REPÚLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

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

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por 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 interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por 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/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300.000.000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

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

Trimestre terminado al:	**30 de junio de 2020**
Nombre del Emisor:	**La Hipotecaria (Holding), Inc.**
	Acciones Preferidas - Resolución N°. CNV-177-08
	Acciones Preferidas - Resolución N°. CNV-319-11
Valores que ha registrado:	**Acciones Preferidas**
Números de teléfono y fax del Emisor:	**300-8500**
Domicilio/Dirección física del Emisor:	**Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**
Nombre de la persona contacto del Emisor:	**Emilio Pimentel**
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:	epimentel@lahipotecaria.com

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 **30 de junio de 2020** y al 31 de diciembre de 2019.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo del Emisor es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de junio de 2020**, 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 **30 de junio de 2020** el Banco tenía $1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, $199,069.66 en bonos del Noveno Fideicomiso, $6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, $4,613,836.24 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, $8,051,767.57 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, $5,597,412.45 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, $7,239,624.33 en bonos del Décimo Cuarto Fideicomiso y $9,026,490.74 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, Towerbank, Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO), Deutsche Investitions-Und Entwicklungsgesellschaft Mbh (DEG), 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), International Finance Corporation (IFC), Corporación Interamericana de Inversiones (CII), Responsability Investments AG, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Symbiotic S.A., Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Helm Bank, Banco de Occidente y Davivienda, y, donde en su totalidad existe una capacidad de $233,411,042 Al **30 de junio de 2020**, todos los préstamos estaban garantizados.

Al **30 de junio de 2020** 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.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
Serie DDI	4.13%	julio-20	2,135,000
Serie AN	4.00%	julio-20	3,464,000
Serie AT	3.25%	julio-20	500,000
Serie DDJ	4.13%	julio-20	1,000,000
Serie DDK	4.13%	julio-20	5,000,000
Serie DDL	4.13%	julio-20	1,000,000
Serie BDG	4.13%	agosto-20	1,000,000
Serie BDH	4.13%	agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.13%	agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.13%	agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.13%	agosto-20	1,606,000
Serie DDX	4.00%	septiembre-20	1,195,000
Serie DDM	4.13%	septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.13%	septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.13%	septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.13%	septiembre-20	2,000,000
Serie AG	3.50%	septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.13%	septiembre-20	1,505,000
Serie AC	4.13%	septiembre-20	3,334,000
Serie DDO	4.13%	septiembre-20	650,000
Serie AV	4.00%	septiembre-20	250,000
Serie CEJ	3.50%	septiembre-20	3,000,000
Serie CEK	4.25%	octubre-20	3,861,000
Serie BDM	4.13%	octubre-20	2,123,000
Serie BDN	4.13%	octubre-20	2,000,000
Serie AD	4.13%	octubre-20	4,140,000
Serie BDO	4.13%	noviembre-20	2,000,000
Serie BDP	4.13%	noviembre-20	2,000,000
Serie AS	4.25%	noviembre-20	5,000,000
Serie AE	4.13%	noviembre-20	2,450,000
Serie DDW	4.25%	diciembre-20	2,155,000
Serie AF	4.13%	diciembre-20	3,000,000
Serie AU	4.25%	diciembre-20	250,000
Serie CEG	4.00%	febrero-21	1,000,000
Serie CEH	4.00%	febrero-21	4,897,000
Serie BDR	4.00%	febrero-21	2,183,000
Serie BDQ	4.00%	febrero-21	2,167,000

Serie AI	4.00%	febrero-21	2,500,000
Serie BDS	4.00%	febrero-21	1,000,000
Serie BDT	4.00%	febrero-21	1,179,000
Serie DDP	4.00%	marzo-21	700,000
Serie AH	4.00%	marzo-21	900,000
Serie CEI	4.00%	marzo-21	4,000,000
Serie BDU	4.00%	marzo-21	1,000,000
Serie BDV	4.00%	marzo-21	5,000,000
Serie DDQ	4.00%	marzo-21	2,175,000
Serie DDR	4.00%	marzo-21	533,000
Serie AM	4.50%	abril-21	4,091,000
Serie DDV	4.50%	mayo-21	820,000
Serie AR	4.50%	mayo-21	2,643,000
Serie CEL	4.50%	mayo-21	889,000
Serie DDY	4.50%	junio-21	1,600,000
Serie ABJ	4.50%	junio-21	5,000,000
Serie CEM	4.50%	junio-21	875,000
			118,419,000
Intereses por pagar			579,520
Costos de emisión por diferir			-151,626
			118,846,894

Al **30 de junio de 2020**, La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tenía 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.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
SERIE BH	4.25%	julio-20	2,000,000
SERIE AP	4.38%	julio-20	960,000
SERIE Z	4.25%	julio-20	2,500,000
SERIE T	4.75%	julio-20	1,800,000
SERIE BI	4.25%	agosto-20	4,000,000
SERIE BJ	4.25%	septiembre-20	1,047,000
SERIE BP	4.25%	septiembre-20	1,837,000
SERIE W	4.38%	noviembre-20	2,000,000
SERIE BL	4.38%	noviembre-20	1,699,000
SERIE AE	4.25%	enero-21	3,940,000
SERIE AR	4.50%	febrero-21	2,000,000
SERIE BT	4.25%	febrero-21	355,000
SERIE BU	4.25%	febrero-21	622,000
SERIE AA	4.75%	febrero-21	1,761,000
SERIE E	5.00%	febrero-21	7,017,000
SERIE AA	4.38%	febrero-21	39,000
SERIE BV	4.25%	marzo-21	1,404,000
SERIE BO	4.38%	marzo-21	1,290,000
SERIE K	5.00%	abril-21	4,991,000
SERIE BQ	4.38%	mayo-21	2,466,000
SERIE BD	4.50%	mayo-21	1,100,000
SERIE AC	4.38%	junio-21	2,000,000
SERIE AD	4.38%	julio-21	1,500,000
SERIE AI	4.75%	julio-21	1,200,000

SERIE BS	4.38%	julio-21	3,000,000
SERIE U	5.00%	septiembre-21	1,858,000
SERIE BW	4.38%	septiembre-21	2,363,000
SERIE AL	4.13%	septiembre-21	4,000,000
SERIE CF	4.13%	septiembre-21	545,000
SERIE BY	4.38%	octubre-21	1,000,000
SERIE AI	4.38%	octubre-21	2,000,000
SERIE AJ	4.38%	noviembre-21	2,000,000
SERIE CA	4.38%	noviembre-21	5,000,000
SERIE CL	4.60%	noviembre-21	3,000,000
SERIE X	5.00%	noviembre-21	1,657,000
SERIE AP	4.60%	noviembre-21	3,590,000
SERIE CB	4.38%	diciembre-21	5,000,000
SERIE Y	4.68%	enero-22	3,145,000
SERIE BM	4.68%	enero-22	2,397,000
SERIE BN	4.68%	enero-22	500,000
SERIE CC	4.25%	febrero-22	1,378,000
SERIE AM	4.25%	marzo-22	2,000,000
SERIE CE	4.25%	marzo-22	1,710,000
SERIE CJ	4.25%	marzo-22	40,000
SERIE CK	4.25%	marzo-22	1,000,000
SERIE BR	4.68%	junio-22	2,000,000
SERIE AQ	4.70%	junio-22	2,448,000
SERIE AF	4.68%	agosto-22	2,540,000
SERIE AG	4.68%	agosto-22	500,000
SERIE AH	4.68%	septiembre-22	720,000
SERIE BX	4.68%	septiembre-22	1,990,000
SERIE BZ	4.68%	octubre-22	1,000,000
SERIE CD	4.50%	febrero-23	1,500,000
SERIE AK	4.50%	marzo-23	2,000,000
SERIE AB	4.75%	marzo-23	2,000,000
			113,409,000
Intereses por pagar			245,933
Costos de emisión por diferir			-277,561
			113,377,372

Al **30 de junio de 2020,** La Hipotecaria tenía autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, un programa de Certificados de Inversión de hasta US$80,000,000 denominados CILHIPO2 y CILHIPO3. Estos programas podrán no tener garantía especial; o estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	1,407,000
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000
Tramo 16	5.75%	noviembre-21	700,000
Tramo 17	5.75%	diciembre-21	1,500,000
Tramo 18	5.35%	marzo-22	1,000,000
Tramo 19	5.35%	marzo-22	1,000,000
Tramo 21	5.75%	mayo-22	170,000
Tramo 22	5.75%	junio-22	2,200,000
Tramo 15	6.00%	septiembre-22	700,000
Tramo 12	6.30%	mayo-23	2,000,000
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000
Tramo 10	6.50%	abril-24	4,500,000

Tramo 13	6.50%	mayo-24	2,500,000
Tramo 14	6.50%	junio-24	2,500,000
			34,177,000
	Intereses por pagar		73,791
	Costos de emisión		-18,626
			34,232,165

Al **30 de junio de 2020,** 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.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
Tramo 53	5.50%	julio-20	3,000,000
Tramo 54	5.50%	agosto-20	5,000,000
Tramo 05	4.50%	agosto-20	400,000
Tramo 55	5.50%	septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.50%	septiembre-20	1,500,000
Tramo 04	4.75%	septiembre-20	541,000
Tramo 57	5.50%	septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.50%	octubre-20	1,000,000
Tramo 60	5.50%	octubre-20	2,300,000
Tramo 59	5.50%	octubre-20	500,000
Tramo 61	5.50%	noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.50%	noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.50%	noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.50%	diciembre-20	2,000,000
Tramo 66	5.15%	enero-21	2,000,000
Tramo 67	5.15%	enero-21	3,000,000
Tramo 68	5.15%	febrero-21	1,150,000
Tramo 69	5.15%	febrero-21	2,200,000
Tramo 01	5.15%	marzo-21	980,000
Tramo 02	5.15%	marzo-21	765,000
Tramo 06	5.50%	mayo-21	275,000
			33,411,000
Intereses por pagar			199,570
Costo de emisión			-30,909
			33,579,661

Al **30 de junio de 2020** el capital en acciones comunes ascendía a Dieciocho Millones Noventa y Cinco Mil Quinientos Cincuenta Dólares Americanos (**$18,095,550**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veinte Millones Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve Dólares Americanos (**$20,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Treinta y Nueve Millones Trescientos Cuarenta y Ocho Mil Setecientos Noventa y Cinco Dólares Americanos (**$39,348,795**).

B. Recursos de capital

El 27 de septiembre de 2008, la Sociedad realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Sociedad recibió

autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US$15,000,000. Al **30 de junio de 2020** 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 y el 15 de marzo de 2020, se redimieron en total unas cuarenta mil acciones preferidas del programa de US$10,000,000 a un precio de 100.00 cada una, haciendo un total de US$4,000,000, disminuyendo dicho programa a US$6,000,000.

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 **30 de junio de 2020** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	17,372
Saldo insoluto total de los préstamos	$644,433,353
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	$365,920,397
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Interés Preferencial.	$111,359,324
Monto total original de los préstamos	$715,910,151
Saldo mínimo de los préstamos	$32
Saldo máximo de los préstamos	$523,297
Saldo promedio de los préstamos	94,601
Tasa máxima de los préstamos	10.97%
Tasa mínima de los prestamos	5.85%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.57%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	0.02%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	117.82%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.24%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.25%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	3/30/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	29-Jun-50
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	42.02

A. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **30 de junio de 2020**, La Hipotecaria administraba 37,292 préstamos, con un saldo insoluto de $974.947 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 **30 de junio de 2020:**

Estatus de Morosidad de Préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	$195,264,331
Corrientes	$393,318,352
Saldos de 1-30 días	$28,799,651
Saldo de préstamos 31-60 días	$10,799,130
Saldo de préstamos 61-90 días	$4,718,626
Saldo de préstamos 91-120 días	$1,383,399
Saldo de préstamos 121-150 días	$938,664
Saldo de préstamos 151-180 días	$767,436
Saldo de préstamos 181 días o más	$8,443,764
Total 91 días o más:	**$11,533,263**
Total de hipotecas en libros	$644,433,353
% de morosidad de hipotecas en libros	**1.79%**

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.

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

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 **30 de junio de 2020** 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 y el 15 de marzo de 2020, se redimieron en total unas cuarenta mil acciones preferidas del programa de US$10,000,000 a un precio de 100.00 cada una, haciendo un total de US$4,000,000, disminuyendo dicho programa a US$6,000,000.

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 **30 de junio de 2020** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	17,372
Saldo insoluto total de los préstamos	$644,433,353
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	$365,920,397
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Interés Preferencial.	$111,359,324
Monto total original de los préstamos	$715,910,151
Saldo mínimo de los préstamos	$32
Saldo máximo de los préstamos	$523,297
Saldo promedio de los préstamos	94,601
Tasa máxima de los préstamos	10.97%
Tasa mínima de los prestamos	5.85%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.57%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	0.02%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	117.82%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.24%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.25%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	3/30/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	29-Jun-50
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	42.02

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **30 de junio de 2020**, La Hipotecaria administraba 37,268 préstamos, con un saldo insoluto de $974.397 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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 sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. Fecha de divulgación.

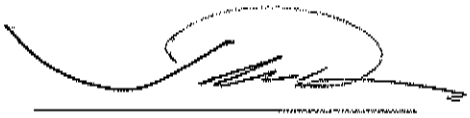
2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
31 de agosto de 2020.

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.

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

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

30 de junio de 2020

(Con la certificación del Contador)

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

Índice de Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

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

CERTIFICACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Hemos preparado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria Holding, Inc. y sus subsidiarias (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de junio de 2020, y los estados consolidados de utilidades integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

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

Los estados financieros consolidados de La Hipotecaria Holding, Inc. y sus subsidiarias al 30 de junio de 2020, han sido preparados internamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Roberto Romero
CPA. 0153-2012

30 de julio de 2020
Panamá, República de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2020	2019
Efectivo y efectos de caja		356,731	319,319
Depósitos a la vista		54,104,460	37,850,292
Depósitos de ahorro		20,236,671	5,955,013
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	8	74,697,862	44,124,624
Inversiones en valores, netas	9	101,565,965	98,816,095
Préstamos		711,503,642	702,621,991
Intereses por cobrar sobre de préstamos		1,038,803	1,644,195
Préstamos, brutos		712,542,445	704,266,186
Menos: reserva para pérdidas en préstamos		(596,926)	(678,753)
Menos: reserva especial para pérdidas en préstamos	5	(531,066)	0
Préstamos a costo amortizado (CA)	10,32	711,414,453	703,587,433
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	11	2,527,458	2,790,568
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	12	11,245,543	3,147,529
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7	436,004	590,096
Crédito fiscal por realizar	34	17,093,015	10,037,951
Impuesto sobre la renta diferido	26	905,635	1,080,497
Activos por derecho de uso, netos	31	2,842,976	3,178,540
Otros activos	13	4,559,506	3,940,740
Total de activos		927,288,417	871,294,073

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

Pasivos y Patrimonio	Nota	2020	2019
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	7	1,851,204	1,585,047
A plazo	7	308,667,855	288,156,245
Total de depósitos de clientes		310,519,059	289,741,292
Valores comerciales negociables	14,32	118,846,894	107,589,534
Notas comerciales negociables	15,32	113,377,372	116,529,662
Bonos cubiertos	16,32	51,057,768	51,010,903
Bonos ordinarios	17,32	15,747,335	4,374,117
Certificados de inversión	18,32	34,232,165	37,032,086
Obligaciones negociables	19,32	33,579,661	28,973,747
Financiamientos recibidos	20,32	160,889,402	145,861,823
Cuentas por pagar relacionadas		1,020	0
Pasivos por arrendamiento	31	3,067,366	3,331,610
Impuesto sobre la renta por pagar	26	586,387	654,615
Otros pasivos	21	5,041,443	5,578,406
Total de pasivos		846,947,872	790,677,795
Patrimonio:			
Acciones comunes	22	18,095,550	17,907,020
Acciones preferidas	22	20,752,709	22,752,709
Acciones en tesorería	22	(308,259)	0
Reserva de capital	22	1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		8,582,007	8,252,509
Reserva de valor razonable		4,985,528	2,303,755
Reserva por conversión de moneda extranjera		(12,915,783)	(9,971,812)
Utilidades no distribuidas		39,348,795	37,572,097
Total de patrimonio		80,340,545	80,616,278
Compromisos y contingencias	30		
Total de pasivos y patrimonio		927,288,417	871,294,073

