,913 927,398 1,243,342 830,049 1,024,156 333,279	2,448,374 402,445 5,802,118 3,035,701 1,682,934 1,459,813 0 0 1,848,129 784,692 927,893 0 0 893,454 33,137
Total		<u>23,453,681</u>	<u>19,318.890</u>

Los intereses residuales de los fideicomisos fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2022, 2036, 2039, 2041, 2042, 2045 y 2049 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 \$218,860 y con un valor razonable de \$299,374. Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

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

2019				
Bonos de la República <u>de Panamá</u>	Reserva para <u>Pérdidas</u>	<u>Total</u>		
219,484 219,484	(624) (624)	218,860 218,860		

ŊĴ

(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### Inversiones en Valores, continuación (8)

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

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

	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)	2019	2018
Al 1 de enero	877	٥	٥	877	884
Remedición neta de la reserva para					
pérdidas crediticias	(253)	. 0	0	(253)	475
Compra de nuevos activos financieros	Ö	0	0	Ó	547
<ul> <li>Instrumentos financieros que han</li> </ul>					
sido dados de baja durante el año	0		0_	0	(1,029)
Al final del año	624	0	Ō	624	\$77

#### (9) Préstamos, Neto

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sector local:	William Faring	***************************************
Personales	41,302,576	39,766,830
Hipotecarios residenciales	414,406,823	461,413,970
Total sector interno	455,709,399	501,180,800
Sector extranjero:		
Personales	23,137,745	20,233,476
Hipotecarios residenciales	135,195,614	167,122,225
Total sector externo	158,333,359	187,355,701
Total de préstamos	614,042,758	688,536,501

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (9) Préstamos, Neto

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación.

•	2019				
	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)	Tota!	31 de diciembre 2018
Ał 1 de enero de 2019	146,786	77,617	378,635	603,038	455,666
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses - Transferencia a perdida esperada durante la el tiempo de vida – no	71,220	(45,742)	(25,478)	0	0
deteriorados  - Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida	(35,346)	65,654	(\$0,000)	o	Ó
deteriorados - Remedición neta de la reserva	(787)	(66,268)	67,055	¢	Ф
para pérdidas crediticias - Originación de nuevos activos	(16,050)	91,631	48,195	123,778	1,117,231
financieros - Instrumentos financieros que han sido dados de baja	76,053	298	692	77,043	42,045
durante el período	(11,253)	(6,170)	(7,823)	(25,246)	(270,935)
Castigos	Ō	٥	(90,024)	(90,024)	(740,969)
Al 31 de marzo de 2019	230,623	117,020	340,944	688,587	603,038

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 \$241,840 (2018: \$1,087,672).



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

<u> 2019</u>	<u>Mobiliario</u>	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año	873,886 1,433 0 875,319	3,451,310 115,814 0 3,567,124	681,410 0 (42,723) 638,687	2,603,774 12,693 (3,731) 2,612,736	7,610,380 129,940 (46,454) 7,693,866
Depreciación acumulada: Al inicio del año Gasto del año Ventas y descartes Al final del año Ajuste por conversión de moneda Saldos netos	644,029 27,232 0 671,261 0 204,058	2,622,197 109,478 0 2,731,675 (470) 835,919	405,010 20,841 (42,723) 383,128 0 255,559	1,008,875 75,292 (3,731) 1,080,436 0 1,532,300	4,680,111 232,843 (46,454) 4,866,500 (470) 2.827,836
<u>2018</u>	<u>Mobiliario</u>	Equipo de <u>oficina</u>	Equipo <u>rodante</u>	Mejoras a la propiedad	Total
2018  Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año	776,290 116,794 (19,198) 873,886				Total 6,146,459 1,563,548 (99,627) 7,610,380

# (11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u> 2019</u>	2018
Cuentas por cobrar:	<del></del>	
Clientes	1,373,591	1,337,818
Empleados	19,631	31,206
Seguros	59,917	47,093
Varios	<u>818,874</u>	993,026
	2,272,013	2,409,143
Intereses por cobrar:		
Sobre inversiones en valores a valor razonable	554.080	283,888
	2,826,093	2,693,031



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

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en garantía	56,326	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	717,794	694,160
Prepagos varios	2,242,473	1,241,732
Adelanto de compra de activos	104,427	94,635
Bienes adjudicados	222,083	271,138
Otros	<u>1,408,981</u>	652,528
Total	<u>4,777,084</u>	3,035,519

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (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 (2017: \$150,000,000) en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la 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.

