REPÚLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo N°.1-2020 de 19 de febrero de 2020

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

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Responsabilidad por la información

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

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

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

C. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

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

Trimestre terminado al:	**30 de septiembre de 2021**
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

I. Información del Emisor

A. Historia y desarrollo del Emisor

La Hipotecaria (Holding), Inc. fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas e identificada con el número de sociedad N°.396215. La Hipotecaria (Holding) Inc., fue creada con el propósito de servir como tenedora de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. para los tres accionistas iniciales del Emisor: Grupo ASSA, S.A., Wall Street Securities Trading Inc. e Inversiones Americasa, S.A. En septiembre del año 2000, Wall Street Securities Inc. vendió parte de su interés accionario en el Emisor, a los otros dos accionistas y en agosto del 2002 terminó de vender la totalidad de su interés. Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de las acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones). El domicilio comercial de la sociedad se indica a continuación:

Dirección física:	Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección postal:	Apartado Postal 0823 04422 Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono:	300-8500
Fax:	300-8501
Correo electrónico:	epimentel@lahipotecaria.com

B. Capital Accionario

Al **30 de septiembre de 2021** el capital en acciones comunes ascendía a Dieciocho Millones Noventa y Cinco Mil Quinientos Cincuenta dólares **($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 **($20,752,709)** y en utilidades no distribuidas ascendía a Cuarenta y Cinco Millones Quinientos Ochenta y Nueve Mil Ciento Setenta dólares **($45,589,170).**

C. Pacto Social y estatutos del emisor

Sociedad constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas e identificada con el número de sociedad N°.396215. El Pacto Social estipula que la Junta

Directiva estará compuesta por un Presidente y Representante Legal, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva puede elegir de cuando en cuando uno o más directores, ayudantes y otros dignatarios, agentes y empleados que estime conveniente.

D. Descripción del Negocio

Giro normal del negocio.

El Emisor es una compañía tenedora (*holding company*) que es dueña del 100% de Banco La Hipotecaria, S.A.; un banco de licencia general, domiciliado en la República de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. se dedica principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios y préstamos personales en la República de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. a su vez, es dueña del 100% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y el 95% de las acciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento. Tanto La Hipotecaria, S.A. de C.V. como La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, son empresas no bancarias domiciliadas en El Salvador y Colombia respectivamente, son las únicas instituciones en la región dedicadas exclusivamente a la generación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Esto ha ocasionado un impacto favorable en el crecimiento en los resultados financieros consolidados del Emisor.

El emisor es dueño igualmente de una reaseguradora que reasegura riesgos directamente relacionado con el negocio de la generación y administración de préstamos en los países que opera. El Emisor no opera un negocio sino consolida los resultados de su Subsidiaria y recibe dividendos de su Subsidiaria.

Ciertos factores como la inflación, cambios en las tasas de interés, contracciones en el desarrollo económico, devaluaciones en sus monedas, y cualquier otro factor socio-macroeconómico que se presente en cualquiera de estos tres países puede tener una incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados de Banco La Hipotecaria, S.A., y, por ende, sobre el Emisor.

Descripción de la industria.

La industria en la cual están involucradas las subsidiarias del Emisor, es la industria hipotecaria que consiste en otorgar y administrar créditos hipotecarios (y préstamos personales a clientes hipotecarios) a personas naturales de ingresos medianos y medianos-bajos, quienes desean adquirir viviendas nuevas o usadas o refinanciar sus hipotecas existentes.

El mercado de vivienda se puede segregar en cuatro categorías: 1) Vivienda Informal, que son viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler; 2) Vivienda de Interés Social, que son viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler; 3) Vivienda de la Clase Media / Media-Baja, que son viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyos precios de venta pueden fluctuar entre los Cuarenta Mil Dólares ($40,000) y Ciento Veinte Mil Dólares ($120,000) y cuyo financiamiento de largo plazo (préstamo hipotecario) generalmente está otorgado por bancos privados o compañías hipotecarias privadas o bancos estatales; y 4) Vivienda de la Clase Media Alta / Clase Alta que son viviendas construidas y financiadas por la empresa privada cuyos precios son arriba de los Ciento Veinte Mil Dólares ($120,000) y cuyo financiamiento de largo plazo (hipoteca) generalmente está otorgado por bancos privados o compañías hipotecarias privadas. Las subsidiarias del Emisor financian, en su gran mayoría, la

adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría "3" arriba señalada, o sea, Viviendas de la Clase Media / Media-Baja y su plan estratégico es para mantenerse en este nicho.
En la República de Panamá, El Salvador y Colombia, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos y diversos proyectos. Estos proyectos constituyen la fuente de la materia prima para la industria hipotecaria ya que la disponibilidad de viviendas que reúnen características básicas y uniformes que pueden servir para una garantía hipotecaria es lo que permite el otorgamiento de préstamos hipotecarios nuevos o el refinanciamiento de un préstamo en el futuro.

La industria hipotecaria en la República de Panamá.
En los alrededores de la ciudad de Panamá la mayoría de los promotores construyen sus proyectos en las áreas de Panamá Metro, Vía Tocúmen, Las Cumbres, Panamá Este y Panamá Oeste. Adicionalmente, existen numerosos proyectos en las otras ciudades principales de la República de Panamá como David, Santiago, Chitré, Chorrera y Colón. Los principales competidores del Emisor en Panamá en la generación de préstamos hipotecarios son Banco General, S.A., Caja de Ahorros, Banistmo, Banco Nacional de Panamá, Global Bank, entre otros.

La construcción de viviendas se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Por consiguiente, en la actualidad la gran mayoría de los compradores se ven forzados a esperar de seis (6) meses hasta un (1) año para poder ocupar una casa una vez separada en pre-venta. Tampoco existe especulación en la compra de dichas propiedades ya que la gran mayoría de estos compradores ocupan sus casas como la residencia principal. Históricamente, el mercado ha experimentado una plusvalía consistente.

Aproximadamente el 68% del negocio del Emisor se encuentra en el mercado de préstamos hipotecarios de Intereses Preferenciales. La Ley 3 del 20 de mayo de 1985, "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999, por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, por la Ley 29 de 2 de septiembre de 2008 y por la Ley 23 de 11 de abril de 2013, establece un subsidio importante en la tasa de interés de los préstamos para la compra de viviendas nuevas, es decir ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea la residencia principal del ocupante, El subsidio es recibido por las instituciones que otorgan crédito a este sector en forma de un crédito fiscal.