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el período terminado el 30 de junio de 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		24,824,846	21,998,910
Inversiones en valores		1,878,385	1,782,842
Depósitos en bancos		142,561	93,877
		26,845,792	23,873,629
Comisiones por otorgamiento de préstamos		650,512	1,438,317
Total de ingresos por intereses y comisiones		27,496,304	25,311,946
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos de clientes	7	7,173,537	5,930,476
Financiamientos		12,562,709	11,650,884
Total de gastos de intereses y comisiones		19,736,246	17,581,360
Ingreso neto de intereses y comisiones		7,760,058	7,730,586
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	5	683,343	464,420
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	5	759	(472)
(Reversión de) provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	5	(3,067)	(114,731)
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones		7,079,023	7,381,369
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones a VRCR		820,612	313,618
Comisiones por administración y manejo	24	3,120,701	3,203,054
Ingresos por reaseguro	7	2,659,074	2,660,539
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	7	(544,912)	(360,931)
Otras comisiones pagadas	7	(636,583)	(553,053)
Otros ingresos	7, 24	432,863	2,396,868
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		5,851,755	7,660,095
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	7, 25	4,576,395	4,634,698
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	11	429,183	453,320
Depreciación de activos por derecho de uso	31	310,273	331,696
Honorarios profesionales y legales	7	993,435	924,629
Impuestos		1,229,621	1,074,597
Otros gastos	25	1,774,501	2,894,669
Total de gastos generales y administrativos		9,313,408	10,313,609
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		3,617,370	4,727,855
Impuesto sobre la renta	26	749,040	617,531
Utilidad neta		2,868,330	4,110,324

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

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2020	2019
Utilidad neta	2,868,330	4,110,324
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva de valor razonable:		
Valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización	(39,670)	(865,667)
Reserva de valor razonable (instrumentos de deuda)		
Monto transferido a resultados	0	(27,659)
Cambio neto en el valor razonable	2,724,509	1,455,775
Reserva de inversiones	(3,068)	(114,731)
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	(2,943,971)	288,411
Total de otras utilidadaes (pérdidas) integrales	(262,200)	736,129
Total de utilidades integrales	2,606,130	4,846,453

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado el 30 de junio de 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Acciones en tesorería	Reserva de capital	Reservas regulatorias	Valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI	PCE de instrumentos de deuda a VRCOUI	Valor razonable de cartera adquirida	Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	0	1,800,000	7,883,553	218,221	263,676	1,007,872	(9,796,672)	32,228,722	74,344,901
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0		0	4,110,324	4,110,324
Otras utilidades (pérdidas) integrales											
Reserva de valor razonable:											
Amortización del valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	0	0	(665,667)	0	0	(665,667)
Pérdidas crediticias de inversiones	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	1,426,116	(114,731)		0	0	1,313,385
Cambio por conversión de moneda en operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0		288,411	0	288,411
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	1,426,116	(114,731)	(665,667)	288,411	0	756,129
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	0	1,426,116	(114,731)	(665,667)	288,411	4,110,324	4,866,453
Otros movimientos de patrimonio											
Aumento de reservas	0	0	0	0	280,580	0	0	0	0	(280,580)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía											
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0		0	(784,098)	(784,098)
Redención de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0		0	(87,365)	(87,365)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(871,463)	(871,463)
Saldos al 30 de junio de 2019	17,907,020	22,752,709	0	1,800,000	8,164,113	1,644,337	148,945	222,205	(9,508,261)	35,177,024	78,319,092
Balance al 31 de diciembre 2019	17,907,020	22,752,709	0	1,800,000	8,262,589	1,984,553	136,567	182,335	(9,971,812)	37,572,897	80,576,258
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,868,330	2,868,330
Otras utilidades (pérdidas) integrales											
Reserva de valor razonable:											
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	0	0	(39,670)	0	0	(39,670)
Pérdidas crediticias para inversiones						0	(3,068)	0			(3,068)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	2,724,509	0	0	0	0	2,724,509
Cambio por conversión de moneda en operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,943,971)	0	(2,943,971)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	2,724,509	(3,068)	(39,670)	(2,943,971)	0	(262,200)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	0	2,724,509	(3,068)	(39,670)	(2,943,971)	2,868,330	2,606,130
Otros movimientos de patrimonio											
Aumento de reservas	0	0	0	0	328,469	0	0	0	0	(328,469)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía											
Emisión de acciones comunes	188,530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188,530
Acciones en tesorería	0	0	(308,259)	0	0	0	0	0	0	0	(308,259)
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(753,117)	(753,117)
Amortización de Acciones Preferidas	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,000,000)
Pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(7,020)	(7,020)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,997)	(1,997)
Total de contribuciones y distribuciones	188,530	(2,000,000)	(308,259)	0	0	0	0	0	0	(762,134)	(2,881,863)
Saldos al 30 de junio de 2020	18,095,550	20,752,709	(308,259)	1,800,000	8,591,057	4,709,062	133,499	142,665	(12,915,783)	39,348,795	80,340,545

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 30 de junio de 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2020	2019
Actividades de operación:			
Utilidad neta		2,868,330	4,110,324
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		683,343	464,420
Provisión para pérdidas en inversiones en valores		(2,308)	(115,203)
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(820,759)	(285,955)
Ganancia por venta de inversiones		0	(27,659)
Depreciación y amortización		429,183	(453,320)
Depreciación de activos por derecho de uso		310,273	331,696
Ingresos neto por intereses		(7,109,546)	(6,935,594)
Gasto de impuesto sobre la renta		749,040	617,531
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(8,550,033)	42,584,195
Cuentas por cobrar		(8,662,791)	93,395
Crédito fiscal devengado		(7,055,064)	(367,909)
Otros activos		(280,299)	(5,073,482)
Depósitos de clientes		20,777,767	15,121,658
Otros pasivos		(2,086,133)	13,422,347
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		27,564,661	23,791,881
Intereses pagados		(19,012,999)	(16,507,614)
Impuesto sobre la renta pagado		(884,734)	(315,725)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(1,062,069)	70,454,983
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(189,161)	(36,927,830)
Venta de inversiones en valores		67,883	10,891,563
Redención de inversiones en valores		915,901	833,340
Compra de mobiliarios y equipos		(160,135)	(287,673)
Flujos de efectivo actividades de inversión		634,503	(25,790,610)
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		88,137,562	33,600,000
Financiamientos pagados		(73,109,983)	(106,878,754)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		68,152,005	50,601,000
Redención de valores comerciales negociables		(56,394,645)	(51,500,362)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		26,722,000	21,499,108
Redención de notas comerciales negociables		(31,874,290)	(27,649,000)
Producto de la emisión de bonos ordinarios		13,826,603	0
Redención de bonos ordinarios		(2,453,388)	(2,116,287)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		46,865	29,727,145
Producto de la emisión de certificado de inversión		4,370,000	25,049,541
Redención de certificado de inversión		(7,169,921)	(3,000,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		15,156,000	6,979,176
Redención de obligaciones negociables		(10,850,096)	(16,153,000)
Redención de acciones preferidas		(2,000,000)	0
Emisión de acciones comunes		188,530	0
Acciones en tesorería		(308,259)	0
Pago de dividendos acciones preferidas		(753,117)	(784,096)
Pago basado en acciones		(7,020)	0
Impuesto complementario		(1,997)	(87,386)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		33,476,862	(41,012,895)
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios		(2,476,058)	280,374
Aumento (disminución) neta en efectivo		33,049,296	1,318,118
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		44,124,624	41,793,167
Efectivo y equivalentes al final del periodo	7	74,697,852	43,401,659

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

(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.

La Hipotecaria (Holding), Inc. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora 2020	2019
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	Islas Turcas y Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría financiera internacional	Islas Vírgenes	100%	100%

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

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

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

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).

El Comité de Auditoría de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 30 de julio de 2020.

(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 medidas a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)	Valor razonable
Inversiones en valores medidas a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de las subsidiarias en Islas Turcas y Caicos, Islas Vírgenes, y El Salvador es el dólar (US$) de los Estados Unidos de América.

(3) Cambios en las Políticas de Contabilidad Significativas

La Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables como se establece en la Nota 4 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por lo indicado en la política 4 (r) (véase también la Nota 3):

(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.

(a.2) Entidades estructuradas

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma tal 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.

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

En la evaluación para determinar si la Compañía tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, la Compañía considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

(a.3) Participación no controladora

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

(a.4) Pérdida de control

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

(a.5) Transacciones eliminadas en la consolidación

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

(a.6) Administración de Fondos

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

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

(4) 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 y medición inicial

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. Todos los demás instrumentos financieros son reconocidos en la fecha de liquidación, la cual es la fecha en que la Compañía se convierte en parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo o pasivo financiero es medido inicialmente al valor razonable más, para un instrumento que no sea medido a VRCR, los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión. El valor razonable de un instrumento financiero en su reconocimiento inicial es, generalmente, su precio de transacción.

(c.2) Clasificación

En su reconocimiento inicial, los activos financieros son clasificados como medidos a: costo amortizado (CA), a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), o a valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros se realiza sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para su gestión y sus características contractuales de flujos de efectivo.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCR:

- 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.

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

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos siguientes condiciones y no ha sido designado como a VRCR:

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

En el reconocimiento inicial de una inversión en un instrumento de patrimonio que no será mantenida para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los demás activos financieros no clasificados como medidos a CA o a VRCOUI, tal como se describe anteriormente, se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar de manera irrevocable un activo financiero que de otra manera cumple con los requerimientos para medirse a CA o en VRCOUI, a ser medido a VRCR, si al hacerlo elimina o reduce, significativamente, una asimetría contable que de otro modo surgiría. La Compañía hasta el momento no ha hecho uso de esta opción

Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación de los objetivos de los modelos de negocio en los cuales se mantienen los activos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y cómo se proporciona la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio de activos financieros y la operación de esas políticas en la práctica. Éstas 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 los están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúa e informa al respecto al personal clave de la gerencia de la Compañía sobre el rendimiento de los portafolios;
- Los riesgos que afectan el rendimiento de los portafolios (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- 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. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no es considerada de forma aislada, sino como parte de una evaluación de cómo los objetivos de la Compañía establecidos para manejar los activos financieros son logrados y cómo los flujos de efectivo son realizados.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o son gestionados y cuyos rendimientos son evaluados sobre una base de valor razonable, son medidos a VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales y 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 préstamo y otros costos asociados (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

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

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y periodicidad de los flujos de efectivo;
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pago anticipado y extensión;
- Términos que limitan a la Compañía para obtener flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo, acuerdos de activos sin recursos); y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo (por ejemplo, revisión periódica de tasas de interés).

Las tasas de interés sobre ciertos préstamos de consumo se basan en tasas de interés variables que son establecidas a discreción de la Compañía. Las tasas de interés variable son generalmente determinadas de acuerdo con las políticas establecidas por la Compañía. En estos casos, la Compañía evalúa si la característica discrecional es consistente con el criterio de solamente pagos de principal e intereses considerando un factor que incluye si los deudores están en condiciones de prepagar los préstamos sin penalidades importantes.

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

Todos los préstamos de consumo a tasa fija contienen condiciones de prepago. Una característica de prepago es consistente con el criterio de solamente pagos de principal e intereses, si los montos prepagados sustancialmente representan montos no pagados de principal e intereses sobre el monto principal pendiente, la cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

En adición, una característica de prepago es tratada como consistente con este criterio si un activo financiero es adquirido u originado con una prima o descuento de su monto contractual nominal, y el monto prepagado sustancialmente representa el monto contractual a la par más los intereses acumulados contractualmente pero no pagados (lo cual puede incluir una compensación razonable por la terminación anticipada), y el valor razonable de la característica de prepago es insignificante en su reconocimiento inicial.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio tienen flujos de efectivo contractuales que no cumplen con el criterio de solamente pagos de capital e intereses. Debido a esto, estos activos financieros son medidos a VRCR a menos que elija la opción de medición a VRCOUI.

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.

(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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La Compañía, esporádicamente y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, efectúa transacciones en las que transfiere activos reconocidos en el estado consolidado de situación financiera, tal como lo son las titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales, lo que resulta en la venta de estos activos a entidades estructuradas no consolidadas y en la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad por parte de la Compañía. Los vehículos de titularización en su lugar emiten títulos de deuda a inversiones. La Compañía por lo general obtiene participaciones o intereses en los activos financieros titularizados, a través de bonos 'senior' o 'subordinados', u otro tipo de interés residual. Las participaciones o intereses retenidos se reconocen como una inversión en un instrumento de deuda en el estado consolidado de situación financiera, y se miden como se revela en la Nota 4 (f).

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

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

(c.5) Compensación de activos y pasivos financieros

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

(c.6) Medición de valor razonable

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

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

Cuando 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.

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

(c.7) Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce reservas para 'pérdidas crediticias esperadas' (PCE) para los siguientes activos financieros que no son medidos a VRCR:

- Inversiones en instrumentos de deuda;
- Préstamos por cobrar

No se reconocen pérdidas por deterioro sobre inversiones de patrimonio.

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

- Inversiones en instrumentos de deuda para las cuales se determina que reflejan un 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 Compañía considera que una inversión en un instrumento de deuda refleja un riesgo de crédito bajo, cuando su 'calificación de riesgo de crédito' es equivalente a la definición globalmente entendida como 'grado de inversión'. La Compañía no aplica la excepción de bajo riesgo de crédito para ningún otro instrumento financiero.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La PCE 'a 12 meses' es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'a 12 meses', son denominados como instrumentos financieros en 'Etapa 1'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 1' no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

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

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

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

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (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.

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

- 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 medidos a CA y a VRCOUI, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en 'Etapa 3'). Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

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.

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 mayor a 90 días para los personales y mayor a 180 días para los hipotecarios 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 la insolvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia realizadas por 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.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 en patrimonio.

Castigos

Los préstamos y las inversiones en instrumentos de deuda 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 de la Compañía para adjudicar los colaterales (en el caso que mantengan). Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para efectuar los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los montos adeudados.

(d) 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, en caso de haber, excluyendo los depósitos pignorados.

(e) Préstamos

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

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

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

(f) Inversiones en valores

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

- Inversiones en instrumentos de deuda medidos a CA: éstas 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.
- Inversiones en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VRCR: éstas son medidas a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados.
- Inversiones en instrumentos de deuda medidas 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 reconoce en resultados de la misma manera que para los activos financieros medidos a CA:

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

Cuando las inversiones en valores medidas a 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.

(g) Mobiliario, equipos y mejoras

Mobiliario, equipos y mejoras comprenden mobiliario y equipos utilizados por sucursales y oficinas de la Compañía. Los mobiliarios, equipos y mejoras son medidos al costo histórico menos la 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.

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

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

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

(h) 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.

(i) 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.

(j) Pagos basados en acciones

El valor razonable de las opciones otorgadas a los participantes, se reconocen como gastos 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.

(k) Beneficios a empleados

(k.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.

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

(k.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.

(l) Utilidad por acción

La Compañía presenta la utilidad por acción básica y por acción diluida para sus accionistas comunes u ordinarios. La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la ganancia o pérdida atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período. La utilidad por acción diluida se calcula ajustando la ganancia o pérdida atribuible para los accionistas comunes y el promedio ponderado de acciones en circulación durante el período, con los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

(m) Información de segmentos

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

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible de 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.

(n) Ingresos y gastos por intereses

Tasa de interés efectiva

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

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

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

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

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

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

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

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos a CA calculados sobre una base de interés efectivo;
- Intereses sobre los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI calculados sobre una base de interés efectivo.

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.

(o) 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 de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad en que se cumplen las obligaciones de desempeño, incluyendo los términos de pago significativos	Reconocimiento de ingresos bajo NIIF 15
Comisiones de banca privada	La Compañía presta servicios bancarios a personas naturales y a clientes jurídicos que mantienen una cuenta de ahorros o un depósito a plazo fijo, por la venta de cheques, y la realización de transferencias y confirmaciones bancarias.	Los ingresos relacionados con transacciones o servicios bancarios a los clientes, son reconocidos en el momento en que se lleva a cabo la transacción o se brinda el servicio.
Administración de cartera de fideicomisos	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 y cobranza de seguros	La Compañía presta servicios de administración y cobranza de seguros. Las comisiones por servicios de administración de seguros se calculan en base a un porcentaje fijo, y se reciben mensualmente.	Los ingresos por administración y cobranza de seguros se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios.
Honorarios por servicios de reaseguro	La Compañía presta servicios de reaseguros sobre pólizas de vida colectivas y pólizas de cesantía (desempleo). Las comisiones por servicios de reaseguro se calculan en base un porcentaje fijo y se reciben mensualmente.	Los ingresos por reaseguro se reconocen a lo largo del tiempo, a medida que se prestan los servicios

(p) Operaciones de fideicomisos

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte de 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 con los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado. Véase Nota 4 (o).