		2019	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
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
Şerie ÇDK	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 DCV	3.6250%	julio-19	1,000,000
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 DCW	3.6250%	septiembre-19	816,000
Serie BDB	4.0000%	septiembre-19	3,449,000
Serie BDC	4.0000%	octubre-19	2,123,000
Serie R	4.1250%	noviembre-19	4,390,000
Şerie S	4,1250%	diciembre-19	2,450,000
Serie CDQ	4.1250%	diciembre-19	1,775,000
Serie T	4.1250%	diciembre-19	1,500,000
Serie U	4.1250%	diciembre-19	2,000,000
Serie CDR	4.0000%	enero-20	1,000,000
Serie CDS	4.0000%	enero-20	2,014,000
Serie V	4.1250%	enero-20	2,301,000
Serie CDT	4.0000%	enero-20	1,000,000
Serie CDU	4.0000%	febrero-20	4,192,000
Serie W	4.1250%	febrero-20	1,305,000
Serie X	4.1250%	febrero-20	2,133,000
Serie Y	4.1250%	febrero-20	2,500,000
Serie Z	4.1250%	marzo-20	1,179,000
Serie AA	4.1250%	marzo-20	900,000
1-4			85,907,000
Intereses por pagar	1-14		410,211
Menos costos de em	ision por afterir		(139.918)
			<u>86,177,293</u>

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

		<u>2018</u>	
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	Valor
Serie G	3.8750%	Enero, 2019	2,000,000
Serie H	3.8750%	Enero, 2019	1,000,000
Serie I	3.8750%	Energ, 2019	2,014,000
Serie J	3.8750%	Enero, 2019	2,306,000
Serie K	3.8750%	Febrero, 2019	5,283,000
Serie L	3.8750%	Febrero, 2019	2,854,000
Serie M	3,8750%	#ebrero, 2019	2,584,000
Serie N	3.8750%	Febrero, 2019	2,500,000
Serie P	3.8750%	Marzo, 2019	1,185,000
Serie Q	3.8750%	Marzo, 2019	858,000
Şerie DCU	3,2500%	Marzo, 2019	1,208,000
Serie CDP	3.2500%	Marzo, 2019	500,000
Serie DCi	4.0000%	Marzo, 2019	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%	Abril, 2019	1,864,000
Serie DCK	4,0000%	Abril, 2019	2,000,000
Serie DCL	4.0000%	Abril, 2019	959,000
Serie DCM	4,0000%	Abril, 2019	1,210,000
Serie DCN	4.0000%	Abril, 2019	1,300,000
Serie DCO	4.0000%	Mayo, 2019	1,936,000
Serie DCP	4.0000%	Mayo, 2019	1,000,000
Serie BDD	3.6520%	Mayo, 2019	2,000,000
Serie DCQ	4,0000%	Mayo, 2019	2,064,000
Serie CDK	4.0000%	Mayo, 2019	1,980,000
Serie CDL	4,0000%	Junio, 2019	4,000,000
Serie CDM	4.0000%	Junio, 2019	2,000,000
Serie CDN	4.0000%	Junio, 2019	1,000,000
Serie BDF	3.6250%	Junio, 2019	5,000,000
Serie DCR	4,0000%	Julio, 2019	1,865,000
Serie DCS	4.0000%	Julio, 2019	
Serie DCT	4.0000%	Julio, 2019	2,135,000
Serie BCU	4.0000%		979,000
Serie BCV	4.0000%	Agosto, 2019	1,000,000
Serie BCW	4,0000%	Agosto, 2019	1,629,000
Serie BCX	4,0000%	Agosto, 2019	5,410,000
Serie BCY	4.0000%	Agosto, 2019	1,590,000
Serie BCZ		Septiembre, 2019	1,606,000
Serie BDA	4.0000%	Septiembre, 2019	2,770,000
Serie BDB	4.0000%	Septiembre, 2019	583,000
Serie BDC	4,0000%	Septiembre, 2019	3,449,000
Serie R	4,0000%	Octubre, 2019	2,123,000
	4.1250%	Noviembre, 2019	3,866,000
Serie S	4.1250%	Diciembre, 2019	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%	Diciembre, 2019	1,100,000
Şerie T	4.1250%	Diciembre, 2019	1,370,000
Internace ner nerre			90,390,000
Intereses por pagar	nika arau rikari		436,419
Menos costos de emi	sion por oirenr		(138,254)
			<u> 20,688,165</u>

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, 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 cuatro programas de Notas Comerciales Negociables (NCN) por la suma total de \$240,000,000. Las colocaciones del primera emisión por \$40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general de 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 \$50,000,000 y \$100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general de la Compañía.