La industria bancaria en general se ha caracterizado en los últimos años por la fusión o adquisición de acciones entre bancos locales o internacionales (traspaso del 100% de las acciones de BANISI, S.A., propiedad de BANCO DE GUAYAQUIL, S.A. a favor de BANISI HOLDING S.A.; traspaso de la totalidad de las acciones de INVERSIONES TIMÓN, S.A.S., INVERSIONES CARRÓN S.A.S, COMERCIAL CAMACHO GÓMEZ S.A.S y KRESGE STOCK HOLDING COMPANY INC., las cuales representan el 100% de las acciones de HELM BANK, S.A., a favor de BANCO CORPBANCA COLOMBIA, S.A., lo cual produce como consecuencia el traspaso indirecto de la tenencia de las acciones de HELM BANK (PANAMÁ), S.A.; traspaso, dentro del mismo Grupo Económico, por parte de LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. (BVI), del 99.98% de las acciones de LA HIPOTECARIA S.A. de C.V. (EL SALVADOR) a favor de BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.; traspaso del 51% de las acciones de BANCO PICHINCHA PANAMÁ, S.A., conforme los términos establecidos en la transacción

suscrita entre BANCO PICHINCHA C.A. (ECUADOR) y DINERS CLUB PERÚ S.A.; traspaso de acciones de MERRILL LYNCH BANK (SUISSE), S.A. a favor de JULIUS BAER GROUP LTD., ZURICH, que produce como consecuencia el cambio de control de la Oficina de Representación de MERRILL LYNCH BANK (SUISSE), S.A., en la República de Panamá.; fusión por absorción entre BALBOA BANK & TRUST, CORP. y BANCO TRASATLÁNTICO, S.A., de la cual resultará BALBOA BANK & TRUST, CORP., como sociedad sobreviviente.; traspaso del 100% de las acciones de BANCO TRASATLÁNTICO, S.A., a favor de STRATEGIC INVESTORS GROUP INC., sociedad tenedora del 100% de las acciones de BALBOA BANK & TRUST, CORP.; Fusión por Absorción entre BANCO UNIVERSAL, S.A. e INMOBILIARIA UNIVERSAL 50, S. A. de la cual resultará BANCO UNIVERSAL, S.A. como sociedad sobreviviente.; venta de las acciones de las empresas subsidiarias Grupo del Istmo (Costa Rica) S.A., Inversiones Financieras HSBC Sociedad Anónima, Banco HSBC Honduras, S.A. y Seguros HSBC Honduras, Sociedad Anónima, todas en propiedad de HSBC Bank (Panamá) a favor de Banco Davivienda, S.A. y traspaso del 51% de las acciones de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA, S.A., a favor de THE BANK OF NOVA SCOTIA.). Se puede considerar que estas adquisiciones han fortalecido el sistema financiero de Panamá.

La industria hipotecaria en El Salvador

Igual que Panamá, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por proyectos construidos por una variedad de constructores. Con la entrada del dólar en el año 2000 y la estabilidad monetaria brindada por la dolarización, las tasas de interés de las hipotecas comenzaron a bajar y los plazos se extendieron a plazos de hasta 30 años.

La industria hipotecaria (y la industria bancaria en general) se ha caracterizado en los últimos años por la adquisición de los bancos locales más importantes por bancos internacionales (Banco Cuscatlán por Citibank, Banco de Comercio por The Bank of Nova Scotia, Banco Salvadoreño por Banistmo/HSBC y éste a su vez por Grupo Davivienda, y Banco Agrícola por Grupo Bancolombia); adquisiciones que se pueden considerar han fortalecido el sistema financiero de El Salvador. Estos bancos son los competidores principales de LH El Salvador en el mercado salvadoreño.

La Industria hipotecaria en Colombia

Al igual que Panamá y El Salvador, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por proyectos construidos por una variedad de constructores. Los proyectos principales están ubicados en la Zona Sur, Zona Occidente, Zona Norte, Zona Centro y Zonas Aledañas.

Los principales Bancos generadores de préstamos hipotecarios en Colombia son: Davivienda, Bancolombia, BBVA Colombia y Banco Colpatria. Juntos generan el 72.5% de la cartera hipotecaria. En cuanto a Compañías de Financiamiento, las cinco principales generadoras de cartera hipotecaria son: Leasing Bancolombia CFC, Credifamilia y Giros y Finanzas S.A. C.F.C., que juntas generan el 90.0% en cartera hipotecaria.

La actividad financiera de hipotecas en Colombia está limitada en la ciudad de Bogotá, debido a que La Hipotecaria apenas se encuentra expandiendo sus operaciones, pero tiene la meta de convertirse en un jugador importante en el mismo nicho como operan en Panamá y El Salvador.

Tributos.
La Hipotecaria (Holding), Inc, no tributa en la República de Panamá.

Litigios.
A la fecha de este Informe, ni el Emisor ni ninguna de sus subsidiaras tienen litigios legales pendientes, ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él, que puedan incidir materialmente en sus operaciones.

E. Programa de Alivio de Pago COVID-19
Como resultado de la crisis de COVID-19, el gobierno de Panamá ha solicitado a las instituciones financieras, a través del ente regulador correspondiente, que otorguen un alivio sobre todos los pagos de la deuda del consumidor, incluidos los pagos de préstamos hipotecarios. Para dar cabida a esta solicitud, los entes reguladores bancarios, han emitido nuevas pautas que permiten a las instituciones financieras otorgar tal plan sin activar los requisitos de reserva que normalmente se requerirían en tales circunstancias.

El Emisor ha cumplido con los requerimientos gubernamentales de conceder el plan de alivio de pagos de todos los préstamos hipotecarios a sus clientes, sin distinguir si dicho cliente es un deudor de un préstamo hipotecario que se mantenga como activo en sus libros, o un deudor ("Deudor") de un préstamo hipotecario que forme parte de una cartera hipotecaria que garantizan transacciones de titularización como esta. El alivio de pago COVID-19 ("Alivio COVID-19) se otorga bajo las siguientes condiciones: 1) El Alivio COVID-19 solo se otorgará a cada deudor (incluyendo Deudores) que no hayan estado en mora en sus pagos hipotecarios durante más de 90 días a partir de 29 de febrero de 2020; 2) El monto del Alivio COVID-19 se determinará automáticamente calculando los pagos hipotecarios parciales o completos no recibidos por el deudor durante los meses de marzo, abril, mayo y septiembre de 2020 (el "Período de Alivio") determinado inmediatamente antes del cierre de cada uno de los meses calendarios correspondientes durante el Período de Alivio COVID-19; 3) El Alivio COVID-19 se adelantará individualmente a cada deudor y será aplicada por el sistema de el Emisor de acuerdo con la prioridad individual de pagos del deudor (primero a los honorarios de cobro, luego seguros, después intereses*, y por último capital*). 4) La cantidad de Alivio COVID-19 aplicado individualmente a cada deudor se registrará como "cuentas por cobrar" del deudor individual (o, en el caso de los Deudores, como "Cuentas por Cobrar" del fideicomiso respectivo, que se cobrará al Deudor individual), de ese fideicomiso y no directamente del fideicomiso); 5) el Emisor determinará el ritmo eventual del cobro de las cuentas por cobrar a deudores individuales en una fecha futura. Se contempla que tales cobros implicarán un aumento del pago mensual de la hipoteca del deudor durante un período de tiempo particular que amortizará las cuentas por cobrar, con o sin cargo de intereses, y aplicando dicho aumento primero a la amortización de las cuentas por cobrar antes de aplicar el pago mensual restante (y sin modificaciones) a la cuenta individual del deudor.

A pesar de la crisis de COVID-19 el mercado hipotecario ha sufrido poca incidencia de morosidad debido a que las personas ocupan sus casas como vivienda principal y los pagos a las hipotecas son realizados en su mayoría a través del descuento directo de planilla amparado en la Ley 55 de 1976 en Panamá y la práctica de Orden de Descuento en El Salvador y en el Decreto 1527 de 2012 en Colombia.