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) 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 las inversiones valores medidas a VRCR. En este rubro se incluyen las ganancias y pérdidas realizadas y no realizadas por cambios en el valor razonable, intereses y diferencias por fluctuación en cambio de moneda.

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.

(r) Arrendamientos

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no ha sido reexpresada y continúa siendo reportada bajo los requerimientos de la NIC 17 y CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la NIC 17 y CINIIF 4 han sido revelados separadamente. Por su parte, el impacto del cambio en la política contable ha sido revelado en la Nota 3.

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía evalúa si:

- el contrato implica el uso de un activo identificado. Esto puede especificarse explícita o implícitamente y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo distinto físicamente. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no se identifica;
- la Compañía tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso;
- la Compañía tiene derecho a dirigir el uso del activo. La Compañía tiene este derecho cuando tiene los derechos de toma de decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utiliza el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, la Compañía tiene el derecho de dirigir el uso del activo si:
  - la Compañía tiene el derecho de operar el activo; o
  - la Compañía designó el activo de una manera que predetermina cómo y para qué propósito será utilizado.

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

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de terrenos y edificios en los que es arrendatario, la Compañía ha elegido no separar los componentes de no-arrendamiento del contrato y contabilizarlos en un único componente de arrendamiento junto con los componentes que si califican.

Como arrendatario – Bajo NIIF 16

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para desmantelar y eliminar el activo subyacente o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos recibidos de arrendamientos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la de las propiedades, muebles, equipos y mejoras. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, en caso de haber, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de endeudamiento incremental de la Compañía. La Compañía utiliza su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- montos que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que la Compañía está razonablemente seguro de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las multas por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que la Compañía esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

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

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a medir cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación de la Compañía del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

La Compañía presenta los activos de derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en rubros separados en el estado consolidado de situación financiera.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor
La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos a corto plazo de equipos informáticos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor, o aquellos que impliquen el uso de activos cuyo monto de compra, como si fuese nuevo, sea igual o menor a $5,000.

La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado consolidado de resultados.

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

(s) 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.

(t) Información comparativa

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

(u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no adoptadas.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 30 de junio de 2020, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Compañía no espera que las siguientes enmiendas a las NIIF tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados:

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

Adicionalmente, la Compañía se encuentra en el proceso de evaluación del posible impacto que tendrá la aplicación de la NIIF 17 sobre sus estados financieros consolidados al momento de su implementación:

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- NIIF 17 *Contratos de Seguros*, requiere que los pasivos por seguros se midan a un valor de cumplimiento actual y proporcionen un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos están diseñados para lograr el objetivo de una contabilidad consistente y basada en principios para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguros y entrará en vigencia en los periodos anuales de presentación de información financiera que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

(5) 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 a la Compañía a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva de la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto 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.

(5) **Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.
3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la Gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.
8. 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.
9. 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.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 a la Compañía 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.

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 a CA y las inversiones en valores medidas a VRCOUI, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las definiciones de los términos 'Etapa 1', 'Etapa 2' y 'Etapa 3' se presentan en la Nota 4 (c.7).

	30 de junio 2020 (No Auditado)			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	681,898,875	0	0	681,898,875
Mención especial	17,069,044	0	0	17,069,044
Subnormal	0	1,451,270	227,530	1,678,800
Dudoso	0	1,785,646	763,971	2,549,617
Irrecuperable	0	0	8,307,306	8,307,306
Más: intereses por cobrar	990,083	26,074	22,646	1,038,803
Monto bruto	699,958,002	3,262,990	9,321,453	712,542,445
Reserva por deterioro (PCE)	(186,528)	(45,499)	(364,899)	(596,926)
Reserva adicional para prestamos	(531,066)	0	0	(531,066)
Total de préstamos a CA	699,240,408	3,217,491	8,956,554	711,414,453
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	220,295	0	0	220,295
Monto bruto	220,295	0	0	220,295
Reserva por deterioro (PCE)	(1,114)	0	0	(1,114)
Total en inversiones a CA	219,181	0	0	219,181
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	75,875,381	0	0	75,875,381
Reserva por deterioro (PCE)	133,499	0	0	133,499
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	39,367,244	0	0	39,367,244

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2019 (Auditado)			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	673,325,331	0	0	673,325,331
Mención especial	18,884,491	0	0	18,884,491
Subnormal	0	2,204,470	515,767	2,720,237
Dudoso	0	1,834,865	526,226	2,361,090
Irrecuperable	0	0	5,330,842	5,330,842
Más: intereses por cobrar	1,567,996	41,208	34,991	1,644,195
Monto bruto	693,777,818	4,080,643	6,407,825	704,266,186
Reserva por deterioro (PCE)	(239,631)	(119,208)	(319,914)	(678,753)
Total de préstamos a CA	693,538,187	3,961,335	6,087,911	703,587,433
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	219,971	0	0	219,971
Monto bruto	219,971	0	0	219,971
Reserva por deterioro (PCE)	(354)	0	0	(354)
Total en inversiones a CA	219,617	0	0	219,617
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	74,442,164	0	0	74,442,164
Reserva por deterioro (PCE)	136,576	0	0	136,567
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	68,043,250	0	0	68,043,250

Al 30 de junio de 2020, 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 o riesgo bajo'.

La siguiente tabla presenta información sobre el estatus de morosidad de los préstamos por cobrar de acuerdo con su clasificación en las 'Etapas 1, 2 y 3', según su saldo bruto en libros.

	30 de junio 2020 (No auditado)			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	67,151,939	0	0	67,151,939
Morosos < 30	3,126,649	0	0	3,126,649
Morosos > 30 y < 60 días	1,329,420	0		1,329,420
Morosos > 60 y < 90 días	0	710,495	0	710,495
Morosos > 90 días	0	0	1,192,720	1,192,720
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	583,812,035	0	0	583,812,035
Morosos < 30 días	27,808,252	0	0	27,808,252
Morosos > 30 y < 90 días	15,029,129	0	0	15,029,129
Morosos > 90 y < 180 días	0	3,236,916	0	3,236,916
Morosos > 180 días	0	0	8,106,087	8,106,087

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	31 de diciembre 2019 (Auditado)			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	67,829,251	0	0	67,829,251
Morosos < 30	3,810,941	0	0	3,810,941
Morosos > 30 y < 60 días	1,417,360	0		1,417,360
Morosos > 60 y < 90 días	0	759,622	0	759,622
Morosos > 90 días	0	0	1,171,130	1,171,130
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	567,346,774	0	0	567,346,774
Morosos < 30 días	34,338,365	0	0	34,338,365
Morosos > 30 y < 90 días	16,707,509	0	0	16,707,509
Morosos > 90 y < 180 días	0	4,039,335	0	4,039,335
Morosos > 180 días	0	0	5,201,704	5,201,704

La siguiente tabla presenta el análisis de la calidad crediticia de las inversiones en valores medidas a VRCR, la cual es monitoreada según la calificación de riesgo internacional del emisor proporcionada por las agencias Standard & Poor's, Moody's, y/o Fitch Ratings Inc., y en su ausencia por calificaciones internas de la Compañía.

Inversiones en valores a VRCR:	30 de junio 2020 (No auditados)	31 de diciembre 2020 (Auditados)
Bonos de gobiernos:		
BBB+ hasta BBB-	1,659,984	1,551,262
	1,659,984	1,551,262
Títulos respaldos con hipotecas ('mortgage-backed securities'):		
Normal o riesgo bajo	5,648,559	5,704,788
	5,648,559	5,704,788
Intereses residuales:		
Normal o riesgo bajo	17,674,052	16,797,063
	17,674,052	16,797,063
Total de inversiones en valores a VRCR	24,982,594	24,053,113

Depósitos colocados en bancos

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $74,341,131 (2019: $43,805,305). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en agencias Fitch Ratings Inc., Moody's y/o Standard & Poor's.

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha reconocido reserva por PCE sobre los depósitos en bancos, debido a que el riesgo de crédito ha sido evaluado como bajo y la administración considera que los montos resultantes no serían de importancia relativa para los estados financieros consolidados.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero

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

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías		
Tipo de exposición crediticia:	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)	Tipo de garantía
Préstamos	90%	89%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	83%	83%	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 los préstamos hipotecarios residenciales está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso, con excepción de los préstamos con deterioro crediticio, para los cuales el valor de sus garantías se basa en avalúos recientes.

Relación de 'LTV'	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
0-20%	1,867,608	1,786,883
20-40%	12,596,307	12,073,070
40-60%	41,696,388	39,832,508
60-80%	248,427,296	239,066,673
80-100%	333,404,820	334,874,553
Total	637,992,419	627,633,687
Préstamos con deterioro		
0-20%	34,659	16,207
20-40%	16,877	204,759
40-60%	117,945	438,409
60-80%	1,711,858	2,250,823
80-100%	6,224,748	2,292,507
Total	8,106,087	5,201,704

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

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

	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Propiedades residenciales	369,494	506,534
Total	369,494	506,534

(5) **Administración de Riesgos Financieros, continuación**

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

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por la Compañía para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 4 (c.7)

Incrementado significativamente en el riesgo de crédito

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

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

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

La Compañía utiliza tres criterios para determinar si se ha dado un incremento significativo en el riesgo de crédito:

- un análisis cuantitativo basado en movimientos en la PI;
- indicadores cualitativos; y
- que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 60 días en la morosidad para los préstamos personales y mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios.

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

La Compañía asigna a cada exposición en una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una PI basada en los resultados de matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Adicionalmente, la Compañía está en el proceso de adaptación otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un 'scoring' de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

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

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

Grado de riesgo crediticio para el portafolio de inversiones en valores

Para el portafolio de inversiones en bonos de gobiernos, el grado de riesgo de crédito se determina a través de matrices de transición basadas en las calificaciones de riesgo internacional del emisor obtenidas de agencias calificadores. En el caso de los títulos respaldados con hipotecas, las matrices de transición están basadas en las calificaciones de riesgo obtenidas de las agencias en función a sus activos subyacentes.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Generación de la estructura de término de la PI

- *Enfoque de tratamiento de instrumentos*

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

La Compañía ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación con el monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.
Para ello se determinaron estadísticos de dispersión ('volatilidad') de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. A la fecha, la Compañía no ha identificado instrumentos de su cartera de préstamos que requieran ser evaluados 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 segmento, según su garantía. Por lo tanto, se definieron dos segmentos por país:

1) Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria y Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria ('PCGH');
2) 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 PDI de los segmentos, parámetro asociado significativamente a las garantías de los instrumentos.

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la PDI incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago, 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 PDI del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Para el cálculo de la PI, se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco años para cada instrumento.

Con esta base de datos se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 o más años).

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.

Para las inversiones en valores en deuda soberana, la Compañía obtiene las PI, principalmente, de la plataforma financiera de Bloomberg, generadas a través de las metodologías Merton y CDS, por instrumento o emisor.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Para el cálculo de las PI a través de la plataforma de Bloomberg, la Compañía utiliza la opción de 'PI cliente de exponenciación básica', la cual corresponde a la foto de la PI en la fecha de reporte. En la metodología de la exposición, la Compañía utiliza 'constante', lo cual a su vez permite ser más conservador, debido a que los valores amortizados están amarrados a la frecuencia de amortización que tenga la Compañía y el efecto que pueda causar comprar a prima o a descuento. En cuanto a la metodología de amortizaciones, la Compañía utiliza 'duración', lo que permite una interpolación correcta de los instrumentos con una vida remanente menor a 1 año.

En el caso de las inversiones en valores en títulos de deuda respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'), las PI son determinadas utilizando un criterio de mora sobre los subyacentes.

- *Enfoque general para determinación del incumplimiento y refutación de presunciones:*

El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar hace que la mora de los créditos que 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, la Compañía realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento de su cartera de préstamos (Crédito Hipotecario y Crédito Personal), tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Los valores permiten, 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.

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

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

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial;
- Cambios significativos en 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;
- 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 presenta una morosidad mayor a 60 días para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, mayor a 90 días. Los días de morosidad se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de morosidad más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Los días de morosidad se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

(5) **Administración de Riesgos Financieros, continuación**

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el inicial reconocimiento, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse 'a 12 meses'. Algunos indicadores cualitativos de un aumento en el riesgo de crédito, como la morosidad, o la necesidad de renegociación de términos, pueden ser indicativo de un mayor riesgo de incumplimiento que persiste después de que el indicador mismo ha cesado existir. En estos casos, la Compañía determina un periodo de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo a los términos contractuales modificados.

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

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en deterioro;
- El criterio no se alinea con el punto del tiempo cuando un activo llega a más de 60 días de vencido para los préstamos personales y más de 90 días para los préstamos hipotecarios;
- El promedio de tiempo en la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento parecen razonables;
- Las exposiciones no son transferidas, generalmente, de forma directa de las PCE 'medidas para los próximos 12 meses' a 'deterioro crediticio';
- No haya una volatilidad injustificada en la provisión por deterioro por transferencias entre la PI a 12 meses ('Etapa 1') y la PI durante el tiempo de vida del activo financiero ('Etapa 2').

Definición de deterioro

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso de que mantenga); o
- el deudor presenta una morosidad de más de 90 días para los préstamos personales, y mayor a 180 días en los préstamos hipotecarios;
- Para los instrumentos financieros de renta fija se incluyen los siguientes conceptos, entre otros:
  - Baja de calificación externa del emisor;
  - Los pagos contractuales no se realizan en la fecha que vencen o en el plazo o periodo de gracia estipulado
  - Existe una alta probabilidad de suspensión de pagos;
  - Es probable que el emisor entre en bancarrota o se efectúe una petición de bancarrota o acción similar;
  - El activo financiero deja de negociarse en un mercado activo dadas sus dificultades financieras.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

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 estos indicadores e insumos externos.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

La metodología empleada en la Compañía para identificar las variables de información prospectiva ('forward-looking') que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del 'Coeficiente de Correlación Múltiple'. A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

i. Se calcularon los coeficientes de 'Correlación Múltiple y de Explicación' entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida 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.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y en base a series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2013 y 2018, la Compañía determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de 'forward-looking' como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el período 2019:

a) Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo)
b) Panamá Operaciones sin Garantía (Desempleo)
c) El Salvador Operaciones con Garantías (Inflación)
d) El Salvador Operaciones sin Garantía (Inflación)
e) Colombia Operaciones con Garantía (Desempleo)
f) Colombia Operaciones sin Garantía (Desempleo)

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por la Compañía en el proceso de estimación de las PCE al 30 de junio de 2020:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas		Incorporación de Información Prospectiva ('IP') en las PCE al 30-Jun-20				
		2018	2019	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de 'IP'	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	6.00%	7.10%	Único	Positiva	6.61%	0.6628%	B/.101
Panamá sin Garantía	Desempleo de Panamá	6.00%	7.10%	Único	Positiva	11.76%	3.9207%	B/.8,653
El Salvador con Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.21%	-0.01%	Único	Positiva	2.08%	0.0068%	B/.649
El Salvador sin Garantía	Inflación – IPC en El Salvador	1.21%	-0.01%	Único	Positiva	2.08%	0.0242%	B/.3,479
Colombia con Garantía	Desempleo de Colombia	10.43%	9.53%	Único	Positiva	11.11%	0.2205%	B/.1,382
Colombia sin Garantía	Desempleo de Colombia	10.43%	9.53%	Único	Positiva	11.11%	0.1570%	B/.1,120

Activos financieros modificados

Los términos contractuales de los créditos pueden ser modificados por un número de razones, incluyendo cambios en las condiciones de mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados a un actual o potencial deterioro del crédito del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 4 (c.4).

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

El Comité de Crédito monitorea periódicamente los reportes sobre las actividades de renegociación de términos de los préstamos por cobrar.

La renegociación de los términos de un préstamo puede representar un indicador cualitativo de que existe un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero, lo cual puede constituir una evidencia de que la exposición presente un deterioro crediticio. Un cliente requiere demostrar un comportamiento de pagos oportunos en función a los términos revisados, de forma consistente durante un período de tiempo definido, antes de que su exposición deje de ser considerada como con deterioro crediticio o en incumplimiento, o para que se considere que su PI ha disminuido hasta los rangos de una PI 'para los próximos 12 meses', y por ende se considere apropiada su asignación a la 'Etapa 1'.

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

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

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

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado 'Generación de la estructura de término de la PI', y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en su medición a partir de los procesos denominados como 'Cadenas de Markov', a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado.

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 índices de 'LTV' son un parámetro clave para determinar su PDI.