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

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2019	2018
SERIE AB	4.50%	enero-19		3,451,000
SERIE A	4.50%	enero-19	0	2,500,000
SERIE C	4.50%	enero-19	O.	2,000,000
SERIE Z	4.25%	febrero-19	0	2,000,000
SERIEV	4.38%	febrero-19	0	4,239,000
SERIE AB	4.25%	marzo-19 marzo-19	Ö	3,090,000
SERIE AD SERIE M	4.25% 4.25%	marzo-19	õ	2,250,000 2,150,000
SERIE N	4,25%	marzo-19	ő	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	4,000,000
SERIE AL	4.75%	julio-19	1,200,000	1,200,000
SERIEAJ	4.25%	julio-19	3,000,000	3,000,000
SERIE AS SERIE U	4.00% 4.50%	agosto-19	355,000 1,250,000	355,000 1,250,000
SERIE AT	4.00%	agosto-19 agosto-19	622,000	522,000
SERIE AV	4.00%	septiembre-19	1,464,000	1,464,000
SERIE AK	4.25%	septlembre-19	3,000,000	3,000,000
SERIE AA	4,50%	septiembre-19	720,000	720,000
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	2,000,000
SERIE AU	4.25%	marzo-20	1,378,000	1,378,000
SERIE AC SERIE AW	4.50% 4.25%	marzo-20 marzo-20	1,500,000 1,710,000	1,500,000 1,710,000
SERIE BD	4.50%	marzo-20	1,100,000	1,100,000
SERIE BK	4.13%	marzo-20	800,000	435,000
SERIE AY	4.25%	abrit-20	1,155,000	1,155,000
SERIE AZ	4.25%	abrii-20	2,300,000	2,300,000
SERIE BA	4,25%	mayo-20	2,250,000	2,250,000
SERIE BB	4.25%	. mayo-20	780,000	780,000
SERIE BC SERIE BE	4.25% 4.25%	mayo-20 junio-20	3,900,000 849,000	3,900,000 849,000
SERIE BF	4.25%	junio-20	2,870,000	2,870,000
SERIE X	4,38%	junio-20	4,000,000	4,000,000
SERIE Z	4,50%	junio-20	2,500,000	0
SERIE BG	4.25%	junio-20	625,000	530,000
SERIE BH	4.25%	Julio-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AP	4.38%	julio-20	960,000	960,000
SERIET	4.50%	julio-20	1,800,000	1,800,000
SERIE BI	4.25%	agosto-20	4,000,000	4,000,000
SERIE BJ	4.25% 4.25%	septiembre-20	1,047,000 1,200,000	- <del>5</del> 47,000 0
SERIË BP SERIË W	4.38%	septiembre-19 noviembre-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AA	4.38%	noviembre-19	39,000	0
SERIE Y	4,38%	noviembre-19	3,145,000	ō
SERIE BL	4,50%	noviembre-20	1,029,000	989,000
SERIE BO	4.38%	noviembre-19	1,210,000	0
SÉRIÉ AR	4.50%	febrero-21	2,000,000	\$,000,000
SERIE E	5.00%	febrero-21	7,017,000	7,017,000
SERIE K	5.00%	febrero-21	4,991,000	4,991,000
SERIE AA SERIE BM	4.50% 4,50%	febrero-21 mayo-21	1,761,000 2,397,000	1,761,000 0
SERIE BN	4,50%	mayo-21 mayo-21	500,000	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
			102,898,000	113,087,000
		Intereses por pagar	217,731	243,974
		Menos costos de emisión por diferir	(219,450)	(212,764)
			<u>102,898,281</u>	<u>113 118 210</u>

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (15) Bonos Cubiertos

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

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía ha emitido bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por \$10,400,802 (2018: \$10,431,4247) a una tasa de 5.5% a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 15 de septiembre de 2023.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de B/.13,750,000 (2018: B/.13,750,000).

Al 31 de marzo de 2019, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

## (16) Bonos Ordinarios

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

Al 31 de marzo de 2019, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por \$7,911,461 (2018: \$8,832,345) a una tasa de 10.05% (2018: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.11,029,181 (2018: B/.11,029,181).

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, 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 \$80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	2019	2018
Tramo 9	6.25%	junio-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 11	6.25%	agosto-19	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	agosto-19	1,600,000	1,600,000
Tramo 2	5,25%	febrero-20	3,000,000	3,000,000
Tramo 1	5.50%	junio-20	2,200,000	2,200,000
Tramo 6	5.38%	mayo-20	1,000,000	0
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000	1,980,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000	100,000
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	500,000	0
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000	0
			23,300,000	15,880,000
		Intereses por pagar	48,597	33,342
		Menos costos de emisión	(33,696)	(19,811)
			23,314,901	<u>15,893,531</u>

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (18) Obligaciones Negociables

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

	2019		
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 36	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 45	4.75%	mayo-19	700,000
Tramo 37	5,00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 47	4.75%	mayo-19	800,000
Tramo 38	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 39	5.00%	junio-19	1,653,000
Tramo 41	5.00%	mayo-19	1,000,000
Tramo 42	5.00%	agosto-19	985,000
Tramo 43	5.00%	agosto-19	485,000
Tramo 44	5.00%	octubre-19	1,000,000
Tramo 46	5.00%	noviembre-19	998,000
Tramo 48	5,50%	marzo-20	379,000
			11,000,000
Int. por pagar			56,683
Costo de emisión			(9,514)
			11.047.169
			174-40-1760-43-176-CC-20-
	<u>2018</u>		
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	Valor
Tramo 29	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000
Tramo 30	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000
Tramo 31	5.00%	Marzo, 2019	2,000,000
Tramo 32	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000
Tramo 33	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000
Tramo 34	5.00%	Marzo, 2019	3,000,000
Tramo 36	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 45	4.75%	Mayo, 2019	700,000
Tramo 37	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 47	4.75%	Mayo, 2019	000,000
Tramo 38	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 41	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000
Tramo 39	5.00%	Junio, 2019	1,653,000
Tramo 42	5.00%	Agosto, 2019	955,000
Tramo 43	5.00%	Agosto, 2019	485,000
Tramo 44	5.00%	Octubre, 2019	1,000,000
Tramo 46	5.25%	Noviembre, 2019	348,000
			18,941,000
Intereses por pagar			78,212
Costo de emisión			(21,324)
			18,997,888