E. Estructura organizativa
Las compañías sobre las cuales posee la totalidad de las acciones de capital son las siguientes:

(a) Banco La Hipotecaria, S.A. fue originalmente constituida bajo la razón social Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., el 7 de noviembre de 1996. Desde el 6 de septiembre de 2010, comienza operaciones como Banco La Hipotecaria, S.A. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con licencia general de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, otorgada mediante la Resolución S.B.P No. 127-2010 del 4 de septiembre de 2010.

Además de contar con la licencia bancaria, mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a Banco La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. La Compañía se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

(a.1) Banco La Hipotecaria, S.A. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

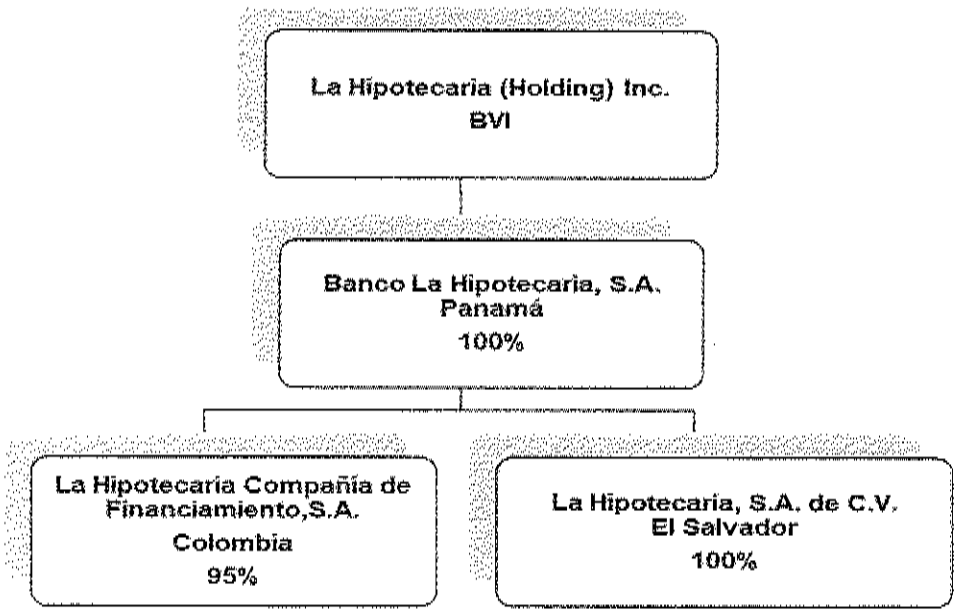
- Controladora del 100% de las acciones de La Hipotecaria S. A. de C. V.; sociedad constituida el 3 de septiembre de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.
- Controladora del 95% de las acciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A.; sociedad que fue constituida el día 13 de febrero de 2014 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

(b) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.

(c) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de septiembre de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.

(d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.

A continuación, se presenta una gráfica que detalla la estructura organizativa del Emisor y sus Subsidiaras, incluyendo el porcentaje de acciones que posee el Emisor en cada una de dichas Subsidiarias:



* El otro 5% es propiedad de LH Panamá, LH El Salvador, Online y Advisors en partes iguales.

F. Propiedades, Plantas y Equipo.

A la fecha de este informe, las subsidiaras alquilan bajo contratos de arrendamiento de diferentes plazos la totalidad de 1,543.48m^2 en Panamá, 688.3m^2 en El Salvador y 170.63m^2 en Colombia, distribuidos de la siguiente manera:

LH Panamá: La casa matriz cuenta con cuatro (4) pisos y dos locales que juntos suman 1,543.48 m2 ubicados en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 10, 11, 12, 13, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Además, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con cuatro (4) sucursales. La sucursal de la Provincia de Chiriquí está ubicada en la Avenida F Sur, Ciudad de David y cuenta con 105 m^2. La sucursal de la Provincia de Veraguas está ubicada en la Ave. Central de Santiago y cuenta con 105 m^2. La sucursal de la Provincia de Herrera se encuentra ubicada en el Paseo Enrique Geenzier, Ciudad de Chitré y cuenta con 125 m^2. Por último, la sucursal de Chorrera también ubicada en la Provincia de Panamá cuenta con un local de 40 m^2.

LH El Salvador: La oficina principal se encuentra ubicada en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador y cuenta con un área de 192.5 m^2. También en el Edificio La Centroamericana La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con oficinas adicionales de un área de 364 m^2.

LH de Colombia: La oficina principal se encuentra ubicada en el edificio llamado Edificio Núcleo Ejecutivo 93, en la Carrera 7 N°. 93 - 40 Barrio Chico, Bogotá Colombia. Esta es la única sede en Colombia y se encuentra distribuida en oficinas enumeradas de la siguiente manera: oficina: 207 área 56.55 m^2, oficina: 210 área 54.07 m^2 y oficina: 211 área 60.01 m^2.

El Emisor no es dueño de propiedades bienes raíces. A continuación, aparece un cuadro con información sobre la planta y equipo del Emisor al 30 de septiembre del 2021 y su comparativo al 2020 los cuales corresponden a los Estados Financieros Consolidados auditados del Emisor.

2021 (No Auditado)	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	894,264	4,049,677	501,014	2,557,132	8,002,087
Compras	1,922	148,196	0	0	150,118
Descartes	0	0	0	0	0
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	0	0	0	0	0
Al final del periodo	896,186	4,197,873	501,014	2,557,132	8,152,205
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	744,031	3,318,723	353,231	1,375,253	5,791,238
Gasto del año	26,458	274,756	47,047	165,220	513,481
Descartes	0	0	0	0	0
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	-2,995	-19,493	0	-2,732	-25,220
Al final del año	767,494	3,573,986	400,278	1,537,741	6,279,499
Saldos netos	128,692	623,887	100,736	1,019,391	1,872,706

2020 (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	8,704	228,300	14,813	11,950	263,767
Descartes	-6,045	-60,060	-61,101	-179,515	-306,721
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	-3,217	-14,058	0	8,468	-8,807
Al final del periodo	894,264	4,049,677	501,014	2,557,132	8,002,087
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	695,444	2,955,966	310,385	1,301,585	5,263,380
Gasto del año	55,677	427,234	65,950	245,671	794,532
Descartes	-6,149	-62,374	-23,104	-179,605	-271,232
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	-941	-2,103	0	7,602	4,558
Al final del año	744,031	3,318,723	353,231	1,375,253	5,791,238
Saldos netos	150,233	730,954	147,783	1,181,879	2,210,849

G. Investigación y desarrollo, patentes, licencias, etc. No aplica en este caso.

H. Información sobre tendencias.

El mercado hipotecario para el segmento que atiende las subsidiarias de El Emisor, tanto en Panamá, El Salvador y Colombia, se ha caracterizado en los últimos años por un aumento en el

número de proyectos de vivienda y de promotores. A pesar de la alta demanda que existe, la construcción de estas viviendas se caracteriza por poca especulación debido al tiempo que toma que estas unidades se encuentren listas y que estos compradores ocupan sus casas como vivienda principal. Históricamente se ha experimentado una plusvalía consistente, pero moderada, para esta vivienda cuando se compara viviendas con similares especificaciones.