Estimación de la PDI

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

- *PDI de operaciones hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago*

  Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones que la Compañía ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien, hasta que se vende o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarreó la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- *PDI de operaciones que alcanzaron más de 90 días para préstamos personales, que se cancelaron o se enviaron a pérdida*
  Para este caso, se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de días mora arriba indicado y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida, y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de préstamos que se enviaron a pérdida y también de los que habiendo alcanzado el punto de incumplimiento fueron posteriormente recuperados. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento de préstamos personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

- *PDI de cartera de hipotecas en Colombia*
  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 tanto, para la estimación su PDI, se tomaron en cuenta índices de crecimiento del valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas, los índices de 'LTV' de desembolso y promedios de la cartera.

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)
La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. La Compañía determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, la EAI 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, la EAI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La Compañía determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

La Compañía estima el valor de la EAI nominal anual a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAI, 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 proyectado de los saldos de capital residuales, valor que es utilizado como exposición anual EAD proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

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

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre 'Etapas' debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 4 (c.7).

	30 de junio 2020 (No auditado) PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')	31 de diciembre 2019 (Auditados) PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')
Inversiones en valores a CA:		
Saldo al 1 de enero	354	877
Remedición neta de la reserva para pérdidas	760	(523)
Adquisición de nuevos activos financieros	0	0
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0
Saldo al 30 de junio	1,114	354

	30 de junio 2020 (No auditado)		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1'	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al 1 de enero	39,558	97,009	136,567
Remedición neta de la reserva para pérdidas	23,271	(26,339)	(3,068)
Adquisición de nuevos activos financieros	0	0	0
Saldo al 30 de junio	62,829	70,670	133,499

	31 de diciembre 2019 (Auditado)		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al 1 de enero	68,613	195,063	263,676
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(40,843)	(98,054)	(138,897)
Adquisición de nuevos activos financieros	11,788	0	11,788
Saldo al 31 de diciembre	39,558	97,009	136,567

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Préstamos por cobrar a CA:	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
	30 de junio 2020 (No auditado)			
Saldo al 1 de enero	239,631	119,208	319,914	678,753
Transferencia a Etapa 1	128,266	(69,535)	(58,731)	0
Transferencia a Etapa 2	(27,985)	106,109	(78,124)	0
Transferencia a Etapa 3	(4,643)	(100,448)	105,091	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(155,519)	(7,381)	319,747	156,847
Originación de nuevos activos financieros	14,052	384	0	14,436
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el periodo	(7,274)	(2,838)	(8,894)	(19,006)
Castigos	0	0	(234,104)	(234,104)
Saldo al 30 de junio	186,528	45,499	364,899	596,926

Préstamos por cobrar a CA:	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
	31 de diciembre 2019 (Auditado)			
Saldo al 1 de enero	146,786	77,617	378,635	603,038
Transferencia a Etapa 1	534,813	(317,335)	(217,478)	0
Transferencia a Etapa 2	(155,932)	455,210	(299,278)	0
Transferencia a Etapa 3	(4,590)	(438,722)	443,312	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(369,763)	372,992	849,371	852,600
Originación de nuevos activos financieros	141,720	756	692	143,168
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el periodo	(53,403)	(31,310)	(121,090)	(205,803)
Castigos	0	0	(714,250)	(714,250)
Saldo al 31 de diciembre	239,631	119,208	319,914	678,753

Al 30 de junio La Compañía ha tomado reservas adicionales para posibles pérdidas de préstamos por la suma de B/. 531,066 (2019: 0.00) y se muestra en el estado de situación financiera.

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- el monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro por cada clase de activo financiero; y
- el rubro de 'provisión de deterioro' en el estado consolidado de resultados.

	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
	30 de junio 2020 (No auditado)			
Remedición neta de la reserva para pérdida	(760)	(3,068)	156,847	153,019
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	0	14,436	14,436
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el periodo	0	0	(19,006)	(19,006)
Total	(760)	(3,068)	152,277	(148,449)

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	31 de diciembre de 2019 (Auditados)			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	(523)	(138,897)	852,600	713,180
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	11,786	143,168	154,956
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el periodo	0	0	(205,803)	(205,803)
Total	(523)	127,109	789,965	662,333

Activos financieros con deterioro crediticio
Las políticas contables establecidas por la Compañía relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c.7)

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por la Compañía en las categorías de 'B2' a 'D' para los préstamos personales y de 'D' para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la 'Etapa 3'.

El saldo neto en libros de los préstamos por cobrar que fueron castigados durante el año terminado el 30 de junio de 2020 fue de $714,250 (2019: $740,969) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

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 a CA		Inversiones en valores	
	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Saldo bruto en libros	711,503,642	704,266,186	101,567,0479	98,816,449
Concentración por sector:				
Banca hipotecaria	637,992,419	628,830,845	61,646,826	61,751,918
Banca personas	73,511,223	75,435,341	0	0
Otros sectores	0	0	39,920,253	37,064,531
	711,503,642	704,266,186	101,567,079	98,816,449
Concentración geográfica:				
Panamá	524,310,034	512,364,798	61,867,120	61,971,898
El Salvador	117,152,754	115,206,367	0	0
Colombia	70,040,854	76,696,021	5,231,309	4,938,011
Estados Unidos de América	0	0	34,468,650	31,906,550
	711,503,642	704,266,186	101,567,079	98,816,449

Las concentraciones geográficas de los préstamos a CA, están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados o domicilio del cliente, y en cuanto a las inversiones en valores se basa en el país de domicilio del emisor del instrumento.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(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.

A continuación se detallan los índices de liquidez de Banco La Hipotecaria, S. A. (subsidiaria bancaria panameña de la Compañía), informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Al 30 de junio	107.91%	104.14%
Promedio del año	120.27%	94.98%
Máximo del año	154.66%	119.35%
Mínimo del año	91.65%	69.55%

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

30 de junio de 2020 (No auditado)	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,851,204	(1,851,204)	(1,851,204)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	308,667,855	(324,147,073)	(195,933,013)	(128,214,060)	0	0
Valores comerciales negociables	118,846,894	(120,551,043)	(120,551,043)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,377,372	(119,085,514)	(53,027,950)	(66,057,564)	0	0
Bonos cubiertos	51,057,766	(59,469,924)	(2,518,247)	(56,941,677)	0	0
Bonos ordinarios	15,747,335	(19,222,233)	(2,713,439)	(16,508,794)	0	0
Certificados de inversión	34,232,165	(40,120,194)	(5,013,557)	(35,106,637)	0	0
Obligaciones negociables	33,579,661	(34,046,781)	(34,046,781)	0	0	0
Financiamientos recibidos	160,889,402	(170,909,902)	(105,868,252)	(65,021,650)	0	0
Pasivos por arrendamientos	3,067,366	(3,862,887)	(636,402)	(2,160,896)	(1,065,589)	0
Total de pasivos financieros	842,585,594	(892,461,274)	(522,179,888)	(370,011,278)	(1,065,589)	0
Activos financieros:						
Efectivo	356,725	356,725	356,725	0	0	0
Depósitos en bancos	74,341,131	74,341,131	74,341,131	0	0	0
Inversiones en valores	101,565,965	191,924,185	9,364,202	28,064,014	68,067,719	86,428,250
Préstamos	711,503,642	1,190,251,924	60,769,279	237,557,083	268,314,504	623,611,059
Total de activos financieros	887,767,469	1,456,873,970	144,831,367	268,793,613	298,831,057	730,039,308
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(39,367,244)	(39,367,244)	(39,367,244)	0	0	0

31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,585,047	(1,585,047)	(1,585,047)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	288,156,245	(304,505,778)	(164,344,205)	(140,161,573)	0	0
Valores comerciales negociables	107,589,534	(109,295,102)	(109,295,102)	0	0	0
Notas comerciales negociables	116,529,662	(122,911,360)	(47,602,067)	(75,309,793)	0	0
Bonos cubiertos	51,010,903	(60,715,597)	(2,525,146)	(58,190,451)	0	0
Bonos ordinarios	4,374,117	(4,560,278)	(4,560,278)	0	0	0
Certificados de inversión	37,032,086	(43,661,584)	(10,973,210)	(32,688,374)	0	0
Obligaciones negociables	28,973,747	(28,834,378)	(28,834,378)	0	0	0
Financiamientos recibidos	145,861,823	(156,912,236)	(84,517,107)	(72,395,129)	0	0
Pasivos por arrendamientos	3,331,610	(4,051,873)	(640,403)	(2,215,793)	(1,195,678)	0
Total de pasivos financieros	784,444,774	(837,033,733)	(454,876,943)	(380,961,113)	(1,195,678)	0
Activos financieros:						
Efectivo	319,319	319,319	319,319	0	0	0
Depósitos en bancos	43,805,305	43,805,305	43,805,305	0	0	0
Inversiones en valores	98,816,449	147,142,422	4,424,053	17,758,837	29,219,209	95,740,323
Préstamos	704,266,186	1,181,324,791	60,060,609	235,062,754	266,034,106	620,167,322
Total de activos financieros	847,207,259	1,372,591,837	108,609,286	252,821,591	295,253,315	715,907,645
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(68,043,250)	(68,043,250)	(68,043,250)	0	0	0

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	30 de junio de 2020 (No auditado)	2019
Activos financieros:		
Préstamos	711,383,173	702,222,021
Inversiones en valores	99,418,286	97,163,986
Pasivos financieros:		
Depósitos a plazo	115,876,119	126,328,522
Financiamientos recibidos	56,711,606	51,156,623
Notas comerciales negociables	61,581,000	69,889,000
Bonos cubiertos	52,000,000	52,000,000
Bonos ordinarios	13,833,798	0
Certificados de inversión	29,270,000	26,307,000

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

La tabla a continuación muestra los activos 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:

30 de junio de 2020 (No Auditado)	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	61,937,486	61,937,485
Inversiones en valores, neto	0	101,567,079	101,567,079
Préstamos a CA	220,362,993	491,051,460	711,414,453
Activos no financieros	0	25,473,477	25,473,477
	220,362,993	680,029,501	900,392,494

31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	44,124,624	44,124,624
Inversiones en valores, neto	0	98,816,095	98,816,095
Préstamos a CA	190,438,206	513,149,227	703,587,433
Activos no financieros	0	24,765,921	24,765,921
	190,438,206	680,855,867	871,294,073

(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.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

Administración del riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tasa de cambio

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

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

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

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

Pesos Colombianos	30 de junio de 2020 (No Auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Activos:		
Efectivo y equivalentes	22,390,428	4,875,918
Inversiones	5,231,309	4,938,011
Préstamos	70,040,854	76,260,227
Otros activos	3,818,700	2,702,102
Total de activos	101,481,291	88,776,258
Pasivos:		
Depósitos a plazo	55,542,088	59,177,059
Bonos ordinarios	15,747,335	4,374,117
Financiamientos recibidos	8,798,215	765,102
Otros pasivos	370,629	1,152,146
Total de pasivos	80,458,267	65,468,424
Posición neta	21,023,024	23,307,834

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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 saldo bruto en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento:

30 de junio de 2020 (No Auditado)	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 Años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	44,595,046	0	0	0	44,595,046
Inversiones en valores a VRCR	2,496,990	0	0	22,518,917	25,015,907
Inversiones en valores a CA	0	0	674,677	0	674,677
Inversiones en valores a VRCOUI	16,323,111	3,082,516	34,468,650	22,001,104	75,875,381
Préstamos, brutos	711,503,642	0	0	0	711,503,642
Total de activos	774,918,789	3,082,516	35,143,327	44,520,021	857,664,653
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,851,204	0	0	0	1,851,204
Depósitos a plazo	191,166,945	117,500,910	0	0	308,667,855
Financiamientos recibidos	160,889,402	0	0	0	160,889,402
Títulos de deuda emitidos	209,161,555	157,679,640	0	0	366,841,195
Total de pasivos	563,069,106	275,180,550	0	0	838,249,656
Sensibilidad neta de tasa de interés	211,849,683	(272,098,034)	35,143,327	44,520,021	19,414,997

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos (1)	30,062,923	0	0	0	30,062,923
Inversiones en valores a VRCR	2,474,314	204,406	0	21,475,594	24,154,314
Inversiones en valores a CA	0	0	219,971	0	219,971
Inversiones en valores a VRCOUI	16,641,289	3,285,548	31,906,550	22,708,777	74,442,164
Préstamos, brutos	704,266,186	0	0	0	704,266,186
Total de activos	753,344,712	3,489,954	32,126,521	44,184,371	833,145,558
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,585,047	0	0	0	1,585,047
Depósitos a plazo	161,827,723	126,328,522	0	0	288,156,245
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	0	145,861,823
Títulos de deuda emitidos	198,274,398	147,235,651	0	0	345,510,049
Total de pasivos	507,548,991	273,564,173	0	0	781,113,164
Sensibilidad neta de tasa de interés	245,795,721	(270,074,219)	32,126,521	44,184,371	52,032,394

(1) Incluye únicamente los depósitos en bancos que devengan intereses.

(5) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:	25 pb de incremento	25 pb de disminución	25 pb de incremento	25 pb de disminución
30 de junio de 2020 (No auditado)				
Al 31 de diciembre	1,175,721	(1,175,721)	2,351,442	(2,351,442)
Promedio del año	1,263,189	(1,263,189)	2,526,378	(2,526,378)
Máximo del año	1,350,656	(1,350,656)	2,701,313	(2,701,313)
Mínimo del año	1,175,721	(1,175,721)	2,351,442	(2,351,442)
31 de diciembre de 2019 (Auditado)				
Al 31 de diciembre	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Promedio del año	1,114,146	(1,114,146)	2,228,293	(2,228,293)
Máximo del año	1,200,467	(1,200,467)	2,400,934	(2,400,934)
Mínimo del año	1,035,116	(1,035,116)	2,070,233	(2,070,233)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
30 de junio de 2020 (No auditado)				
Al 31 de diciembre	(1,756,772)	1,756,772	(3,639,630)	3,639,630
Promedio del año	(1,767,436)	1,767,436	(3,581,520)	3,581,520
Máximo del año	(1,778,100)	1,778,100	(3,556,201)	3,556,201
Mínimo del año	(1,756,772)	1,756,772	(3,448,408)	3,448,408
31 de diciembre de 2019 (Auditado)				
Al 31 de diciembre	(1,819,815)	1,819,815	(3,639,630)	3,639,630
Promedio del año	(1,790,760)	1,790,760	(3,581,520)	3,581,520
Máximo del año	(1,843,449)	1,843,449	(3,686,898)	3,686,898
Mínimo del año	(1,724,204)	1,724,204	(3,448,408)	3,448,408

La administración de 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 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.

(5) **Administración de Riesgos Financieros, continuación**

(d) Riesgo operacional

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

El modelo de administración de Riesgo Operativo abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de 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 de 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 acordes 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.

(5) 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 30 de junio de 2020, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	25,025,329
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	800,638	891,468
Utilidades no distribuidas	31,001,751	29,704,882
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	4,842,861	2,121,420
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(9,457,483)	(6,624,056)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	(905,636)	(1,080,496)
Total de Capital Primario Ordinario	67,406,365	66,111,547
Provisión Dinámica	7,034,453	7,034,453
Total Fondos de Capital Regulatorio	74,440,818	73,146,000
Total de activos ponderados por riesgo	546,844,782	539,912,899

Indicadores:	Mínimo requerido		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	13.61%	13.54%
Índice de Capital Primario Ordinario	4.50%	12.32%	12.25%
Índice de Capital Primario	6.00%	12.33%	12.25%
Coeficientes de Apalancamiento	3.00%	7.37%	7.70%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

(6) 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. Las revisiones de las estimaciones son reconocidas prospectivamente.

(6) **Uso de Estimaciones y Juicios 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 sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía se encuentra incluida en las siguientes notas:

(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. Véase Nota 4 (c.2).

(b) *Deterioro de activos financieros – Incremento significativo en el riesgo de crédito*
La Compañía utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo al criterio definido, la Compañía evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

(c) *Impuestos sobre la renta*
La Compañía está sujeta 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. Véase Nota 4 (s) y Nota 26.

(d) *Entidades estructuradas no consolidadas*
La administración de la Compañía evalúa de forma periódica si los fideicomisos en los que actúa como administrador, y los cuales son considerados como entidades estructuradas, requieren ser consolidados con la Compañía. Este análisis incluye la evaluación de las premisas de agente y principal de la NIIF 10 y los criterios para dar de baja en cuentas a los activos financieros de la NIIF 9, principalmente. Véase Nota 4 (a.2), Nota 28 y Nota 29.