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.



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

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (19) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2019	<u>2018</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$5,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interês anual Libor más un margen, garantizada con cartera de prestamos de hipotecas residenciales.	0	4,900,825
Línea de crédito para capital de trabajo por \$30,000,000, con vencímiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,329,750	10,329,750
Línea de crédito para capital de trabajo por \$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.	0	1,700,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,750,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por \$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	7,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$20,000,000, con vencímiento el año 2020, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	19,000.000
Linea de crédito para capital de trabajo por \$17,000,000, con vencimiento el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de Interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	13,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	7,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.  Sub - total que pasa	5,692,308 42,572,058	<u>6,692,307</u> 78,922,882



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19)	Financiamientos Recibidos, continuación		
		2019	<u>2018</u>
	Sub - total que viene	42,572,058	78.922.882
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	o	25,000,000
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,066,667	14,066,667
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$40,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	40,000,000	40,000,000
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$15.000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	13,983,333	14,900,000
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Líbor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,500,002	14,285,716
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$32,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interês anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	29,142,857	29,714,285
	Línea de crédito para capital de trabajo por \$17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen.	17,000,000	17,000,000
	Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$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.	1,299,299	1,538,580
	Linea 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. Total de financiamientos recibidos Intereses por pagar Menos costos iniciales Total de financiamientos	472,472 171,036,688 1,391,446 (520,447) 171,907,687	615,432 236,043,562 1,676,018 (696,575) 237,023,005

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva para prestaciones laborales y otras		
remuneraciones	1,016,415	936,817
Cheques de gerencia	1,982,102	1,504,008
Transferencia	4,425,757	0
Otros	4,471,039	3.668.590
	11,895,313	6,109,415



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (21) Capital y Reservas

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

	<u>20</u>	)19	2	018
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas			***************************************	
Saldo al inicio y al final del año	<u>1,059,815</u>	<u> 17,907,020</u>	<u>1.059,815</u>	<u>17,907,020</u>

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (2018: 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.

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.

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.

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (21) Capital y Reservas, continuación

- 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.

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, no se emitieron acciones preferidas.

La Administración de la Compañía 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 (2018: \$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, tomándola de las utilidades no distribuidas.

#### Reserva de Valor Razonable

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

#### Reserva por Conversión de Moneda Extranjera

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

# Reservas Regulatorias

#### Provisión Dinámica

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

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (21) Capital y Reservas, continuación,

# 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.

2040

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	2019	2018
Utilidad neta del año Menos:	2,781,650	1,571,813
Dividendos pagados – acciones preferidas Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	(387,740) 2,393,910	(422,260) 1,149,553
Promedio ponderado de acciones comunes:		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	<u>1,059,815</u>	<u>1,059,815</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad atribuíble a accionístas comunes	<u>2,393.910</u>	<u>1,149,553</u>
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 Utilidad por acción básica Utilidad por acción diluida	1,089,306 2.26	1,089,306 1.08

M

2040

(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (23) Gastos por Comisiones

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos por comisiones de financiamientos:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado		
de inversión, CDT's	128,111	32,514
Comisiones de NCN, Bonos Cubiertos	61,715	36,972
Comisiones de líneas de crédito	<u> 107,239</u>	72,209
Total de comisiones por financiamiento	297,065	141,695

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

	<u>2019</u>	<u> 2018</u>
Comisiones por administración y manejo: Administración de fideicomisos Cobranza por manejo Manejo de seguros Otros	388,184 417,368 102,727 <u>512,399</u> 1.420,678	557,804 438,213 155,501 100,853 1,252,371
Otros ingresos: Ganancia en venta de crédito fiscal Ingreso por reaseguros asumidos Seguros Ventas de bienes adjudicados Otros ingresos	0 1,415,166 39,090 19,161 <u>1,604,513</u> <u>3,077,930</u>	350,700 1,023,224 37,877 24,795 <u>346,008</u> 1,782,604
Otras comisiones pagadas	(179.086)	(149.704)