El mercado hipotecario ha sufrido poca incidencia de morosidad debido a que las personas ocupan sus casas como vivienda principal y los pagos a las hipotecas son realizados en su mayoría a través del descuento directo de planilla amparado en la Ley 55 de 1976 en Panamá y la práctica de Orden de Descuento en El Salvador y en el Decreto 1527 de 2012 en Colombia.

Las tasas de interés aplicado para los préstamos son variables y corresponde a las tasas de mercado o la tasa de interés preferencial para los casos que aplique.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **30 de septiembre de 2021** y al 31 de diciembre de 2020.

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 septiembre de 2021**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Dieciséis titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de $651,000,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US$8,000,000.00. Al **30 de septiembre de 2021** el Banco tenía $3,170,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, $6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, $4,190,395.92 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, $7,911,765.06 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, $4,871,893.11 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, $7,022,817.48 en bonos del Décimo Cuarto Fideicomiso y $8,038,458.52.09 en bonos del Décimo Quinto Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Towerbank, Deutsche Investitions-Und Entwicklungsgesellschaft Mbh (DEG), 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., Blue Orchard, Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Banco Itaú, Micro Small y Medium Enterprises y Banco de Occidente, donde en su totalidad existe una capacidad de $401,337,463. Al **30 de septiembre de 2021**, todos los préstamos estaban garantizados.

Al **30 de septiembre de 2021** 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. Cinco de estos cuatro programas rotativos de hasta B/.190,000,000.00 se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que del año

2011 al año 2017 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco para la liberación total de las fianzas solidarias correspondientes. Un solo programa rotativo de hasta B/.10,000,000.00 se encuentra respaldado por una Fianza Solidaria emitida por Grupo Assa, S.A. A la fecha de este reporte, este programa no tiene emisiones en circulación.

Tipo	Tasa de interes	Vencimiento	Monto
Serie CEQ	4.25%	oct-21	2,011,000
Serie BDZ	4.25%	oct-21	2,105,000
Serie BA	4.25%	nov-21	3,600,000
Serie BB	4.25%	dic-21	1,100,000
Serie CER	3.75%	ene-22	500,000
Serie CES	3.75%	ene-22	2,500,000
Serie BEA	3.75%	feb-22	1,100,000
Serie BEB	3.75%	feb-22	1,100,000
Serie BEC	3.75%	feb-22	1,250,000
Serie BED	3.75%	feb-22	500,000
Serie BEE	3.75%	feb-22	600,000
Serie BC	3.75%	mar-22	1,600,000
Serie BD	3.75%	mar-22	2,500,000
Serie BE	3.75%	mar-22	2,500,000
Serie BF	3.75%	mar-22	2,175,000
Serie BG	3.75%	mar-22	533,000
Serie DEF	3.75%	abr-22	500,000
Serie DEG	3.50%	may-22	1,000,000
Serie BH	3.50%	may-22	4,593,000
Serie CET	3.50%	may-22	1,000,000
Serie DEH	3.50%	jun-22	2,000,000
Serie CEU	3.50%	jun-22	905,000
Serie BI	3.50%	jul-22	2,106,000
Serie BEF	3.50%	jul-22	2,246,000
Serie BJ	3.50%	ago-22	4,025,000
Total nominal de VCN's			44,049,000
Más: Intereses por pagar			200,405
Menos costos de emisión por diferir			-94,869
Total VCN's a CA			44,154,536

Al **30 de septiembre de 2021**, 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 interes	Vencimiento	Monto
SERIE BY	4.38%	oct-21	1,000,000
SERIE AI	4.38%	oct-21	2,000,000
SERIE AJ	4.38%	nov-21	2,000,000

SERIE CA	4.38%	nov-21	5,000,000
SERIE CL	4.60%	nov-21	3,000,000
SERIE X	5.00%	nov-21	1,657,000
SERIE AP	4.60%	nov-21	3,690,000
SERIE CB	4.38%	dic-21	5,000,000
SERIE Y	4.68%	ene-22	3,145,000
SERIE BM	4.68%	ene-22	2,397,000
SERIE BN	4.68%	ene-22	500,000
SERIE CC	4.25%	feb-22	1,378,000
SERIE AM	4.25%	mar-22	2,000,000
SERIE CE	4.25%	mar-22	1,710,000
SERIE CP	4.38%	mar-22	260,000
SERIE CJ	4.25%	mar-22	40,000
SERIE CK	4.25%	mar-22	1,000,000
SERIE BR	4.68%	jun-22	2,000,000
SERIE AQ	4.70%	jun-22	2,558,000
SERIE AS	4.50%	jun-22	2,000,000
SERIE CM	4.50%	jul-22	2,500,000
SERIE AF	4.68%	ago-22	2,540,000
SERIE CN	4.50%	ago-22	727,000
SERIE AG	4.68%	ago-22	500,000
SERIE AH	4.68%	sep-22	720,000
SERIE BX	4.68%	sep-22	1,990,000
SERIE BZ	4.68%	oct-22	1,000,000
SERIE CQ	4.50%	nov-22	3,000,000
SERIE CD	4.50%	feb-23	1,500,000
SERIE AK	4.50%	mar-23	2,000,000
SERIE C	4.00%	mar-23	1,000,000
SERIE AB	4.75%	mar-23	2,000,000
SERIE E	4.00%	mar-23	3,255,000
SERIE J	3.75%	may-23	2,466,000
SERIE K	3.75%	may-23	1,100,000
SERIE AT	4.70%	jun-23	2,000,000
SERIE CO	4.70%	ago-23	810,000
SERIE O	3.63%	ago-23	1,000,000
SERIE B	4.25%	feb-24	3,000,000
SERIE D	4.25%	mar-24	2,705,000
SERIE F	4.13%	abr-24	1,000,000
SERIE H	4.00%	may-24	2,990,000
SERIE L	4.00%	jun-24	2,000,000
SERIE I	4.25%	may-25	2,000,000
SERIE A	4.90%	ene-26	1,000,000
SERIE G	4.75%	abr-26	1,000,000
SERIE M	4.50%	jun-26	1,500,000
SERIE N	4.50%	jul-26	1,000,000
Total nominal de NCN's			90,638,000
Más: intereses por pagar			178,111
Menos: costos de emisión por diferir			-110,306
Total NCN's a CA			90,705,805

Al **30 de septiembre de 2021** La Hipotecaria tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de Certificados de Inversión de hasta US$100,000,000 denominado CILHIPO3 y CILHIPO4. 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 16	5.75%	nov-21	700,000
Tramo 17	5.75%	dic-21	1,500,000
Tramo 18	5.35%	mar-22	1,000,000
Tramo 19	5.35%	mar-22	1,000,000
Tramo 21	5.75%	may-22	350,000
Tramo 22	5.75%	jun-22	2,200,000
Tramo 23	5.75%	ago-22	5,000,000
Tramo 24	5.75%	ago-22	2,000,000
Tramo 26	5.38%	ene-23	500,000
Tramo 01	5.00%	feb-23	600,000
Tramo 02	5.00%	mar-23	1,000,000
Tramo 03	5.00%	mar-23	1,000,000
Tramo 05	5.00%	abr-23	1,000,000
Tramo 06	5.00%	abr-23	2,000,000
Tramo 07	5.00%	ago-23	850,000
Tramo 04	5.13%	sep-23	1,000,000
Total nominal de certificados de inversión			21,700,000
Más: intereses por pagar			33,276
Menos: costos de emisión			-155,226
Total certificados de inversión a CA			21,578,050