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

(a) *Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE*
La evaluación realizada por la administración de la Compañía para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detalla en la Nota 4 (c.7) y Nota 5 (a).

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

(b) Medición del valor razonable de los instrumentos financieros con insumos no observables significativos

La información acerca de los insumos no observables significativos utilizados por la administración de la Compañía en la medición de los instrumentos financieros clasificados en el 'Nivel 3' de jerarquía de valor razonable de la NIIF 13, se revela en la Nota 31.

(7) 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:

	Directores y personal gerencial clave		Compañías relacionadas	
	2020	2019	2020	2019
Activos:				
Depósitos a la vista	0	0	1,250,426	1,313,650
Cuentas por cobrar	0	0	436,004	560,095
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	111,443	67,317	1,125,474	818,393
Depósitos a plazo	824,850	585,649	6,118,368	5,954,595
Intereses acumuladas por pagar	6,478	3,141	28,265	21,848
Cuentas por pagar	0	0	0	0
Ingresos y gastos:				
Gastos de intereses sobre depósitos	15,545	28,828	158,824	67,260
Comisiones pagadas por fianzas de garantía	0	0	4,098	5,651
Ingresos por reaseguros	0	0	2,659,074	2,423,071
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	0	0	544,812	571,672
Otras comisiones pagadas	0	0	269,004	110,432
Otros gastos por reclamos de reaseguro	0	0	138,000	0
Honorarios profesionales	0	0	67,248	75,750
Gastos de seguros	0	0	64,509	313,979
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	551,706	688,326	0	0

Ingresos por reaseguro

Durante el período 2020, Mortgage Credit Reinsurance, Ltd., subsidiaria de la Compañía que se dedica a ciertas actividades de reaseguro, reconoció ingresos por reaseguros sobre pólizas de desempleo por $808,416 (2019: $752,057) y sobre pólizas de vida colectivas por $1,850,658 (2019: $1,671,015), relacionados a contratos celebrados con compañías relacionadas.

Las pólizas de seguro que se encuentran reaseguradas por esta subsidiaria de la Compañía, están vinculadas a facilidades crediticias de clientes que forman parte de la cartera de préstamos de la Compañía.

Transacciones con Directores y Ejecutivos

La Compañía ha pagado dietas por $21,232 (2019: $18,194) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios del personal general clave ascienden a $551,706 (2019: $688,326), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

(8) 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:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Efectivo y efectos de caja	356,731	319,319
Depósitos a la vista	54,104,460	37,850,292
Depósitos de ahorro	20,236,671	5,955,013
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	74,697,862	44,124,624

(9) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Inversiones en valores medidas a VRCR	25,015,907	24,154,314
Inversiones en valores medidas a CA	674,677	219,617
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	75,875,381	74,442,164
Total de inversiones en valores, neto	101,565,965	98,816,095

Inversiones en valores medidas a VRCR

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCR, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'):			
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,843,495	1,845,227
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	803,694	821,852
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	936,968	926,991
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,236,083	1,284,630
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	826,322	826,088
		5,648,559	5,704,788
Intereses residuales:			
Interés residual en VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	2,405,626	2,336,768
Interés residual en IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	389,879	402,775
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	6,329,741	6,050,194
Interés residual en XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	3,534,741	3,333,620
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	1,915,671	1,815,383
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,744,795	1,626,688
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	630,147	565,514
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	723,452	668,941
		17,674,052	16,797,063
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		23,322,611	22,501,851
Bonos de gobiernos:			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-20	1,659,984	1,551,262
Total bonos de gobiernos		1,659,984	1,551,262
Otros instrumentos de patrimonio:			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	33,313	101,201
Total de otros instrumentos de patrimonio		33,313	101,201
Total inversiones medidas a VRCR		25,015,907	24,154,314

(9) Inversiones en Valores, continuación

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización, fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos 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 2047, respectivamente). Véase Nota 29.

Inversiones en valores medidas a CA

El portafolio de inversiones en valores medidas a CA, se compone de la siguiente manera:

	Tasa de interés	Vencimiento	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Bonos de gobiernos:				
Bonos de la Republica de Colombia	3.05%	31-May-21	455,496	0
Bonos de la República de Panamá	8.875%	31-Dic-27	220,295	219,971
			675,791	219,971
Menos: reserva de deterioro (PCE)			(1,114)	(354)
Total de inversiones en valores medidas a CA			674,677	219,617

Los bonos de la República de Panamá que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a CA de la Compañía, se mantienen bajo custodia del 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. Los Bonos de la Republica de Colombia, son títulos solidarios obligatorios para las instituciones financieras, y su vencimiento es de un año.

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

El portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI, se compone de la siguiente manera:

	Vencimiento	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Titulos respaldados con hipotecarias ('mortgage-backed securities'):			
Bono del VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	1,483,314	1,475,723
Bono del IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-27	193,449	204,406
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	7,086,114	7,110,653
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	2,815,551	2,960,001
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	7,560,235	7,750,507
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	4,780,649	4,919,818
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	6,115,095	6,216,695
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Feb-49	6,289,808	6,612,263
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		38,324,215	39,250,066
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	3,082,516	3,285,548
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-27	34,468,650	31,906,550
Total de bonos de gobiernos		37,551,166	35,192,098
Total inversiones medidas a VRCOUI		75,875,381	74,442,164

(9) **Inversiones en Valores, continuación**

Al 30 de junio de 2020, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de $133,499 (2019: $136,567). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, es su valor razonable. Sin embargo, la misma se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de la reserva de valor razonable.

Durante el período 2020, el Banco no realizó ventas de inversiones medidas a VRCOUI por B/.0 (2019: B/.10,591,553), realizando una ganancia neta de B/.0 (2019: ganancia neta de B/.27,659).

Concentración de riesgo e información sobre la reserva para PCE

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica del portafolio de inversiones en valores, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

(10) **Préstamos a costo amortizado (CA)**

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

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Sector local:		
Personales	46,773,121	46,064,682
Hipotecarios residenciales	477,536,913	465,375,051
Total sector local	524,310,034	511,439,733
Sector extranjero:		
Personales	26,738,103	28,923,621
Hipotecarios residenciales	160,455,505	162,258,637
Total sector externo	187,193,608	191,182,258
Más: intereses por cobrar	1,038,805	1,644,195
Menos: reserva por deterioro (PCE)	(1,127,992)	(678,753)
Total préstamos a CA	711,414,453	703,587,433

La concentración de riesgo de crédito por sector económico y ubicación geográfica de la cartera de préstamos por cobrar medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 5 (a).

En el período 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 $905,337 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 $142,665 (2019: $182,335).

Al 30 de junio de 2020, el Banco no ha realizado venta de cartera hipotecaria residencial (2019: B/. 100,000,000) De acuerdo a la evaluación realizada por la administración, la cartera vendida a la entidad estructurada fue dada de baja en las cuentas del Banco, al cumplir con los criterios de la NIIF 9. Véase Nota 29.

(11) Activos Fijos

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

30 de junio de 2020 (No auditado)	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	894,822	3,895,495	547,302	2,716,229	8,053,848
Compras	8,366	160,763	14,813	11,950	195,892
Descartes	0	0	(48,396)	0	(48,396)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,217)	(14,058)	0	8,468	(8,807)
Al final del año	899,971	4,042,200	513,719	2,736,647	8,192,537
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	695,444	2,955,966	310,385	1,301,585	5,263,380
Gasto del año	34,106	229,730	34,842	130,505	429,183
Descartes	0	0	(12,739)	0	(12,739)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,353)	(16,732)	0	5,340	(14,745)
Al final del año	726,197	3,168,964	332,488	1,437,430	5,665,079
Saldos netos	173,774	873,236	181,231	1,299,217	2,527,458

31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	873,886	3,451,310	681,410	2,604,467	7,611,073
Compras	66,113	553,036	41,965	121,980	783,094
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,217)	(14,058)	0	0	(17,275)
Al final del año	894,822	3,895,495	547,302	2,716,229	8,053,848
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	632,720	2,631,259	405,010	1,008,875	4,677,764
Gasto del año	108,066	425,064	81,448	302,928	917,506
Descartes	(41,960)	(94,793)	(176,073)	(10,218)	(323,044)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,382)	(5,564)	0	0	(8,946)
Al final del año	695,444	2,955,966	310,385	1,301,585	5,263,280
Saldos netos	199,378	939,529	236,917	1,414,644	2,790,568

(12) Cuentas e Intereses por Cobrar sobre Inversiones en Valores a Valor Razonable

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,578,861	1,429,307
Empleados	21,650	14,411
Seguros	54,905	95,605
Varios	8,946,318	847,148
	10,601,734	2,386,471
Intereses por cobrar sobre:		
Inversiones en valores medidas a VRCR y a VRCOUI	643,809	761,058
Total	11,245,543	3,147,529

(13) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Depósitos en garantía	33,070	33,070
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	805,605	774,970
Gastos pagados por anticipado	1,968,613	1,369,992
Adelanto en compra de activos	20,730	52,696
Activos en proceso de adjudicación	897,139	985,535
Bienes adjudicados	589,217	253,554
Otros	220,132	445,923
Total	4,559,506	3,940,740

(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2019: seis) programas rotativos de hasta $200,000,000 (2019: $200,000,000) en VCN's 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 encuentra respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

	2020		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie DDI	4.1250%	julio-20	2,135,000
Serie AN	4.0000%	julio-20	3,464,000
Serie AT	3.2500%	julio-20	500,000
Serie DDJ	4.1250%	julio-20	1,000,000
Serie DDK	4.1250%	julio-20	5,000,000
Serie DDL	4.1250%	julio-20	1,000,000
Serie BDG	4.1250%	agosto-20	1,000,000
Serie BDH	4.1250%	agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.1250%	agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.1250%	agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.1250%	agosto-20	1,606,000
Serie DDX	4.0000%	septiembre-20	1,195,000
Serie DDM	4.1250%	septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.1250%	septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.1250%	septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.1250%	septiembre-20	2,000,000
Serie AG	3.5000%	septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.1250%	septiembre-20	1,595,000
Serie AC	4.1250%	septiembre-20	3,334,000
Serie DDO	4.1250%	septiembre-20	650,000
Serie AV	4.0000%	septiembre-20	250,000
Serie CEJ	3.5000%	septiembre-20	3,000,000
Serie CEK	4.2500%	octubre-20	3,861,000
Serie BDM	4.1250%	octubre-20	2,123,000
Serie BDN	4.1250%	octubre-20	3,000,000
Serie AD	4.1250%	octubre-20	4,140,000
Serie BDO	4.1250%	noviembre-20	2,000,000
Serie BDP	4.1250%	noviembre-20	2,000,000
Serie AS	4.2500%	noviembre-20	5,000,000
Serie AE	4.1250%	noviembre-20	2,450,000
Serie DDW	4.2500%	diciembre-20	2,155,000
Serie AF	4.1250%	diciembre-20	3,000,000
Serie AU	4.2500%	diciembre-20	250,000
Serie CEG	4.0000%	febrero-21	1,000,000
Serie CEH	4.0000%	febrero-21	4,897,000
Serie BDR	4.0000%	febrero-21	2,183,000
Serie BDQ	4.0000%	febrero-21	2,167,000
Serie AI	4.0000%	febrero-21	2,500,000
Serie BDS	4.0000%	febrero-21	1,000,000
Serie BDT	4.0000%	febrero-21	1,179,000
Serie DDP	4.0000%	marzo-21	700,000
Serie AH	4.0000%	marzo-21	500,000
Serie CEI	4.0000%	marzo-21	4,000,000
Serie BDU	4.0000%	marzo-21	1,000,000
Serie BDV	4.0000%	marzo-21	5,000,000
Serie DDQ	4.0000%	marzo-21	2,175,000
Serie DDR	4.0000%	marzo-21	533,000
Serie AM	4.5000%	abril-21	4,091,000
Serie DDV	4.6000%	mayo-21	820,000
Serie AR	4.5000%	mayo-21	2,643,000
Serie CEL	4.5000%	mayo-21	889,000
Serie DDY	4.5000%	junio-21	1,600,000
Serie ABJ	4.5000%	junio-21	5,000,000
Serie CEM	4.5000%	junio-21	875,000
Total nominal de VCN's			118,419,000
Más: Intereses por pagar			579,520
Menos costos de emisión por diferir			(151,626)
Total VCN's a CA			118,848,894

(14) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación

		2019	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CDR	4.1250%	Enero-20	1,000,000
Serie CDS	4.1250%	Enero-20	2,014,000
Serie CDT	4.1250%	Febrero-20	1,000,000
Serie V	4.1250%	Enero-20	2,301,000
Serie CDU	4.1250%	Febrero-20	4,897,000
Serie W	4.1250%	Febrero-20	2,167,000
Serie X	4.1250%	Febrero-20	2,183,000
Serie Y	4.1250%	Febrero-20	2,500,000
Serie Z	4.1250%	Marzo-20	1,179,000
Serie DDG	3.8750%	Marzo-20	700,000
Serie AA	4.1250%	Marzo-20	900,000
Serie DCX	4.1250%	Marzo-20	3,997,000
Serie DCY	4.1250%	Abril-20	1,891,000
Serie CEE	3.6250%	Abril-20	3,000,000
Serie DCZ	4.1250%	Abril-20	2,000,000
Serie DDA	4.1250%	Abril-20	1,169,000
Serie DDB	4.1250%	Abril-20	1,300,000
Serie DDC	4.1250%	Mayo-20	1,936,000
Serie DDD	4.1250%	Mayo-20	1,000,000
Serie CEF	3.6250%	Mayo-20	2,000,000
Serie DDE	4.1250%	Mayo-20	2,064,000
Serie DDF	4.1250%	Mayo-20	1,980,000
Serie CDY	4.1250%	Junio-20	3,999,000
Serie CDZ	4.1250%	Junio-20	3,000,000
Serie CEB	4.1250%	Junio-20	3,500,000
Serie DDH	4.1250%	Junio-20	1,865,000
Serie DDI	4.1250%	Julio-20	2,135,000
Serie DDJ	4.1250%	Julio-20	1,000,000
Serie DDK	4.1250%	Julio-20	5,000,000
Serie DDL	4.1250%	Julio-20	1,000,000
Serie BDG	4.1250%	Agosto-20	1,000,000
Serie BDH	4.1250%	Agosto-20	1,629,000
Serie BDI	4.1250%	Agosto-20	5,410,000
Serie BDJ	4.1250%	Agosto-20	1,590,000
Serie BDK	4.1250%	Agosto-20	1,806,000
Serie DDM	4.1250%	Septiembre-20	1,100,000
Serie BDL	4.1250%	Septiembre-20	2,770,000
Serie CED	4.1250%	Septiembre-20	2,150,000
Serie AB	4.1250%	Septiembre-20	2,000,000
Serie DDN	4.1250%	Septiembre-20	1,505,000
Serie DDO	4.1250%	Septiembre-20	650,000
Serie AC	4.1250%	Septiembre-20	3,334,000
Serie BDM	4.1250%	Octubre-20	2,123,000
Serie BDN	4.1250%	Octubre-20	2,000,000
Serie AD	4.1250%	Octubre-20	4,140,000
Serie BDO	4.1250%	Noviembre-20	2,000,000
Serie BDP	4.1250%	Noviembre-20	2,000,000
Serie AE	4.1250%	Noviembre-20	2,456,000
Serie AF	4.1250%	Diciembre-20	3,000,000
Total nominal de VCN's			107,134,000
Más: Intereses por pagar			604,793
Menos costos de emisión por diferir			(149,259)
Total VCN's a CA			107,589,534

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

(15) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas de NCN's (2019: Cuatro) por la suma total de $240,000,000. Las colocaciones de la primera emisión por $40,000,000 se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía y un fideicomiso de garantía compuesto de créditos hipotecarios. Actualmente no hay notas en circulación de este programa.