(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos Los salarios, otros gastos de personal y otros gastos de operaciones se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u> 2018</u>
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,401,333	1,377,807
Gastos de representación	255,002	224,158
Bonificaciones	120,207	190,741
Cuotas patronales	202,328	185,650
Prestaciones laborales	77,434	98,684
Viajes, viáticos y combustible	36,959	32,667
Otros	236,606	164,779
	2.329.869	2,274,486
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	14,857	196,871
Publicidad y propaganda	209,686	200,095
Mantenimiento de equipo	256,150	211,498
Útiles de oficina	26,035	30,671
Luz, agua y teléfonos	72,651	69,013
Cargos bancarios	43,434	39,330
Otros gastos	1,145,712	661,415
	1.768.525	1,408,893

#### 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 marzo de 2019, están vigentes un total de 29,491 opciones (2018: 29,491), no se han cancelado opciones (2018: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de \$27.13 (2018: \$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 2019 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2018: \$0).

#### (26) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias de la Compañía constituidas 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (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 (\$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 demás subsidiarias la Compañía deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

	<u>Colombia</u>	El Salvador
Vigente	33%	30%

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la Republica de Colombia expidió la Ley 1943 (Ley de Financiamiento), mediante la cual se introdujeron nuevas reglas en material tributaria, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación:

- Reducción gradual en la tarifa del impuesto sobre la renta y complementarios corporativa así: año gravable 2019, tarifa del 33%; año gravable 2020, tarifa del 32%; año gravable 2021, tarifa del 31%; y a partir del año gravable 2022, tarifa del 30%.
- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2020 y 2021, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.
- Reducción gradual y finalmente eliminación de la renta presunta en los siguientes términos: año gravable 2018, tarifa del 3,5%; año gravable 2019, tarifa del 1,5%; año gravable 2020, tarifa del 1,5%; y a partir del año gravable 2020, tarifa del 0%.
- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y
  contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de
  causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas
  especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos
  financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la
  actividad generadora de renta.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (26) Impuestos, continuación

- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.
- Para los periodos gravables 2019 y 2020, se crea el beneficio de auditoría para los contribuyentes que incrementen su impuesto neto de renta del año gravable en relación con el impuesto neto de renta del año inmediatamente anterior por lo menos en un 30% o 20%, con lo cual la declaración de renta quedará en firme dentro los 6 o 12 meses siguientes a la fecha de su presentación, respectivamente.
- A partir del año 2017 las pérdidas fiscales podrán ser compensadas con rentas líquidas ordinarias que obtuvieren en los 12 periodos gravables siguientes.
- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 periodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de marzo de 2019, se detalla a continuación:

	<u> 2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	290,282	459,896
Impuesto diferido por diferencias temporales	(24,644)	(58,514)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	265,638	401,382

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2019	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,781,650	1,973,195
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>265,638</u>	<u>401,382</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>9.55%</u>	<u>20.34%</u>

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

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

	<u>201</u>	<u>9</u>	<u>20</u> ·	<u>18</u>
	Diferencias	Impuesto	Diferencias	Impuesto
	temporarias	<u>diferido</u>	temporarias	<u>diferido</u>
Impuesto diferido activo Reserva para pérdidas en préstamos Arrastres de pérdidas operativas <sup>(1)</sup>	688,587	184,158	603,038	170,464
	<u>2,565,676</u>	<u>872,330</u>	<u>2,535,762</u>	862,159
	3,254,263	1,056,488	3,138,800	1,032,623

<sup>(1)</sup> Corresponde a pérdidas trasladables en Colombia, sin fecha de expiración.

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (26) Impuestos, continuación

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	1,032,623	987,891
Ajuste de aplicación NIJF 9	0	40,019
Saldo al 1 de enero 2019	1,032,623	1,027,910
Provisión para pérdidas en préstamos	24,644	41,371
Arrastres de pérdidas operativas	(779)	(36,658)
Impuesto diferido al final del año	<u>1,056,488</u>	<u>1,032,623</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal Al 31 de marzo de 2019 se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta	2,781.650	1,973,195
"esperado"	695,412	493,299
Gastos no deducibles	298,655	214,220
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos,		
netos	(282, 362)	(241,161)
Cambio por diferencias temporarias	(24,644)	(58,514)
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	(421,423)	126,454
Total de impuesto sobre la renta	<u> 265,638</u>	401,382

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente \$2,027,849 (2018: \$1,936,814) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones, debido a que la Compañía considera que aproximadamente \$33,797,481 (2018: \$32,280,236) 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 \$291,790,486 (2018: \$198,053,932). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, ver nota 32.

#### (28) Compromisos y Contingencias

Al 31 de marzo de 2019, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S. A. en 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 marzo de 2019, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por \$57,996,770 (2018: \$59,484,283).



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

## (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 jerarquia que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que 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.