Al **30 de septiembre de 2021,** La Hipotecaria Holding, Inc. tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas rotativos de Papel Bursátil de hasta US$70,000,000 denominado PBLHIPO3 y PBLHIPO4, que se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
Tramo 15	5.25%	nov-21	1,000,000
Tramo 16	5.25%	nov-21	1,000,000
Tramo 17	5.25%	dic-21	1,000,000
Tramo 70	5.25%	ene-22	500,000
Tramo 71	5.25%	ene-22	2,000,000
Tramo 72	4.75%	feb-22	500,000
Tramo 73	4.50%	jun-22	2,000,000
Tramo 09	5.75%	ago-22	850,000
Tramo 13	5.75%	sep-22	3,000,000
Tramo 14	5.38%	nov-22	2,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			13,850,000
Más: intereses por cobrar			56,809
Menos: costos de emisión			-182,766
Total obligaciones negociables a CA			13,724,043

Al **30 de septiembre de 2021** 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 Cuarenta y Cinco Millones Quinientos Ochenta y Nueve Mil Ciento Setenta Dólares Americanos (**$45,589,170).**

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 septiembre de 2021** 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 septiembre de 2021** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	19,518
Saldo insoluto total de los préstamos	579,695,746
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	286,265,534
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	113,719,741
Monto total original de los préstamos	652,285,056
Saldo mínimo de los préstamos	87
Saldo máximo de los préstamos	466,786
Saldo promedio de los préstamos	90,197
Tasa máxima de los préstamos	9.92%
Tasa mínima de los prestamos	5.69%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.74%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.26%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	147.40%

Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	67.21%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	72.78%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04-jul-22
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	29-sep-51
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	50.19

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 septiembre de 2021**, La Hipotecaria administraba 43,763 préstamos, con un saldo insoluto de $987.369, 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 septiembre de 2021:**

Estatus de Morosidad de Préstamos en Libros	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-120 días	10,434,929.50
Saldo de préstamos 181 días o más	9,200,715.49
Total:	**16,505,827.44**
Total de hipotecas en libros	579,695,746.42
% de morosidad de hipotecas en libros	**2.85%**

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-A 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 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:
30 de noviembre de 2021.

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

FIRMA

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 septiembre de 2021

(Con la certificación del Contador)

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

Índice de Contenido

Certificación del Contador Público Autorizado

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 septiembre de 2021, 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 septiembre de 2021, 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

29 de octubre de 2021
Panamá, República de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Activos			
Efectivo y efectos de caja		291,956	252,571
Depósitos a la vista en bancos		42,935,060	53,657,485
Depósitos de ahorro en bancos		11,131,054	16,345,212
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7	54,358,070	70,255,268
Inversiones en valores, neto	8	98,017,381	99,370,338
Préstamos a costo amortizado (CA)	9, 30	758,122,900	735,453,869
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	1,872,706	2,210,849
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	11	9,110,737	8,879,372
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	499,370	470,514
Credito fiscal por realizar	32	27,438,459	19,418,736
Impuesto sobre la renta diferido	24	1,730,856	1,829,646
Activos por derecho de uso, neto	29	1,895,818	2,506,132
Otros activos	12	4,847,514	8,593,577
Total de activos		957,893,811	948,988,301

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	2021	2020
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	2,815,575	1,980,490
A plazo	6	363,424,545	337,602,643
Total de depósitos de clientes		366,240,120	339,583,133
Valores comerciales negociables	13, 30	44,154,536	84,830,135
Notas comerciales negociables	14, 30	90,705,805	107,092,006
Bonos cubiertos	15, 30	51,295,546	51,074,683
Bonos ordinarios	16, 30	13,502,184	15,091,711
Certificados de inversión	17, 30	21,578,050	37,911,676
Obligaciones negociables	18, 30	13,724,043	28,224,978
Financiamientos recibidos	19, 30	265,579,654	194,781,434
Pasivos por arrendamiento	29	2,281,495	2,821,728
Impuesto sobre la renta por pagar		685,754	722,967
Otros pasivos	20	6,408,273	5,693,611
Total de pasivos		876,155,460	867,828,062
Patrimonio:			
Acciones comunes		18,095,550	18,095,550
Acciones en tesorería		(308,259)	(308,259)
Acciones preferidas	21	20,752,709	20,752,709
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		8,653,034	10,418,223
Reserva de valor razonable		653,870	2,258,287
Reserva por conversión de moneda extranjera		(13,497,723)	(11,049,651)
Utilidades no distribuidas		45,589,170	39,193,380
Total de patrimonio		81,738,351	81,160,239
Compromisos y contingencias	28		
Total de pasivos y patrimonio		957,893,811	948,988,301

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:			
Préstamos		39,523,340	38,060,630
Inversiones en valores		2,514,004	2,782,094
Depósitos en bancos		94,418	239,953
Total de ingresos por intereses		42,131,762	41,082,677
Gastos de intereses sobre:			
Depósitos de clientes	6	11,964,012	11,035,124
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		18,423,272	19,112,002
Total de gastos de intereses		30,387,284	30,147,126
Ingreso neto por intereses		11,744,478	10,935,551
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	4	1,242,556	3,354,293
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	4,213	3,640
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	65,398	14,484
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		10,432,311	7,563,134
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones a VRCR		856,564	1,256,356
Ganancia neta en inversiones a VROUI		0	2,098,078
Comisiones por administración y manejo	22	4,699,143	4,724,508
Ingresos por reaseguro	6	3,958,939	3,980,318
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	6	(2,073,419)	(1,086,411)
Otras comisiones pagadas	6	(1,151,767)	(976,855)
Otros ingresos	22	1,280,313	626,089
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		7,569,773	10,622,083
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 23	4,935,924	6,233,579
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	513,481	615,768
Depreciación de activos por derecho de uso	29	404,448	457,505
Honorarios profesionales y legales	6	1,401,504	1,526,901
Impuestos		1,648,386	1,830,943
Otros gastos	23	2,774,800	2,608,129
Total de gastos generales y administrativos		11,678,543	13,272,825
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		6,323,541	4,912,392
Impuesto sobre la renta, estimado		790,359	1,152,476
Impuesto sobre la renta, diferido		30,399	(155,374)
Impuesto sobre la renta, neto	24	820,758	997,102
Utilidad neta		5,502,783	3,915,290

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 septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	2021	2020
Utilidad neta	5,502,783	3,915,290
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado de resultados:		
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en el valor razonable	(2,310,161)	513,411
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticas esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:		
Cambio neto en la reserva para PCE	65,398	13,724
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización del valor razonable	640,346	(59,506)
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:		
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	(2,448,072)	(3,661,931)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	(4,052,489)	(3,194,302)
Total de utilidades integrales	1,450,294	720,988