Las colocaciones de los otros tres programas de NCN's por la suma de $50,000,000, 50,000,000 y $100,000,000 respectivamente, están respaldadas solo por el crédito general de la Compañía.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de junio de 2020 (No Auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
SERIE AQ	4.25%	enero-20	0	2,000,000
SERIE AU	4.25%	marzo-20	0	1,378,000
SERIE AC	4.50%	marzo-20	0	1,300,000
SERIE AW	4.25%	marzo-20	0	1,710,000
SERIE BK	4.13%	marzo-20	0	800,000
SERIE AY	4.50%	abril-20	0	1,155,000
SERIE AZ	4.50%	abril-20	0	2,300,000
SERIE BA	4.25%	mayo-20	0	2,250,000
SERIE BB	4.25%	mayo-20	0	780,000
SERIE BQ	4.25%	mayo-20	0	2,466,000
SERIE BC	4.25%	mayo-20	0	3,900,000
SERIE BE	4.25%	junio-20	0	849,000
SERIE BF	4.25%	junio-20	0	2,870,000
SERIE X	4.50%	junio-20	0	4,000,000
SERIE BG	4.25%	junio-20	0	870,000
SERIE BH	4.25%	julio-20	2,000,000	2,000,000
SERIE AP	4.375%	julio-20	960,000	960,000
SERIE Z	4.25%	julio-20	2,500,000	2,500,000
SERIE T	4.75%	julio-20	1,800,000	1,800,000
SERIE BI	4.25%	agosto-20	4,000,000	4,000,000
SERIE BJ	4.25%	septiembre-20	1,047,000	1,047,000
SERIE BP	4.25%	septiembre-20	1,837,000	1,837,000
SERIE W	4.375%	noviembre-20	2,000,000	2,000,000
SERIE BL	4.375%	noviembre-20	1,699,000	1,699,000
SERIE AE	4.25%	enero-21	3,940,000	3,940,000
SERIE AR	4.50%	febrero-21	2,000,000	2,000,000
SERIE BT	4.25%	febrero-21	355,000	355,000
SERIE BU	4.25%	febrero-21	622,000	622,000
SERIE AA	4.75%	febrero-21	1,761,000	1,761,000
SERIE E	5.00%	febrero-21	7,017,000	7,017,000
SERIE AA	4.375%	febrero-21	39,000	39,000
SERIE BV	4.25%	marzo-21	1,404,000	1,404,000
SERIE BO	4.375%	marzo-21	1,290,000	1,290,000
SERIE K	5.00%	abril-21	4,991,000	4,991,000
SERIE BQ	4.375%	mayo-21	2,466,000	0
SERIE BD	4.50%	mayo-21	1,100,000	1,100,000
SERIE AC	4.375%	junio-21	2,000,000	2,000,000
SERIE AD	4.375%	julio-21	1,500,000	1,500,000
SERIE AI	4.75%	julio-21	1,200,000	1,200,000
SERIE BS	4.375%	julio-21	3,000,000	3,000,000
SERIE U	5.00%	septiembre-21	1,856,000	1,856,000
SERIE BW	4.375%	septiembre-21	2,363,000	2,363,000
SERIE AL	4.125%	septiembre-21	4,000,000	0
SERIE CF	4.125%	septiembre-21	545,000	0
SERIE BY	4.375%	octubre-21	1,000,000	1,000,000
SERIE AI	4.375%	octubre-21	2,000,000	2,000,000
SERIE AJ	4.375%	noviembre-21	2,000,000	2,000,000
	Sub - total que pasa		71,294,000	93,111,000

(15) Notas Comerciales Negociables (NCNs), continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de junio de 2020 (No Auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
	Sub-Total que viene		71,294,000	93,111,000
SERIE CA	4.375%	noviembre-21	5,000,000	5,000,000
SERIE CL	4.60%	noviembre-21	3,000,000	0
SERIE X	5.00%	noviembre-21	1,657,000	1,657,000
SERIE AP	4.60%	noviembre-21	3,590,000	0
SERIE CB	4.375%	diciembre-21	5,000,000	5,000,000
SERIE Y	4.675%	enero-22	3,145,000	3,145,000
SERIE BM	4.675%	enero-22	2,397,000	2,397,000
SERIE BN	4.675%	enero-22	500,000	500,000
SERIE CC	4.25%	febrero-22	1,378,000	0
SERIE AM	4.25%	marzo-22	2,000,000	0
SERIE CE	4.25%	marzo-22	1,710,000	0
SERIE CJ	4.25%	marzo-22	40,000	0
SERIE CK	4.25%	marzo-22	1,000,000	0
SERIE BR	4.675%	junio-22	2,000,000	2,000,000
SERIE AQ	4.70%	junio-22	2,448,000	0
SERIE AF	4.675%	agosto-22	2,540,000	2,540,000
SERIE AG	4.675%	agosto-22	500,000	500,000
SERIE AH	4.675%	septiembre-22	720,000	720,000
SERIE BX	4.675%	septiembre-22	1,990,000	1,990,000
SERIE BZ	4.675%	octubre-22	1,000,000	1,000,000
SERIE CD	4.50%	febrero-23	1,500,000	0
SERIE AK	4.50%	marzo-23	2,000,000	0
SERIE AB	4.75%	marzo-25	2,000,000	2,000,000
Total nominal de NCN's			113,409,000	116,560,000
Más: Intereses por pagar			245,933	247,847
Menos: costos de emisión por diferir			(277,561)	(278,185)
Total NCN's a CA			113,377,372	116,529,662

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

(16) 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.

La Compañía ha emitido tres tramos de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de $51,057,768 (2019: $51,010,903) a una tasa de 5.50%, 4.75% y 4.125%, respectivamente con un plazo de 3.5 y 5 años.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de $65,000,000 (2019: $65,000,000).

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

(17) Bonos Ordinarios

La subsidiaria de la Compañía en Colombia ha emitido dos bonos ordinarios a mediano plazo por $15,747,335 (2019: $4,374,117) a una tasa de 10.05% y 6.29% respectivamente (2019: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 23 de junio de 2025.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de $19,344,168 (2019: $5,467,646).

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los bonos ordinarios.

(18) 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	Tasa de interés	Vencimiento	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Tramo 2	5.25%	febrero-20	0	3,000,000
Tramo 5	5.25%	abril-20	0	550,000
Tramo 6	5.38%	mayo-20	0	1,416,000
Tramo 1	5.50%	junio-20	0	2,200,000
Tramo 3	5.50%	agosto-20	2,000,000	2,000,000
Tramo 7	5.75%	noviembre-20	1,500,000	1,500,000
Tramo 8	5.75%	marzo-21	1,407,000	1,407,000
Tramo 4	6.00%	septiembre-21	1,000,000	1,000,000
Tramo 16	5.75%	noviembre-21	700,000	700,000
Tramo 17	5.75%	diciembre-21	1,500,000	1,500,000
Tramo 18	5.35%	marzo-22	1,000,000	0
Tramo 19	5.35%	marzo-22	1,000,000	0
Tramo 21	5.75%	mayo-22	170,000	0
Tramo 22	5.75%	junio-22	2,200,000	0
Tramo 15	6.00%	septiembre-22	700,000	700,000
Tramo 12	6.30%	mayo-23	2,000,000	2,000,000
Tramo 9	6.50%	febrero-24	4,500,000	4,500,000
Tramo 10	6.50%	abril-24	4,500,000	4,500,000
Tramo 11	6.50%	mayo-24	5,000,000	5,000,000
Tramo 13	6.50%	mayo-24	2,500,000	2,500,000
Tramo 14	6.50%	junio-24	2,500,000	2,500,000
Total nominal de certificados de inversión			34,177,000	36,973,000
Más: intereses por pagar			73,791	89,055
Menos: costos de emisión			(18,626)	(29,969)
Total certificados de inversión a CA			34,232,165	37,032,086

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.

(19) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador dos planes rotativos de hasta $35,000,000 cada uno en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Estos programas no cuentan con una garantía específica.

	30 de junio de 2020 (No auditado)		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 53	5.5000%	julio-20	3,000,000
Tramo 54	5.5000%	agosto-20	5,000,000
Tramo 05	4.5000%	agosto-20	400,000
Tramo 55	5.5000%	septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	septiembre-20	1,500,000
Tramo 04	4.7500%	septiembre-20	541,000
Tramo 57	5.5000%	septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	octubre-20	1,000,000
Tramo 60	5.5000%	octubre-20	2,300,000
Tramo 59	5.5000%	octubre-20	500,000
Tramo 61	5.5000%	noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	diciembre-20	2,000,000
Tramo 66	5.1500%	enero-21	2,000,000
Tramo 67	5.1500%	enero-21	3,000,000
Tramo 68	5.1500%	febrero-21	1,150,000
Tramo 69	5.1500%	febrero-21	2,200,000
Tramo 01	5.1500%	marzo-21	980,000
Tramo 02	5.1500%	marzo-21	785,000
Tramo 06	5.5000%	mayo-21	275,000
Total nominal de obligaciones negociables			33,411,000
Más: intereses por cobrar			199,570
Menos: costos de emisión			(30,909)
Total obligaciones negociables a CA			33,579,661

	31 de diciembre de 2019 (Auditado)		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 48	5.5000%	Marzo-20	3,000,000
Tramo 49	5.5000%	Abril-20	500,000
Tramo 50	5.5000%	Mayo-20	1,000,000
Tramo 51	5.5000%	Mayo-20	1,050,000
Tramo 63	4.7500%	Mayo-20	200,000
Tramo 53	5.5000%	Junio-20	3,000,000
Tramo 52	5.5000%	Junio-20	1,000,000
Tramo 54	5.5000%	Agosto-20	5,000,000
Tramo 55	5.5000%	Septiembre-20	3,000,000
Tramo 56	5.5000%	Septiembre-20	1,500,000
Tramo 57	5.5000%	Septiembre-20	1,000,000
Tramo 58	5.5000%	Octubre-20	1,000,000
Tramo 59	5.5000%	Octubre-20	500,000
Tramo 60	5.5000%	Octubre-20	2,300,000
Tramo 61	5.5000%	Noviembre-20	2,000,000
Tramo 62	5.5000%	Noviembre-20	500,000
Tramo 64	5.5000%	Noviembre-20	300,000
Tramo 65	5.5000%	Diciembre-20	2,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			28,350,000
Más: intereses por cobrar			180,541
Menos: costos de emisión			(56,794)
Total obligaciones negociables a CA			28,973,747

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

(20) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	3,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,164,875	6,886,500
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,900,000	6,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,000,000	4,750,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen	9,000,000	6,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	2,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2021, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	25,000,000	14,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.12,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	7,500,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2021 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	8,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	1,923,077	2,692,307
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.40,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés fija	40,000,000	30,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	4,333,333	7,750,000
Sub - total que pasa	116,821,285	85,978,807

(20) Financiamientos Recibidos, continuación

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Sub - total que viene	116,821,285	85,878,807
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	8,928,574	10,714,288
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.32,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	25,928,572	30,714,286
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen	0	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.6,100,000 (COP 20 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	4,505,961	457,715
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.1,800,000 (COP 6 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	1,596,207	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.3,700,000 (COP 12 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	1,343,281	305,145
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.2,100,000 (COP 8 mil millones), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen	1,330,173	0
Total nominal de financiamientos recibidos	160,454,053	145,070,241
Más: intereses por pagar	828,836	1,163,160
Menos: costos de emisión	(393,487)	(371,578)
Total de financiamientos recibidos a CA	160,889,402	145,861,823

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

(21) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (Auditado)
Acreedores varios	1,083,687	1,245,276
Cuentas por pagar fideicomisos	0	253,033
Cheques de gerencia	377,309	377,013
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	705,431	1,007,706
Pagos recibidos por adelanto de clientes	1,982,807	1,991,459
Otros	892,209	703,919
Total	5,041,443	5,578,406

(22) Capital y Reservas

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

Acciones comunes

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (31 de diciembre de 2019: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El capital en acciones comunes de la Compañía se detalla a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)		31 de diciembre de 2019 (Auditado)	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	1,065,461	18,095,550	1,059,816	17,907,020

Acciones preferidas

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 periodo 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.

(22) Capital y Reservas, continuación

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

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

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

- El pago de los dividendos correspondientes a un periodo 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 30 de junio de 2020, no se emitieron acciones preferidas.

En el mes de marzo de 2020, La Hipotecaria (Holding), realizó una redención por $2,000,000 de acciones preferidas de un Programa que se encuentra en circulación desde el año 2018. Estas acciones preferidas pueden ser pagadas a opción del emisor con un aviso previo de por lo menos 30 días el cual se ejecutó el 15 de marzo de 2020.

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, redención, 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.

(22) Capital y Reservas, continuación

Reservas Regulatorias

Provisión Dinámica

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

Exceso de Provisión Específica

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

(23) Utilidad por Acción

La política contable establecida por la Compañía para el cálculo de la utilidad básica por acción y por acción diluida se detalla en la Nota 4 (l).

Utilidad básica por acción

El cálculo de la utilidad básica por acción presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (básica):

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Utilidad neta del año	2,868,330	4,110,324
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(753,117)	(784,096)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	2,115,213	3,326,228

Promedio ponderado de acciones comunes (básica):

	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de compra de acciones ejercidas	5,646	0
Acciones en tesorería	(5,646)	0
Promedio ponderado de acciones comunes al 30 de junio	1,059,815	1,059,815

(23) Utilidad por Acción, continuación

Utilidad por acción diluida

El cálculo de la utilidad por acción diluida presentado en el estado consolidado de resultados se ha basado en la siguiente utilidad atribuible a los accionistas comunes y promedio ponderado de acciones comunes, después de incluir los ajustes por los efectos de todas las potenciales acciones comunes diluyentes, las cuales comprenden las opciones otorgadas a empleados.

Utilidad atribuible a los accionistas comunes (diluidas):

	30 de junio de 2020 (No auditado	30 de junio de 2019 (No auditado)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	2,115,213	3,326,228

Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas):

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Opciones de compra de acciones emitidas	25,650	29,491
Promedio ponderado de acciones comunes (diluidas) al 30 de junio	1,085,465	1,089,306

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha otorgado opciones de compra de acciones a empleados, por lo que no se presenta un efecto diluyente en sus acciones comunes.

(24) Comisiones por Administración y Manejo, y Otros Ingresos

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

	30 de junio de 2020 (No auditado)	30 de junio de 2019 (No auditado)
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	960,544	956,875
Cobranza por manejo	1,226,926	1,133,173
Manejo de seguros	235,376	211,192
Otros	697,854	596,164
Total	3,120,700	2,897,404
Otros ingresos:		
Constitución y estructuración de fideicomisos	0	1,597,080
Crédito fiscal	0	39,159
Seguros	80,466	78,498
Ventas de bienes adjudicados	42,266	36,031
Otros	310,131	646,100
Total	432,863	2,396,868

(25) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos

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

	30 de junio 2020 (No auditado)	31 de diciembre 2019 (No auditado)
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,667,232	2,798,413
Gastos de representación	510,743	503,289
Bonificaciones	0	240,414
Cuotas patronales	385,527	402,089
Prestaciones laborales	620,837	173,270
Viajes, viáticos y combustible	68,419	79,715
Seguros del personal	83,601	101,298
Capacitaciones y desarrollo de personal	42,011	96,284
Otros	198,025	239,926
Total	4,576,395	4,634,698
Otros gastos generales y administrativos:		
Alquiler	38,942	22,867
Publicidad y propaganda	297,558	441,472
Mantenimiento de equipo	484,785	493,308
Útiles de oficina	31,804	50,277
Luz, agua y teléfonos	145,100	146,146
Cargos bancarios	97,812	94,130
Servicios varios	177,764	277,754
Seguros	36,832	321,808
Otros	620,216	1,406,907
Total	1,774,501	2,894,669

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2019, 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de de opciones de compra de acciones para los ejecutivos de la Compañía por 1,805 opciones con un valor razonable unitario de $11.501, 15,200 opciones con valor razonable unitario de $8.591 y 14,290 opciones con valor razonable unitario de $3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan.

Al 30 de junio de 2020, están vigentes un total de 25,650 opciones (2019: 31,296), no se han cancelado opciones (2019: 0) y se ejercieron 5,646 opciones (2019: 0). Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $38.94 (2019: $27.13). Los planes 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 2020 se han registrado gastos por la emisión de opciones de $18,854 (2019: $21,642).

(26) **Impuesto Sobre la Renta**

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.

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:

	Colombia	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%.

(26) Impuesto Sobre la Renta, continuación

- Regla general que determina que será deducible el 100% de los impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagado en el año gravable, que guarden relación de causalidad con la generación de renta (salvo el impuesto de renta). Como reglas especiales se señala que será deducible el 50% del gravamen a los movimientos financieros (GMF), independientemente de que tenga o no relación de causalidad con la actividad generadora de renta.

- El 50% del impuesto de industria y comercio, podrá ser tomado como descuento tributario del impuesto sobre la renta en el año gravable en que sea efectivamente pagado y en la medida que tenga relación de causalidad con su actividad económica. A partir del año 2022 podrá ser descontado al 100%.

- Para los períodos 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 períodos gravables siguientes.