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	Valor en		Valor Razo	nable	
<u>2019</u>	libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	<u>Total</u>
Activos: Activos financieros medidos a valor razonable: Valores - VRCOUI Valores - VRCR	74,714,356 23,453,680	30,614,000 0	3,395,579 1,024,157	40,704,777 22,429,523	74.714.356 23,453,680
Activos financieros no medidos a valor razonable: Préstamos por cobrar Valores - CA	614,709,961 219,484	0 0	0 219,484	631,426,467 0	631,426,467 219,484
Pasivos: Pasivos financieros no medidos a valor razonable: Depósitos de clientes - a plazo Valores comerciales negociables Notas comerciales negociables Bonos cubiertos Bonos ordinarios Certificados de inversión Obligaciones negociables Financiamientos recibidos	260,879,837 86,177,293 102,896,281 10,400,802 7,911,461 23,314,901 111,047,169 171,907,687	0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0	258,201,234 84,334,108 97,988,284 11,000,000 7,911,461 23,392,729 10,986,359 171,523,457	258,201,234 84,334,108 97,988,284 11,000,000 7,911,461 23,392,729 10,986,359 171,523,457
2018	Valor en libros	Nível 1	Valor Razo		Total
2018  Activos: Activos financieros medidos a valor razonable: Valores - VRCOUI Valores - VRCR	Valor en <u>libros</u> 48,531,447 19,318,890	<u>Nível 1</u> 19,966,600 0	Valor Razo Nível 2 3,195,584 893,454	Nivel 3  25,369,263 18,425,436	<u>Total</u> 48,531,447 19,318,890
Activos: Activos financieros medidos a valor razonable: Valores - VRCOUI	<u>libros</u> 48,531,447	19,966,600	Nivel_2 3,195,584	Nivel.3 25,369,263	48,531,447

Al 31 de marzo de 2019, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a valor razonable con cambios en resultados.

(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

margen correspondiente

# (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 marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	<u>Información</u>	cuantitativa de los valores raz		
	Técnica de valuación	Supuestos no observables	<u>Rango (promedi</u> 2019	o ponderado) 2018
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.76%)	2.15% - 0.13% (0.76%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48,44% - 17,50% (42,19%)	48.44% • 17.50% (42.19%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tlempo 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%)	2.15% - 0.13% (0.68%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48,44% - 19.28% (42.42%)	48.44% - 19.28% (42,42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 moses	12 meses
Bonos del Goblemo	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	N/A	N/A	N/A



(Panamá, República de Panamá)

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
No medidos a valor razonable:  Depósitos de clientes	Para los depósitos de ahorros su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. Para los depósitos a plazo su valor razonable se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores a costo amortizado	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente simitar.
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 interès 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 marzo de 2019 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	43,794,699	44,041,042
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	474,786	1,125,184
En el estado consolidado de utilidades integrales	115,413	(85,997)
Compras	26,529,303	4,344,273
Liquidaciones	(7,779,899)	(5,629,803)
Saldo al final del año	63.134.302	43,794,699



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (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:

	Efecto en <u>Consolidado d</u> <u>Favorable</u>		Efecto en Otra <u>(Pérdidas)</u> Favorable	
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado Valores a VRCOUI	81,683 0 81,683	(80,564) 0 (80,564)	(48) (48)	0 170 170
	Efecto en <u>Consolidado d</u> <u>Favorable</u>		Efecto en Otra ( <u>Pérdidas)</u> <u>Favorable</u>	
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado Valores disponibles para la venta	75,770 	(76,399) <u>0</u> ( <u>76,399)</u>	0 (45) 3(45)	0 <u>162</u> 162

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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (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 de 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 de la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- Reaseguros: Dentro de este concepto se recogen los ingresos por reaseguros de los colectivos de vida y cesantía producto de las pólizas contratadas al momento que se otorga un préstamo, los gastos por siniestro y de cada ramo y los cargos financieros por remesas extranjeras incurridas.
- 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.
- Otras inversiones: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones la Compañía.



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

# Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (30) Información de Segmentos, continuación