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 septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

						Reservas de valor razonable					
	Acciones comunes	Acciones en tesorería	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reservas regulatorias	Reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva para PCE de instrumentos de deuda a VRCOUI	Reserva de valor razonable de cartera adquirida	Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	17,907,020	0	22,752,709	1,800,000	8,252,509	1,984,853	136,567	162,335	(9,871,812)	37,572,097	80,616,278
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,915,290	3,915,290
Otras utilidades (pérdidas) integrales											
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:											
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	513,411	0	0	0	0	513,411
Monto transferido a resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:											
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	0	13,724	0	0	0	13,724
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:											
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	(59,508)	0	0	(59,508)
Reserva por conversión de moneda extranjera:											
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	(3,861,931)	0	(3,861,931)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	513,411	13,724	(59,508)	(3,861,931)	0	(3,194,302)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	0	513,411	13,724	(59,508)	(3,861,931)	3,915,290	720,988
Otras transacciones de patrimonio:											
Asignación de reservas regulatorias - dinámica y específica	0	0	0	0	868,702	0	0	0	0	(868,702)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía											
Contribuciones y distribuciones:											
Emisión de acciones comunes	188,530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188,530
Acciones en tesorería	0	(308,259)	0	0	0	0	0	0	0	0	(308,259)
Dividendos pagados sobre acciones preferidas	0	0	(2,080,000)	0	0	0	0		0	(1,114,186)	(3,194,186)
Pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,130	2,130
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0		0	(43,759)	(43,759)
Total de contribuciones y distribuciones	188,530	0	(2,080,000)	0	0	0	0	0	0	(1,155,815)	(3,275,544)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	18,095,550	0	20,752,709	1,800,000	9,121,211	2,498,264	150,291	122,829	(13,633,743)	39,462,870	78,061,722
Saldos al 31 de diciembre de 2020	18,095,550	(308,259)	20,752,709	1,800,000	10,418,223	2,026,160	129,133	102,994	(11,049,651)	39,193,380	81,160,239
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,502,783	5,502,783
Otras utilidades (pérdidas) integrales											
Reserva de valor razonable - instrumentos de deuda a VRCOUI:											
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	(2,310,161)	0	0	0	0	(2,310,161)
Monto transferido a resultados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para pérdidas crediticias esperada (PCE) - instrumentos de deuda a VRCOUI:											
Cambio neto en la reserva para PCE	0	0	0	0	0	0	65,398	0	0	0	65,398
Reserva de valor razonable de cartera adquirida:											
Amortización del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	640,346	0	0	640,346
Reserva por conversión de moneda extranjera:											
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,448,072)	0	(2,448,072)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	(2,310,161)	65,398	640,346	(2,448,072)	0	(4,052,489)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	0	(2,310,161)	65,398	640,346	(2,448,072)	5,502,783	1,450,294
Otras transacciones de patrimonio:											
Asignación de reservas regulatorias - dinámica y específica	0	0	0	0	(1,765,189)	0	0	0	0	1,765,189	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía											
Contribuciones y distribuciones:											
Emisión de acciones comunes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acciones en tesorería	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Redención de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados sobre acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,075,357)	(1,075,357)
Pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	207,449	207,449
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4,274)	(4,274)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(872,182)	(872,182)
Saldos al 30 de junio de 2021	18,095,550	(308,259)	20,752,709	1,800,000	8,653,034	(284,001)	194,531	743,349	(13,497,723)	45,589,170	81,236,359

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 septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2021	2020
Actividades de operación:			
Utilidad neta		5,502,783	3,915,290
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	513,481	615,768
Depreciación de activos por derecho de uso	29	404,448	457,505
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos	4	1,242,556	3,354,293
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	4,213	3,640
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	65,398	14,484
Ingresos neto por intereses		(11,744,476)	(10,935,551)
Ganancia neta en inversiones a VRCR		(856,564)	(1,256,510)
Ganancia neta en inversiones a VROUI		0	(2,098,076)
Pérdida en venta de mobiliario y equipos		0	2,693
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(116,518)	0
Gasto de impuesto sobre la renta	24	790,359	997,102
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Inversiones en valores a VRCR		0	0
Préstamos		(23,271,241)	(10,646,119)
Cuentas por cobrar		(271,866)	(10,911,919)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(28,856)	323,310
Crédito fiscal devengado		(6,443,819)	(7,435,315)
Venta de créditos fiscales		(1,575,904)	0
Otros activos		4,571,685	105,154
Depósitos de ahorro de clientes		835,085	405,471
Depósitos a plazo de clientes		25,621,902	40,381,684
Otros pasivos		(776,302)	(1,996,965)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		42,172,265	41,801,546
Intereses pagados		(29,664,037)	(29,423,879)
Impuesto sobre la renta pagado		(464,303)	(884,734)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		6,710,285	16,769,070
Actividades de inversión:			
Adquisición de inversiones en valores a VRCOUI		(2,994,249)	(21,099,137)
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		2,530,018	24,021,365
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras		(150,118)	(235,644)
Producto de la venta de mobiliario y equipos		0	32,962
Flujos de efectivo actividades de inversión		(614,349)	2,719,546
Actividades de financiamiento:			
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		35,114,401	99,542,467
Redención de valores comerciales negociables		(75,790,000)	(101,970,645)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		30,564,799	37,216,431
Redención de notas comerciales negociables		(46,951,000)	(45,997,823)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		220,863	(24,566)
Producto de la emisión de bonos ordinarios		0	13,826,603
Redención de bonos ordinarios		0	(3,874,317)
Producto de la emisión de certificado de inversión		7,773,374	11,511,312
Redención de certificado de inversión		(24,107,000)	(9,150,450)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		4,784,065	28,920,178
Redención de obligaciones negociables		(19,285,000)	(26,025,940)
Producto de financiamientos recibidos		175,444,187	132,988,873
Repagos de financiamientos recibidos		(102,292,137)	(102,561,024)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(540,233)	376,386
Emisión de acciones comunes		0	188,530
Acciones en tesorería		0	(308,259)
Redención de acciones preferidas		0	(2,000,000)
Pago de dividendos sobre acciones preferidas		(1,075,357)	(1,114,186)
Pago basado en acciones		207,449	2,130
Impuesto complementario		(4,274)	(43,759)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		(15,935,863)	31,501,941
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(9,839,927)	51,010,557
Efectivo y equivalentes al inicio del período		70,255,268	44,124,624
Efecto por movimientos en las tasas de cambio		(6,057,271)	(3,042,334)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	7	54,358,070	92,092,847

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 2021	2020
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 de la Compañía 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 intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados intermedios el 29 de octubre de 2021.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de medición

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

Rubro	Base de medición
Inversiones en valores 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 intermedios 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) 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 intermedios.

(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 intermedios 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.

(3) 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 los 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 intermedios.

(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 intermedios, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad.

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en moneda extranjera

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(b.2) Operaciones en el extranjero

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

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

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento 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.