- Los excesos de renta presuntiva pueden ser compensados en los 5 períodos gravables siguientes.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 30 de junio de 2020, se detalla a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	30 de junio de 2019 (No auditado)
Impuesto sobre la renta, estimado	719,214	644,631
Impuesto diferido por diferencias temporales	29,826	(27,100)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	749,040	617,531

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	30 de junio de 2019 (No auditado)
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,617,370	4,727,855
Gasto del impuesto sobre la renta	749,040	617,531
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	20.71%	13.06%

(26) **Impuesto Sobre la Renta, continuación**

La reconciliación entre el impuesto sobre la renta calculado utilizando la tasa fiscal actual y el gasto de impuesto sobre la renta registrado en el estado consolidado de resultados se detalla a continuación:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	30 de junio de 2019 (No auditado)
Utilidad financiera antes de impuesto	3,617,370	4,727,855
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	904,343,	1,18194
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	(277,726)	(603,867)
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(1,040,534)	(549,537)
Costos y gastos no deducibles	1,133,131	616,071
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	29,826	(27,100)
Total gasto de impuesto sobre la renta	749,040	617,531

El impuesto diferido activo de la Compañía se origina de diferencias temporarias relacionadas a la reserva para pérdidas en préstamos, a la provisión para el plan de incentivo por retiro voluntario y a pérdidas fiscales, y se presenta en el estado consolidado de situación financiera

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

	30 de junio de 2020 (No auditado)		31 de diciembre de 2019 (Auditado)	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	585,564	164,790	678,753	195,125
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	91,073	27,322	89,377	26,813
Arrastres de pérdidas operativas[1]	2,162,191	713,523	2,601,694	858,559
	2,838,828	905,635	3,369,524	1,080,497

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

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

30 de junio de 2020 (No auditado)	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Cambio por conversión de monedas	Saldo al 30 de junio 2020 Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	195,125	(30,335)	0	164,790
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	26,813	509	0	27,322
Arrastres de pérdidas operativas	858,559	0	(145,036)	713,523
Impuesto diferido activo	1,080,497	(29,826)	(145,036)	905,635

(26) Impuesto sobre la Renta, continuación

31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Saldo al 31 de diciembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	170,464	24,661	195,125
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	0	26,813	26,813
Arrastres de pérdidas operativas	862,159	(3,600)	858,559
Impuesto diferido activo	1,032,623	47,874	1,080,497

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración de la Compañía considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos.

Al 30 de junio de 2020, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $2,360,927 (2019: $2,110,621) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $39,348,795 (2019: $33,177,024) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(27) Fideicomisos bajo Administración

La Compañía mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por $263,791,959 (2019: $272,131,015). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, véase la Nota 28.

(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas que la Compañía no consolida, pero en la cuales retiene una participación y actúa como agente de las mismas.

Tipo de entidad estructurada	Naturaleza y propósito	Participación retenida por la Compañía	Total de activos 2020	Total de activos 2019
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	Generar: • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.	• Inversiones en los bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos • Intereses residuales	263,791,959	272,131,015

(28) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación

La siguiente tabla presenta el valor en libros de las participaciones retenidas por la Compañía en entidades estructuradas no consolidadas. La máxima exposición a pérdidas de la Compañía en las entidades estructuras no consolidadas, corresponde al valor en libros de los activos que mantiene en estas.

Valor en libros de la Compañía	30 de junio de 2020 (No auditado) Inversiones en valores	31 de diciembre de 2019 (No auditado) Inversiones en valores
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	61,646,825	61,751,917
Total	61,646,825	61,751,917

Durante el período 2020, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(29) Transferencias de Activos Financieros

En el curso ordinario de sus operaciones, la Compañía efectúa transacciones que resultan en la transferencia de activos financieros, principalmente, préstamos hipotecarios residenciales, por titularizaciones a través de entidades estructuradas no consolidadas. De acuerdo con la política presentada en la Nota 4 (c.3), los activos transferidos se mantienen registrados en el estado consolidado de situación financiero de la Compañía en la medida de la extensión de su participación o interés en el vehículo de titularización, o son dados de bajo en cuentas de la Compañía en su totalidad.

Titularizaciones de préstamos hipotecarios

Los préstamos hipotecarios residenciales de la Compañía son vendidos a vehículos de titularización (fideicomisos), quienes en su lugar emiten títulos de deuda a los inversionistas, los cuales están garantizados con los activos comprados.

Considerando que la Compañía vende los activos a un vehículo de titularización no consolidado, la transferencia de los activos es de la Compañía (que no incluye al vehículo de titularización) al vehículo de titularización de forma directa. La transferencia de activos se perfecciona en la forma de venta de los activos subyacentes al vehículo de titularización.

Ventas a entidades estructuras no consolidadas

A largo de sus años de operación y de acuerdo con sus necesidades de liquidez, la Compañía ha realizado esporádicamente transacciones de titularización que han resultado en una baja en cuentas en su totalidad de los activos transferidos. Este es el caso cuando la compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos financieros a un vehículo de titularización no consolidado (fideicomiso) y mantiene una participación o derechos de administración relativamente pequeña en el vehículo con respecto a los activos financieros transferidos. En el caso de que los activos financieros sean dados de baja en cuentas en su totalidad, entonces la participación en el vehículo de titularización no consolidado que recibe la Compañía como parte de transferencia y los intereses residuales, representan un involucramiento continuo sobre dichos activos.

(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación

Durante el período 2020, La Compañía ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores cálculos bajo la tasa de interés efectiva, B/.1,878,385 (2019: B/.1,782,842) de interés ganados sobre bonos de préstamos hipotecarios recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI de La Compañía.

Adicionalmente, ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCR, B/.820,612 (2019: B/.313,618) relacionados a los ingresos por intereses y la ganancia no realiza por valor razonable, de los bonos de préstamos hipotecarios e intereses residuales recibidos por transacciones de titularización y que forman parte del portafolio de inversiones en valores medidas a VRCOUI de la compañía.

Como parte de las transacciones de titularización de préstamos hipotecarios residenciales que resultaron en la baja en cuentas de la Compañía de los activos financieros transferidos, la Compañía ha retenido derechos de administración con respecto a los activos transferidos. En virtud del acuerdo del servicio de administración, la Compañía recauda los flujos de efectivo de las hipotecas transferidas en nombre de los vehículos de titularización no consolidados. A cambio, la Compañía recibe una tarifa que se espera que compense adecuadamente a la Compañía por administrar los activos relacionados. Las tarifas de los servicios de administración de los activos financieros transferidos a los vehículos de titularización se basan en un porcentaje fijo de los flujos de efectivo que la Compañía recauda como agente en las hipotecas residenciales transferidas. Potencialmente, una pérdida de actividades de servicio puede ocurrir si los costos en que incurre la Compañía al realizar la actividad de administración exceden los honorarios por cobrar o si la Compañía no funciona de acuerdo con los acuerdos de servicio.

Durante el período 2020, la Compañía ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados a vehículos de titularización por $960,544 (2019: $956,875).

(29) Transferencias de Activos Financieros, continuación

La siguiente tabla presenta detalle de los activos que representan la participación continua de la Compañía sobre los activos transferidos y que fueron dados de bajas en cuentas en su totalidad.

	Valor en libros	Valor razonable	
Tipo de involucramiento continuo	Inversiones en valores	Activos	Pasivos
Bonos emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados:			
30 de junio de 2020 (No auditado)	43,972,773	43,972,773	0
31 de diciembre de 2019 (Auditado)	44,954,854	44,954,854	0
Intereses residuales:			
30 de junio de 2020 (No auditado)	17,674,062	17,674,062	0
31 de diciembre de 2019 (Auditado)	16,797,063	16,797,063	0

El monto que mejor representa la exposición de pérdida máxima por la participación continua de la Compañía en la forma de bonos hipotecarios residenciales emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados y derechos de administración, es su valor en libros.

(30) Compromisos y Contingencias

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 30 de junio de 2020, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por B/.39,367,244 (31 de diciembre de 2019: $68,043,250).

(31) Arrendamientos

Al 30 de junio de 2020, la Compañía mantiene arrendamientos de bienes inmuebles principalmente para su sucursal bancaria y centros de préstamos, los cuales no cumplen con la definición de propiedades de inversión de la NIC 40.

Los contratos de arrendamiento tienen periodos vigencia entre 1, 5 y 10 años, y algunos incluyen una opción para renovar el contrato de arrendamiento por un período adicional de la misma duración después de la finalización del plazo del contrato.

(31) Arrendamientos, continuación

Activos por derecho de uso

El valor en libros de los activos por derecho de uso de contratos de arrendamientos es como sigue:

	30 de junio de 2020 (No auditado)
Bienes inmuebles:	
Saldo al 1 de enero	3,178,540
Cancelaciones	(0)
Depreciación del periodo	(310,273)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(25,291)
Saldo al 30 de junio	2,842,976

	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Bienes inmuebles:	
Saldo al 1 de enero	4,047,788
Cancelaciones	(268,208)
Depreciación del periodo	(621,724)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	20,684
Saldo al 31 de diciembre	3,178,540

Pasivos por arrendamientos

Al 30 de junio de 2020, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a $3,067,366 (2019: $3,331,610). El análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamientos se presenta en la Nota 5 (b)

Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados

Al 30 de junio de 2020, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por $97,034 (2019: 117,139) como parte de sus costos financieros (intereses sobre financiamientos) en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, la Compañía ha reconocido gastos relacionados a los arrendamientos evaluados como de 'activos de bajo valor' y de 'activos de bajo valor' por $38,942 (2019: 22,867), como parte de los gastos de alquiler en el estado consolidado de resultado. Véase Nota 25.

Montos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de junio de 2020, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a B/.361,278 monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por B/.264,244 la porción de intereses por B/.97,034 y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por B/.38,942 como actividad de operación.

(32) 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.

Modelos de valuación

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

- 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.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

La Compañía utiliza modelos de valuación ampliamente reconocidos en la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros comunes y simples, los cuales utilizan solamente información observable del mercado y requiere poco juicio por parte de la administración. Los precios observables e insumos de los modelos se encuentran usualmente disponibles en el mercado para instrumentos de deuda y de patrimonio que están listados en bolsa.

La disponibilidad de precios de mercado observables y de insumos o datos de entrada de los modelos reduce la necesidad de juicios y estimaciones por parte de la administración, reduciendo le incertidumbre asociada a la determinación de valores razonables. La disponibilidad de precios de mercado observables y de datos de entrada de los modelos varía dependiendo de los productos y mercados, y es susceptible a cambios basados en eventos específicos y las condiciones generales de los mercados financieros.

Para instrumentos financieros con naturaleza más compleja, la Compañía utiliza modelos de valuación diseñados internamente, los cuales usualmente son desarrollados de modelos de valuación reconocidos. Algunos o todos de los datos de entrada o insumos significativos que se utilizan en estos modelos pueden que no sean observables en el mercado, y puede que se deriven de precios o tasas de mercado, o estén basados en supuestos. Algunos ejemplos de este tipo de instrumentos que envuelven datos de entrada o insumos no observables, incluyen títulos de inversión para los cuales no existe un mercado activo o participaciones retenidas en titularizaciones. Los modelos de valuación que utilizan datos de entrada o insumos no observables significativos requieren en un mayor grado de juicios y estimaciones de la administración en la determinación de valores razonables. Juicios y estimaciones de parte de la administración son usualmente requeridos para la selección del modelo de valuación que será utilizado, la determinación de flujos de efectivo futuros en el instrumento financiero que está siendo valorado, la determinación de la probabilidad de incumplimiento y prepago de la contraparte, la determinación de las volatilidades esperadas y las correlaciones, y la selección de las tasas de descuento apropiadas.

Las estimaciones de valor razonable obtenidas de modelos se ajustan por cualquier otro factor, como el riesgo de liquidez o incertidumbres del modelo, en la medida en que la Compañía considere que un tercero que participe del mercado, lo tendría en cuenta al fijar o determinar el precio de una transacción. Los valores razonables reflejan el riesgo crediticio del instrumento e incluyen ajustes que toman en cuenta el riesgo de crédito de la Compañía y la contraparte, cuando corresponda.

Los datos de entrada, insumos y valores de los modelos son calibrados con datos históricos e información prospectiva disponible en el mercado, y cuando sea posible con transacciones corrientes o recientes observables en diferentes instrumentos y con cotizaciones obtenidas de corredores externos. Este proceso de calibración es inherentemente subjetivo y produce rangos de posibles datos de entrada y estimaciones de valor razonable, y la administración utiliza juicio en la selección del punto del rango que considere más apropiado.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities') e intereses residuales en titularizaciones

Durante los periodo 2020 y 2019, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldos con activos (p.ej. bonos de préstamos hipotecarios residenciales e intereses residuales en titularizaciones), por lo que la Compañía ha determinado su valor razonable utilizando otras técnicas de valoración. Estos títulos que mantiene la Compañía están respaldados por carteras de préstamos hipotecarios residenciales estáticas y gozan de prelación de cobro en los flujos de efectivo.

La metodología utilizada por la Compañía para la valuación de estos títulos respaldados con activos, utiliza técnicas de flujos descontados que toman en consideración la probabilidad de incumplimiento y severidad de pérdida, tomando en cuenta los términos originales de suscripción, atributos de los prestatarios, índices de 'LTV' y de prepagos esperados. Estos atributos se utilizan en la estimación de los flujos de efectivo esperados, los cuales son asignados utilizando a la 'cascada' aplicable al título de inversión, y posteriormente, son descontados a la tasa de descuento ajustada al riesgo. Esta técnica de flujos descontados suele ser utilizada por los participantes de mercado para fijar o determinar el precio de títulos respaldados con activos. Sin embargo, esta técnica está sujeta a limitaciones inherentes, como lo es la estimación de la apropiada tasa de descuento ajustada al riesgo, y diferentes supuestos y datos de entrada daría resultados diferentes.

Marco de valoración de los instrumentos financieros

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.

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.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

Instrumentos financieros medidos a valor razonable – Niveles de jerarquía de valor razonable
La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable a la fecha de reporte, por el nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Los montos están basados en valores reconocidos en el estado consolidado de situación financiera.

		Valor razonable			
30 de junio de 2020 (No auditado)	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	75,875,381	34,468,650	3,082,816	38,324,215	75,875,381
Inversiones en valores a VRCR	25,015,907	0	1,693,296	23,322,611	25,015,907

		Valor razonable			
31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	74,442,164	31,906,650	3,285,848	39,250,066	74,442,164
Inversiones en valores a VRCR	24,164,314	0	1,551,262	22,603,052	24,164,314

Al 30 de junio de 2020, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCR.

Mediciones de valor razonable – Nivel 3
Reconciliación
La siguiente tabla presenta la reconciliación de los balances iniciales y finales para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	30 de junio de 2020 (No auditado)	31 de diciembre de 2019 (Auditado)
Saldo al 1 de enero	61,853,118	43,794,699
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	820,759	880,392
En el estado consolidado de utilidades integrales	(9,950)	312,005
Compras	0	26,725,042
Liquidaciones	(983,789)	(9,859,320)
Saldo al 30 de junio	61,680,138	61,853,118

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada no observables significativos y supuestos utilizados al 30 de junio de 2020 en la medición de los instrumentos clasificados en Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Información cuantitativa de los valores razonables - Nivel 3

Tipo de instrumento financiero	Técnica de valuación	Datos de entrada y supuestos no observables	Rango (promedio ponderado) 2020	2019
Bonos de préstamos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.78% - 0.12% (0.83%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.33% - 13.73% (42.14%)	51.33% - 13.73% (42.14%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomisos	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	2.78% - 0.12% (0.83%)	2.78% - 0.12% (0.83%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	51.33% - 13.73% (42.14%)	51.33% - 13.73% (42.14%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos de gobiernos	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Efecto de los datos de entrada no observables en la medición del valor razonable

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:

	30 de junio de 2020 (No auditado)			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRCR	1,137,120	(1,056,936)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	1,491,913	(1,252,327)
	1,137,120	(1,056,936)	1,491,913	(1,252,327)

	31 de diciembre de 2019 (Auditado)			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Participaciones retenidas en titularizaciones y bonos de gobiernos:				
Inversiones a VRCR	1,774,270	(1,074,381)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	1,113,807	(1,033,258)
	1,774,270	(1,074,381)	1,113,807	(1,033,258)

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 de 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.