<u>2019</u>	Administración de <u>fideicomisos</u>	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de Intereses	0	2,577	9,314,475	1,750,568	863,618	11,931,238
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	531,668	172,214	0	703,882
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(7,627,785)	(493,726)	(641,787)	(8,763,298)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA	0	0	228,182	(401,420)	75,061	(98,177)
Ganancia neta en inversiones	1,181,518	0	168,444	74,507	(3,791)	1,420,678
Comisiones por administración y manejo	0	0	0	0	388,401	388,401
Otros ingresos netos de comisiones Gastos generales y administrativos Utilidad por segmento antes de	0 <u>(437,909)</u>	1,415,166 (569,126)	544,717 (3,305,930)	35,258 <u>(958,666)</u>	903,703 <u>(428,287)</u>	2,898,844 (5,699,918)
impuesto sobre la renta	<u>743,609</u>	<u>848,617</u>	(146,229)	178,735	1,156,918	2 <u>,781,650</u>
Activos del segmento Pasivos del segmento	O. COLUMNIA	<u>3.629,311</u> <u>379,217</u>	<u>638,195,716</u> 601,450,124	55,060,153 38,954.808	71.770,780 50.777,500	768,655,960 691,561,648
2018	Administración de <u>fideicomisos</u>	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	<u>Total</u>
2018 Ingreso de intereses	de	Reaseguros 1,494		personales		<u>Totał</u> 10,734,493
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de	de <u>fideicomisos</u>		como activos	personales como activos	inversiones	
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones	de <u>fideicomisos</u> 0		como activos 8,679,866	personales como activos 1,380,379	inversiones 672,754	10,734,493
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en	de fideicomisos 0 0		8,679,866 367,775	personales como activos 1,380,379 153,208	<u>inversiones</u> 672,754 0	10,734,493 520,983
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA Ganancia neta en inversiones	de fideicomisos 0 0		8,679,866 367,775 (6,525,201)	personales como activos 1,380,379 153,208 (395,261)	672,754 0 (496,877)	10,734,493 520,983 (7,417,339)
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA Ganancia neta en inversiones Comisiones por administración y	de fideicomisos 0 0 0		como activos 8,679,866 367,775 (6,525,201) (70,068)	personales como activos 1,380,379 153,208 (395,261) (138,573)	672,754 0 (496,877)	10,734,493 520,983 (7,417,339) (208,641)
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA Ganancia neta en inversiones Comisiones por administración y manejo Otros ingresos netos de comisiones Gastos generales y administrativos	de fideicomisos 0 0 0 0		6,525,201) (70,068)	personales como activos 1,380,379 153,208 (395,261) (138,573)	672,754 0 (496,877) 0	10,734,493 520,983 (7,417,339) (208,641) 614,105
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y CA Ganancia neta en inversiones Comisiones por administración y manejo Otros ingresos netos de comisiones	de fideicomisos 0 0 0 0 0 557,804	1,494	como activos 8,679,866 367,775 (6,525,201) (70,068) 0 630,389 668,009	personales como activos 1,380,379 153,208 (395,261) (138,573) 0 66,167 40,464	672,754 0 (496,877) 0 614,105 (1,988) 50,906	10,734,493 520,983 (7,417,339) (208,641) 614,105 1,252,371 1,782,604



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

## (30) Información de Segmentos, continuación

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

<u>2019</u>	<u>Panamá</u>	El Salvador	Colombia	islas del <u>Caribe</u>	Total
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones	7,978,797 566,990 (6,593,858)	2,190,987 136,892 (1,313,033)	1,760,144 0 (856,407)	1,310 0 0	11,931,238 703,882 (8,763,298)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUI y a CA	. 10,884	(52,415)	(56,646)	0	(98,177)
Ganancia neta en inversiones Otros ingresos netos de comisiones Comisiones por administración y manejo Gastos generales y administrativos Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,045,256 388,401 701,151 (3,516,270) 581,351	330,347 0 (77,342) (800,800) 414,636	48,866 0 2,125 (623,378) 274,704	(3,791) 0 2,272,910 (759,470) 1.510,959	1,420,678 388,401 2,898,844 (5,699,918) 2,781,650
Activos del segmento Pasivos del segmento	589,350,714 566,385,292	102,044,200 75,135,579	72,608,396 49,724,341	4,652,650 316,436	<u>768,655,960</u> 691,561,648
<u>2018</u>	<u>Panamá</u>	El Salvador	Colombia	Islas del <u>Caribe</u>	Total
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones	<u>Panamá</u> 7,046,912 430,811 (5,455,874)	El Salvador 2,198,019 90,172 (1,179,854)	Colombia 1,487,840 0 (781,611)		<u>Total</u> 10,734,493 520,983 (7,417,339)
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones Provisiones para pérdidas en préstamos y en	7,046,912 430,811	2,198,019 90,172	1,487,840	<u>Caribe</u> 1,722 0	10,734,493 520,983
Ingreso de intereses Comisiones por otorgamiento de préstamos Gastos de intereses y comisiones	7,046,912 430,811 (5,455,874)	2,198,019 90,172 (1,179,854)	1,487,840 0 (781,611)	<u>Caribe</u> 1,722 0 0	10,734,493 520,983 (7,417,339)

## (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 \$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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (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 marzo de 2019, la Compañía registró neto de reserva la suma de \$2,996,875 (2018: \$2,438,773), 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 \$0 (2018: \$2,018,150) a generando una ganancia por la suma de \$0 (2018: \$35,700).

Al 31 de marzo de 2019, el crédito fiscal por realizar asciende a \$11,094,562 (2017: \$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 27).

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

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.

Durante el período 2018, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructurados no consolidadas.

#### (33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

# (a) Ley Bancaria

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 reformada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017.

(c) Ley de Valores

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

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

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

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

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

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

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

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (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 de 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.