(3) 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.
- 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 (SPPI), 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 variables 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 SPPI considerando un factor que incluye si los deudores están en condiciones de prepagar los préstamos sin penalidades importantes.

Todos los préstamos de consumo a tasa fija contienen condiciones de prepago. Una característica de prepago es consistente con el criterio de SPPI, 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 SPPI. Debido a esto, estos activos financieros son medidos a VRCR a menos que se elija la opción de medición a VRCOUI.

Reclasificación

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

(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.

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 3 (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 tiene la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

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

(c.6) Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría 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.

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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 los niveles de 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.

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

Medición de la PCE

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

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (por ejemplo, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre al valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Activos financieros reestructurados

Si los términos de un activo financiero son renegociados o modificados o un activo financiero existente es reemplazado por uno nuevo debido a dificultades financieras del deudor, entonces se realiza una evaluación de si el activo financiero debe ser dado de baja en cuentas y las PCE se miden de la siguiente manera.

- Si la reestructuración esperada no diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.

- Si la reestructuración esperada diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 sus flujos de efectivo futuros esperados.

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 en 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 evaluar 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.

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 medidas 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

(f) Inversiones en valores

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

- Inversiones en instrumentos de deuda medidas 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 designadas y medidas 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 las PCE.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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 por deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que su 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 con las políticas contables de la Compañía. A partir de esta clasificación, estos 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 medición posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 interés efectivo.

(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 que 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.

(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) Información de segmentos

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

Los segmentos de negocios presentados en los Estados Financieros Consolidados Intermedios corresponden a un componente distinguible 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(m) 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.

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 o un pasivo financieros.

Costo amortizado y saldo bruto en libros

El costo amortizado de un activo o pasivo financieros es el importe al que se mide el activo o pasivo financieros 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 ajustarse por cualquier reserva para PCE.

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

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

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Presentación

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

- Intereses sobre activos 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 y pasivos financieros a VRCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRCR.

(n) Honorarios y comisiones

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintos 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.

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 estos ingresos cuando transfiere el control sobre el servicio al cliente.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

La siguiente tabla presenta información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en los contratos con 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
Servicios 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, la realización de transferencias y la confección 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 cobran 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.
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

(o) 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 sus correspondientes ingresos no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados intermedios. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

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 como 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 3 (n).

(p) 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 en 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si este 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.

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

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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

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 por 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 los 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 contratos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, en el estado consolidado de resultados.

(r) 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.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Una serie de nuevas normas entran en vigor para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente estas nuevas normas o enmiendas al preparar estos estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre de 2021.

No se espera que las siguientes nuevas normas y enmiendas, requeridas próximamente por las NIIF, tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Fecha efectiva — períodos anuales que empiezan el:	Nuevas normas o enmiendas (próximos requerimientos de las NIIF)
1 de enero de 2022	• Mejoras Anuales a los Estándares de las NIIF 2018-2020
1 de enero de 2023	• NIIF 17 Contratos de Seguros y enmiendas a la NIIF 17
	• Definición de Estimados Contables – Enmiendas a la NIC 8
	• Revelación de Políticas Contables – Enmiendas a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

La Junta Directiva ha establecido los siguientes comités para administrar y monitorear estos riesgos:

- 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 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 a los riesgos que afronta la Compañía.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

El Comité de Riesgo 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, y establecer los objetivos y las políticas para la Gestión Integral de Riesgos; así como también monitorear los límites de exposiciones a riesgos 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 pueda 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 siete (7) 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.

(4) 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 deba 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 la 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 con relación con un sólo 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 su 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.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2021			
	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	693,426,560	0	0	693,426,560
Mención especial	38,540,080	0	0	38,540,080
Subnormal	0	5,293,313	968,301	6,261,614
Dudoso	0	3,847,069	805,132	4,652,201
Irrecuperable	0	0	9,405,972	9,405,972
Más: intereses por cobrar	10,174,094	267,936	232,709	10,674,739
Monto bruto	742,140,734	9,408,318	11,412,114	762,961,166
Reserva por deterioro (PCE)	(3,856,300)	(348,097)	(633,869)	(4,838,266)
Total de préstamos a CA	738,284,434	9,060,221	10,778,245	758,122,900
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	776,572	0	0	776,572
Monto bruto	776,572	0	0	776,572
Reserva por deterioro (PCE)	(5,495)	0	0	(5,495)
Total en inversiones a CA	771,077	0	0	771,077
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	70,623,652	0	0	70,623,652
Reserva por deterioro (PCE)	194,531	0	0	194,531
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	71,958,976	0	0	71,958,976

	2020			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	Total
Préstamos a CA:				
Normal o riesgo bajo	683,481,622	0	0	683,481,622
Mención especial	28,748,968	0	0	28,748,968
Subnormal	0	3,993,278	803,702	4,796,980
Dudoso	0	4,049,333	1,437,059	5,486,392
Irrecuperable	0	0	8,687,142	8,687,142
Más: intereses por cobrar	8,223,181	42,036	36,509	8,301,726
Monto bruto	720,453,771	8,084,647	10,964,412	739,502,830
Reserva por deterioro (PCE)	(3,349,234)	(100,010)	(599,717)	(4,048,961)
Total de préstamos a CA	717,104,537	7,984,637	10,364,695	735,453,869
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	852,740	0	0	852,740
Monto bruto	852,740	0	0	852,740
Reserva por deterioro (PCE)	(1,282)	0	0	(1,282)
Total en inversiones a CA	851,458	0	0	851,458
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	72,437,306	0	0	72,437,306
Reserva por deterioro (PCE)	31129,133	0	0	129,133
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	43,668,127	0	0	43,668,127

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al 30 de septiembre de 2021, 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.

	2021			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	52,892,083	0	0	52,892,083
Morosos < 30	4,709,664	0	0	4,709,664
Morosos > 30 y < 60 días	2,447,149	0		2,447,149
Morosos > 60 y < 90 días	0	1,577,393	0	1,577,393
Morosos > 90 días	0	0	2,719,680	2,719,680
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	591,726,346	0	0	591,726,346
Morosos < 30 días	44,098,467	0	0	44,098,467
Morosos > 30 y < 90 días	34,515,538	0	0	34,515,538
Morosos > 90 y < 180 días	0	9,140,382	0	9,140,382
Morosos > 180 días	0	0	8,459,725	8,459,725

	2020			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	62,138,642	0	0	62,138,642
Morosos < 30	4,018,696	0	0	4,018,696
Morosos > 30 y < 60 días	2,140,080	0	0	2,140,080
Morosos > 60 y < 90 días	0	1,513,517	0	1,513,517
Morosos > 90 días	0	0	2,240,761	2,240,761
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	579,460,190	0	0	579,460,190
Morosos < 30 días	37,864,094	0	0	37,864,094
Morosos > 30 y < 90 días	25,095,371	0	0	25,095,371
Morosos > 90 y < 180 días	0	8,042,611	0	8,042,611
Morosos > 180 días	0	0	8,687,142	8,687,142

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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:	2021	2020
Bonos de gobiernos:		
BBB+ hasta BBB-	1,703,539	1,868,264
	1,703,539	1,868,264
Títulos respaldos con hipotecas ('mortagage-backed securities'):		
Normal o riesgo bajo	5,619,512	5,678,037
	5,619,512	5,678,037
Intereses residuales:		
Normal o riesgo bajo	19,294,106	18,379,017
	19,294,106	18,379,017
Total de inversiones en valores a VRCR	26,617,157	25,925,318

Depósitos colocados en bancos

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $54,66,114 (2020: $70,002,697). 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 septiembre de 2021, 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 intermedios.