(32) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente y el análisis del nivel de jerarquía de valor razonable en el cual su medición de valor razonable es categorizada. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

		Valor razonable			
30 de junio de 2020 (No auditado)	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA	711,414,463	0	0	717,936,585	717,936,585
Inversiones en valores a CA	675,791	0	675,791	0	675,791
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	308,667,855	0	0	295,540,926	295,540,926
Valores comerciales negociables	118,846,894	0	0	116,539,990	116,539,990
Notas comerciales negociables	113,377,372	0	0	108,101,871	108,101,871
Bonos cubiertos	51,057,768	0	0	51,964,423	51,964,423
Bonos ordinarios	15,747,335	0	0	15,719,643	15,719,643
Certificados de inversión	34,232,165	0	0	34,171,921	34,171,921
Obligaciones negociables	33,579,661	0	0	33,408,386	33,408,386
Financiamientos recibidos	160,889,402	0	0	160,396,428	160,396,428

		Valor razonable			
31 de diciembre de 2019 (Auditado)	Valor en Libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos a CA	703,587,433	0	0	695,910,248	695,910,248
Inversiones en valores a CA	219,617	0	321,953	0	321,953
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	288,156,245	0	0	284,182,825	284,182,825
Valores comerciales negociables	107,589,534	0	0	104,573,538	104,573,538
Notas comerciales negociables	116,529,662	0	0	110,901,492	110,901,492
Bonos cubiertos	51,010,903	0	0	53,084,606	53,084,606
Bonos ordinarios	4,374,117	0	0	4,351,756	4,351,756
Certificados de inversión	37,032,066	0	0	37,003,802	37,003,802
Obligaciones negociables	28,973,747	0	0	28,850,000	28,850,000
Financiamientos recibidos	145,861,823	0	0	145,512,149	145,512,149

Datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros que nos son medidos sobre una base recurrente

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 30 de junio de 2020 y 2019 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

(32) 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.
Inversiones en valores a CA	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 previstos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los financiamientos recibidos con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Bonos ordinarios	El valor razonable para los bonos ordinarios se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Valores comerciales negociables	El valor razonable para los valores comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Obligaciones negociables	El valor razonable para las obligaciones negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

Al 30 de junio de 2020, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a VRCR.

(33) 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.

(33) Información de Segmentos, continuación

- *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 información financiera relacionada a cada segmento de segmento reportable se analiza en la siguiente tabla.

30 de junio de 2020 (No auditado)	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	2,423	21,127,229	4,348,128	2,018,524	27,496,304
Gastos de intereses	0	0	(16,520,133)	(1,351,175)	(1,864,938)	(19,736,246)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(326,710)	(356,633)	2,308	(681,035)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	820,612	820,612
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	0	0	0
Comisiones por administración y manejo	1,380,568	0	1,286,872	89,779	(4,098)	3,120,701
Otros ingresos netos de comisiones	0	1,847,799	226,221	29,451	40,691	2,144,162
Gastos generales y administrativos	(775,913)	(421,832)	(5,793,424)	(1,698,621)	(623,618)	(9,313,408)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	604,655	1,428,390	367,635	1,060,929	389,482	3,851,090
Activos del segmento	0	2,971,890	723,905,293	84,148,456	116,262,778	927,288,417
Pasivos del segmento	0	392,646	708,483,047	57,977,841	80,104,439	846,947,872

(33) Información de Segmentos, continuación

30 de junio de 2019 (No auditado)	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	4,175	22,692,083	1,750,568	865,120	25,311,946
Gastos de intereses	0	0	(15,301,045)	(990,396)	(1,289,920)	(17,581,360)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(22,859)	(326,359)	0	(349,218)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	313,618	313,618
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI						
Comisiones por administración y manejo	493,091	0	2,335,456	74,507	(5,650)	2,897,404
Otros ingresos netos de comisiones	0	2,660,539	801,063	51,851	935,621	4,449,074
Gastos generales y administrativos	(801,401)	(1,075,439)	(5,024,570)	(1,754,419)	(657,780)	(10,313,609)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	(308,310)	1,589,275	4,480,128	(1,194,248)	161,010	4,727,855
Activos del segmento	0	3,876,157	662,610,521	71,079,768	113,727,627	871,294,073
Pasivos del segmento	0	285,405	667,183,540	47,368,020	75,820,830	790,677,795

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

30 de junio de 2020 (No auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	18,694,038	4,638,581	4,161,030	2,655	27,496,304
Gastos de intereses y comisiones	(14,673,886)	(2,804,162)	(2,258,198)	0	(19,736,246)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(215,055)	(243,416)	(222,564)	0	(681,035)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	820,612	0	0	0	820,612
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0		0
Comisiones por administración y manejo	2,368,889	615,449	140,461	(4,098)	3,120,701
Otros ingresos netos de comisiones	136,670	91,853	67,839	1,847,800	2,144,162
Gastos generales y administrativos	(6,261,624)	(1,435,688)	(1,329,034)	(287,862)	(9,313,408)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	869,644	862,417	560,534	1,558,495	3,851,090
Activos del segmento	698,464,423	125,286,286	101,481,291	2,056,417	927,288,417
Pasivos del segmento	668,289,663	97,736,320	80,458,267	463,432	846,947,872

30 de junio de 2019 (No auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	17,270,265	4,458,680	3,578,591	4,410	25,311,946
Gastos de intereses y comisiones	(13,249,926)	(2,565,551)	(1,766,942)	1,059	(17,581,360)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(40,143)	(144,895)	(164,180)	0	(349,218)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	283,478	0	30,140	0	313,618
Ganancia neta realizada en inversiones a VRCOUI	0	0	0	0	0
Comisiones por administración y manejo	2,125,934	691,205	85,915	(5,650)	2,897,404
Otros ingresos netos de comisiones	931,197	(36,660)	25,964	3,528,573	4,449,074
Gastos generales y administrativos	(6,101,506)	(1,404,809)	(1,207,266)	(1,600,028)	(10,313,609)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,219,299	997,970	582,222	1,928,354	4,727,855
Activos del segmento	657,412,974	121,002,428	88,776,258	4,102,413	871,294,073
Pasivos del segmento	625,312,659	99,218,074	65,468,424	678,638	790,677,795

(34) 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 $180,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no 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.

Durante el período 2020, la Compañía reconoció neto de reserva la suma de $7,094,712 (2019: $6,153,244), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. La Compañía vendió a terceros créditos fiscales de años anteriores por la suma de $0 (2019: $2,610,601), reconociendo una ganancia de $0 (2019: $39,159), en el rubro de otros ingresos del estado consolidado de resultados.

Al 30 de junio de 2020, el crédito fiscal por realizar asciende a $17,093,015 (2019: $10,037,951) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(35) 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.

(35) 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.

(35) 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 de riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

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

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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.

La tabla a continuación resume la clasificación, con base al Acuerdo No.004-2013, de la cartera de préstamos de Banco La Hipotecaria, S. A. (banco panameño), subsidiaria de la Compañía, según su saldo en libros, y las provisiones específicas para cada categoría:

	2019		2019	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva**	**Cartera**	**Reserva**
Normal	513,093,460	0	495,871,583	0
Mención especial	3,652,674	265,900	7,889,838	329,543
Subnormal	987,289	147,611	2,846,348	341,020
Dudoso	1,595,708	406,024	2,449,910	452,664
Irrecuperable	4,980,903	1,001,759	2,382,053	335,739
Total	524,310,034	1,821,294	511,439,733	1,458,966

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

2020	Vigente	Moroso	Vencido	Total
Préstamos de consumo	503,618,132	13,046,564	7,645,338	524,310,034
2019	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	490,858,568	13,655,531	6,925,634	511,439,733

Al 30 de junio de 2020, 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 $7,890,261 (31 de diciembre de 2019: $5,627,307).

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.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

	2020	2019
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	721,360	721,360
Total	7,034,453	7,034,453

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 $1,547,554 (31 de diciembre de 2019: $1,218,056) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

(d) *Acuerdo No.007-2018 Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión del riesgo país, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 8 de mayo de 2018*

Exposición por Riesgo País

Con el propósito de mantener una gestión eficiente de riesgos y de los recursos en el extranjero, se ha incorporado dentro del proceso de identificación, medición, evaluación, monitoreo, comunicación y mitigación de riesgos, el factor por riesgo país. Para lo anterior, se realizó un análisis detallado de las operaciones expuestas, de cada uno de los países ante los cuales se determinó exposición y se procedió a implementar una serie de lineamientos, políticas y procedimientos, debidamente aprobados por Junta Directiva.

Marco de Gestión

Al momento de incorporar el factor de riesgo país, la Compañía diseñó un documento con los análisis iniciales; así como, la determinación de límites, políticas, procedimientos, manuales técnicos, que reposan en la sección de manuales de políticas y procedimientos del área de riesgos y fueron debidamente aprobados por las instancias correspondientes y Junta Directiva.

Provisión de Riesgo País

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018, *"se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión"*. Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 31 de diciembre 2019, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable.

(35) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

(a) Ley de la Superintendencia de Obligaciones Mercantiles (anteriormente Empresas Mercantiles)

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

(b) Ley de Valores

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

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

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

(a) Leyes para Empresas Comerciales

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(b) Impuesto al Patrimonio

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2020
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiarias	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	356,731	0	356,731	0	356,731	0	0	0
Depósitos a la vista	54,104,460	0	54,104,460	33,267	52,941,126	1,914	1,085,177	54,661
Depósito de ahorro	20,235,671	(1,250,426)	21,487,097	82,771	19,794,178	121,048	1,579,100	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	74,696,862	(1,250,426)	75,948,288	166,038	73,092,322	122,962	2,662,365	54,661
Inversiones en valores	101,567,079	0	101,567,079	0	101,567,079	0	0	0
Reserva de valores a costo amortizado	(1,114)	0	(1,114)	0	(1,114)	0	0	0
Inversiones en valores, netas	101,565,965	0	101,565,965	0	101,565,965	0	0	0
Préstamos	711,583,642	0	711,583,642	0	711,583,642	0	0	0
Intereses por cobrar de préstamos	1,038,803	0	1,038,803	0	1,038,803	0	0	0
Préstamos, bruto	712,542,445	0	712,542,445	0	712,542,445	0	0	0
Reserva para pérdidas en préstamos	(586,926)	0	(586,926)	0	(586,926)	0	0	0
Reserva especial para pérdidas en préstamos	(531,066)	0	(531,066)	0	(531,066)	0	0	0
Préstamos a costo amortizado	711,414,453	0	711,414,453	0	711,414,453	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	2,527,458	0	2,527,458	0	2,527,458	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(42,009,023)	42,009,023	41,284,502	0	362,260	0	362,261
Cuentas e intereses por cobrar	11,245,543	0	11,245,543	217,107	10,960,438	10,576	0	57,422
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	436,004	(156,032)	594,036	0	156,032	0	438,004	0
Crédito fiscal por realizar	17,093,015	0	17,093,015	0	17,093,015	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	905,635	0	905,635	0	905,635	0	0	0
Activos por derecho de uso, neto	2,842,976	0	2,842,976	0	2,842,976	0	0	0
Otros activos	4,559,506	0	4,559,506	1,764	4,496,763	48,225	12,167	587
Total de activos	927,288,417	(43,417,481)	970,705,898	41,669,411	924,969,057	542,023	3,110,456	474,951
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Depósitos de clientes:								
Ahorros	1,651,204	(1,250,426)	3,101,630	0	3,101,630	0	0	0
A plazo	308,667,855	0	308,667,855	0	308,667,855	0	0	0
Total de depósitos de clientes	310,519,059	(1,250,426)	311,769,485	0	311,769,485	0	0	0
Valores comerciales negociables	116,846,894	0	116,846,894	0	116,846,894	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,377,372	0	113,377,372	0	113,377,372	0	0	0
Bonos cubiertos	51,057,766	0	51,057,766	0	51,057,766	0	0	0
Bonos ordinarios	15,747,335	0	15,747,335	0	15,742,335	0	0	0
Certificados de inversión	34,232,165	0	34,232,165		34,232,165	0	0	0
Obligaciones negociables	33,579,661	0	33,579,661	0	33,579,661	0	0	0
Financiamientos recibidos	160,869,402	0	160,869,402	0	160,869,402	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	588,387	0	588,387	0	588,387	0	0	0
Cuentas por pagar relacionadas	1,020	(158,032)	159,052	146,019	0	0	13,033	0
Pasivos por arrendamiento	3,067,366	0	3,067,366	0	3,061,366	0	0	0
Otros pasivos	5,041,443	(197,518)	5,238,961	0	4,779,549	0	186,197	273,215
Total de pasivos	846,947,872	(1,605,976)	848,553,848	146,019	847,932,384	0	199,230	273,215
Patrimonio:								
Acciones comunes	18,895,550	(15,850,500)	33,466,050	18,095,550	15,050,000	500	5,000	5,000
Acciones preferidas	20,752,709	0	20,752,709	20,752,709	0	0	0	0
Acciones en tesorería	(308,259)	727,000	(1,035,259)	(308,259)	(727,000)	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(28,441,203)	28,441,203	0	28,051,203	555,000	95,000	690,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reserva regulatorias	8,582,007	0	8,582,007	0	8,582,007	0	0	0
Reserva de valor razonable	4,985,526	0	4,985,526	0	4,985,526	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(12,915,763)	(353,212)	(12,562,571)	(3,165,119)	(9,457,452)	0	0	0
Utilidades no distribuidas	39,348,795	87,048	39,261,747	6,028,511	31,091,751	(73,477)	2,611,226	(456,264)
Total del patrimonio	89,340,565	(41,040,687)	121,351,412	41,465,392	79,236,035	542,023	2,911,226	168,736
Participación no controladora	0	(830,638)	830,638	0	800,638	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio	927,288,417	(43,417,481)	970,705,898	41,669,411	924,969,057	542,023	3,110,456	474,951

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

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Por el período terminado el 30 de junio de 2020

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses y comisiones:								
Intereses sobre:								
Préstamos	24,824,846	0	24,824,846	0	24,824,846	0	0	0
Inversiones en valores	1,678,385	0	1,678,385	0	1,678,385	0	0	0
Depósitos en bancos	142,561	(1,899)	144,460	597	139,906	642	3,281	34
	26,645,792	(1,899)	26,647,691	597	26,643,137	642	3,281	34
Comisiones por otorgamiento de préstamos	850,512	0	850,512	0	850,512	0	0	0
Total de ingresos por intereses y comisiones	27,496,304	(1,899)	27,498,203	597	27,493,649	642	3,281	34
Gastos de intereses y comisiones:								
Depósitos	7,173,937	(1,899)	7,175,436	0	7,175,436	0	0	0
Financiamientos	12,562,709	0	12,562,709	0	12,562,709	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	19,736,246	(1,899)	19,738,145	0	19,738,145	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	7,760,058	0	7,760,059	597	7,755,504	642	3,281	34
Provisión para pérdidas en préstamos	683,343	0	683,343	0	683,343	0	0	0
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	759	0	759	0	759	0	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	(3,087)	0	(3,087)	0	(3,087)	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones	7,078,023	0	7,078,023	597	7,074,489	642	3,281	34
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:								
Ganancia neta en inversiones a VRCR	820,612	0	820,612	0	820,612	0	0	0
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	0	0	0		0			
Comisión por administración y manejo	3,120,701	(330,000)	3,450,701	(4,694)	3,454,799	0	0	0
Ingresos por reaseguro	2,659,074		2,659,074		0		2,659,074	
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	(544,912)		(544,912)		0		(544,912)	
Otras comisiones pagadas	(636,583)	0	(636,583)	0	(367,580)	0	(269,003)	0
Otros ingresos	432,863	(2,759,000)	3,192,863	2,759,091	433,222	0	2,640	0
Total de otros ingresos, neto	5,851,755	(3,089,000)	8,931,755	2,745,933	4,358,053	0	1,847,799	0
Gastos generales y administrativos:								
Sueldos y otros gastos del personal	4,576,395	0	4,576,395	0	4,576,395	0	0	0
Depreciación y amortización	429,183	0	429,183	0	429,183	0	0	0
Depreciación de activos por derecho de uso	316,273	0	316,273	0	316,273	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	993,435	(330,000)	1,323,435	2,107	712,365	502	414,911	193,550
Impuestos	1,229,621	0	1,229,621	0	1,224,208	4,413	1,000	0
Otros gastos	1,774,501	0	1,774,501	64	1,764,946	3,269	5,921	310
Total de gastos generales y administrativos	9,313,408	(330,000)	9,643,408	2,171	9,017,370	8,184	421,832	193,860
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	3,617,370	(2,759,000)	6,367,370	2,744,359	2,395,152	(7,533)	1,429,246	(193,826)
Impuesto sobre la renta	749,040	0	749,040	0	749,040	0	0	0
Utilidad neta	2,868,330	(2,759,000)	5,618,330	2,744,359	1,646,112	(7,533)	1,429,246	(193,826)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.