M

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

# (33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño), subsidiaria de la Compañía, clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

	<u>201</u>	<u>9</u>	<u>201</u>	<u>8</u>
Clasificación	Cartera	Reserva	Cartera	Reserva
Normal	435,325,059	0	489,859,514	0
Mención especial	13,907,127	227,543	5,055,986	240,425
Subnormal	1,921,311	357,902	1,787,243	224,671
Dudoso	1,580,359	623,619	2,851,141	678,282
Irrecuperable	2,975,543	319,231	1,626,916	286,234
Total de cartera expuesta a costo amortizado	455,709,399	<u>1,528,295</u>	501,180,800	<u>1,429,612</u>

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

<u>2019</u>	<u>Vigente</u>	Moroso	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor	435,243,263	13,988,923	6,477,213	455,709,399
2018	Vigente	Moroso	<u>Vencido</u>	Total
Préstamos al consumidor	478,974,707	17.154.687	5,051,406	501.180.800

Al 31 de marzo de 2019, 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 \$1,615,393 (2018: \$1,615,393).

#### 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,411	1,468,411
La Hipotecaria C. F., S. A.	<u>601,678</u>	<u>601,678</u>
Total	6,914,741	6,914,741

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 \$1,528,295 (2018: \$968,783) 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) Lev 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.



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

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Para el perido teminado el 31 de marzo de 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones <u>f Alustes</u>	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Nortgage Credit Reinsurance <u>Limited</u>	Securitization and investment Advisors, <u>inc.</u>
Engresco por intereses y comisiones. Intereses sorber								
Préslamos	11,065,043	O	11,665,043	0	11,085,043	0	Û	0
Inversiones en valores	812,144	0	812,544	0	812,144	0	0	. 🕁
Depósilos en bancos	54,051	(5,784)	55,835	384	52,740	\$19	2,577	\$
Comiscones par otorgamiento de préstamos	703.692	ð	703,682	O.	703,882	0	0	0
Total por intereses y comisiones	12,635,120	(1,784)	\$2,635,904	384	12,633,809	£19	2,577	18
Gastos de intereses y cemisitoses:								
Depósilos	2,903,411	(1,784)	2,905,195	Ģ	2,905,195	O.	Ф	0
Faranciamientos	5,562,822	Q.	5,552,822	O	5,562,822	φ	0	O.
Comissionés	297,065	0	297,065	0	297,066	0	c	0
Total de gastos de intereses y comisiones	8,763,298	(1,784)	8,766,082	0	8,765,082	0	G	٥
Ingreso nella de intereses y comisiones	3,871,822	C	3,671,822	381	3,868,727	143	2,577	48
Provisión para pérdidas en snestamos	175.573	Ģ	175,573	2	175.573	Q	0	¢
Provisión de Inversiones	(253)	C	(253)		(253)	· c	> 40	) c
Provisién de Inversiones	[77,143]	, 0	(77,143)	0	[77,143]	•	÷ •	> G:
ingreso neto de intereses y comisiones,								
después de provisión	3,773,645	0	3,773,645	384	3,770,550	119	2.577	82
Otros ingresos (gastos):								
Garancia neta en inversiones	388,401	0	388,401	Φ	388,405	0	0	0
Cernésión por admeilitéración y manajo, netas	1,420,578	(150,030)	1,570,678	{3,791}	1,574,469	0	Ó	0
Olnos signesos	3,977,930	(200,060)	3,277,930	200,001	605,020	0	1,415,166	857,743
Comisiones	(179,086)	0	(179,086)		(\$79,085)	٩	0	0
Total de otros ingresos, neto	4,707,923	(359,080)	5,067,923	196,210	2,588,804	P	1,415,166	857,743
Gastes de operaciones:								
Salarios y otros gastos del persocal	2,323,869	0	2,329,869	Θ	2,329,869	0	0	0
Depreciación y enortzación	232,845	0	232,841	0	232,841	0	Đ	0
Honerarios profesionales y legales	832,093	(150,600)	962,093	384	521,558	135	270,629	189,407
gosphana	536,590	Q.	536,593	ð	535,018	1,072	900	G.
Ollos gastos	1,766,525	0	1,768,525	0	1 469 927	28	787,997	573
total de gastos de confracidités	2,558,918	(Jann'net)	5,849,918	38	5,089,213	1,235	569,126	386,885
Uningage neta artes delimpuesto sodre la renta	2,781,650	(200/000)	2,981,659	195,227	1,270,141	(1,116)	B48,617	667,781
Impliesto score la refles	280,638	0	205,638	0	265,638	0	0	0
Utglicaci neta	2,516,032	(200,002)	2,716,012	195,227	1,004,503	(1,116)	948,617	667,781
Otras utilidades (p&rdidas) integrales: Reserva de vakor razonnable:								
Cambio neto en el valor razonable	133,966	0	133,966	Φ	133,986	0	0	Ð
Cambie por conversión de monada en negocios en el extranjero	487,173	0	487,173	P	487,173	0	ð	0
Total de utilidades integrales	3,137,151	(200,030)	3,337,151	198,227	1,525,642	(1,316)	846,617	667,781

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