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		
	2021	2020	
Tipo de exposición crediticia:			**Tipo de garantía**
Préstamos	91%	90%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	80%	82%	Cartera hipotecaria de préstamos

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Préstamos hipotecarios residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías (*'Loan To Value'* – 'LTV'). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo con 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'	2021	2020
0-20%	2,028,891	1,847,125
20-40%	13,383,962	12,788,369
40-60%	45,296,247	42,825,397
60-80%	283,838,362	265,156,278
80-100%	342,649,656	336,532,239
Total	687,197,118	659,149,408
Préstamos con deterioro		
0-20%	359,472	186,437
20-40%	217,288	157,324
40-60%	117,001	99,758
60-80%	2,092,447	1,771,128
80-100%	6,619,764	6,472,495
Total	9,405,972	8,687,142

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:

	2021	2020
Propiedades residenciales	832,397	934,312
Total	832,397	934,312

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 3 (c.7).

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Incrementado significativamente en el riesgo de crédito

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, 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 del 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 de la PI;
- indicadores cualitativos; y
- que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 60 días 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 de otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un 'scoring' de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

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

Cada exposición se asigna a una calificación de riesgo de crédito en 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 financieros, 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.

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 esto se determinaron estadísticas 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 sólo 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 la ejecución de hipotecas y daciones en pago, lo que explica la importancia de su desagregación con respecto a 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.

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 de 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 parte de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de la cartera de cada país, las cuales se dispondrán en series históricas de cinco años para cada instrumento.

Dada la pandemia ocasionada por el COVID 19 y ante el eventual incremento en el deterioro de los préstamos ante la incertidumbre por el impacto que esta pandemia pueda tener en los hogares; para el ejercicio actual las matrices de transición que tratan el párrafo anterior fueron diseñadas teniendo en cuenta un escenario de estrés de morosidad en los créditos; a partir del cual se incrementó en un ejercicio alterno, la morosidad de aquellos créditos que recibieron alivios en sus pagos mensuales como medida otorgada por la Compañía para mejorar el flujo de caja del deudor

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 este proceso se forman 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 estos, se obtiene 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.

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 a 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 al 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 la 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 créditos 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.

  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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 deteriorada;
- 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 período 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.

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 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 del capital regulatorio.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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 forward-looking' que participan del proceso de determinación de las PCE, se basa en el cálculo del 'Coeficiente de Correlación Múltiple'. A través de este proceso se definen las variables más significativas del universo con que se disponen, a través de los siguientes tres pasos:

i. Se calculan 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procede 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 permite inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.

iii. Finalmente, se contrastan 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.

Teniendo en cuenta que durante el 2020 y esperado para el 2021, los principales indicadores macroeconómicos mantienen cifras que no guardan un comportamiento similar al histórico, producto de la pandemia ocasionada por el COVID 19, que así mismo originó una recesión económica a nivel mundial; se determinó que para la estimación del modelo de información prospectiva ('forward-looking') no se realizarán ejercicios con diferentes variables macroeconómicas hasta encontrar aquella que se correlacione con la cartera vencida de la Compañía, sino que se optará por correlacionar y obtener un factor de ajuste a las PCE con la variable del desempleo en los 3 países (Panamá, El Salvador y Colombia).

Lo anterior, además, por los siguientes motivos:

a. Históricamente una de las variables en las que se intentaba buscar correlaciones era el PIB y las demás variables relacionadas con el crecimiento económico como el IVAE o el ISE en Colombia. Estas variables, a la fecha de elaboración de esta metodología demuestran recesiones económicas en los 3 países, y entes de mercado como Moody's y el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyectaron recesiones al finalizar el 2020 en los 3 países, con una incertidumbre lo que será la recuperación para el año 2021.
b. El desempleo históricamente ha sido la variable que mejor correlaciona la variación de la cartera vencida de la Compañía, lo cual, además, tiene una lógica de negocio muy alta, puesto que el modelo de negocio de la Compañía está diseñado especialmente para atender empleados en los 3 países; además de algunos perfiles de jubilados o independientes.
c. En años anteriores también se ha intentado obtener correlaciones con las variaciones de la cartera vencida en el mercado, cifras publicadas por la Superintendencia de Bancos en cada país; no obstante, durante el 2020 la existencia de alivios financieros para aquellos clientes que hayan incumplido sus pagos, no permite que el mercado refleje realmente cual es el deterioro que se está presentando en la cartera de créditos; y tal y como lo advirtió la Superintendencia Financiera de Colombia en su informe mensual de septiembre de 2020 y la Superintendencia de Bancos de Panamá en su presentación del mismo periodo, el deterioro en la cartera de créditos no se verá reflejado hasta tanto pase el período dado de alivios tanto por la Ley Moratoria en Panamá; como por la normativa existente en cada país.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Como resultado de las consideraciones expuestas anteriormente, 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 2021:

a) Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo)
b) Panamá Operaciones sin Garantía (Desempleo)
c) El Salvador Operaciones con Garantías (Desempleo)
d) El Salvador Operaciones sin Garantía (Desempleo)
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 septiembre de 2021:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas		Incorporación de Información Prospectiva ('IP') en las PCE al 30-Sep-21				
		2019	2020	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de 'IP'	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	7.10%	18.5	Único	Incremento	18.50%	1.0300%	$272.21
Panamá sin Garantía	Desempleo de Panamá	7.10%	18.5	Único	Incremento	18.50%	1.0500%	$9,316.06
El Salvador con Garantía	Desempleo en El Salvador	6.3%	6.3%	Único	Incremento	12.12%	1.0000%	$1,225.86
El Salvador sin Garantía	Desempleo en El Salvador	6.3%	6.3%	Único	Incremento	12.12%	1.0000%	$4,293.18
Colombia con Garantía	Desempleo de Colombia	9.53%	13.4%	Único	Incremento	13.37%	1.0600%	$117.21
Colombia sin Garantía	Desempleo de Colombia	9.53%	13.4%	Único	Incremento	13.37%	1.0800%	$2,409.77

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 3 (c.4).

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 claves 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 mediante la 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 detalló anteriormente.

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

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Estimación de la PDI

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

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

  En este caso, se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de 90 días de mora 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 la 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 de su PDI, se toman 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 EAI proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

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

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 3 (c.7).

	2021 PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')	2020 PCE durante los próximos 12 meses ('Etapas 1')
Inversiones en valores a CA:		
Saldo al inicio del período	1,282	354
Remedición neta de la reserva para pérdidas	4,213	(2,830)
Adquisición de nuevos activos financieros	0	3,758
Saldo al final del período	5,495	1,282

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2021		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al inicio del período	69,680	59,453	129,133
Remedición neta de la reserva para pérdidas	54,585	10,709	65,293
Adquisición de nuevos activos financieros	104	0	104
Saldo al final del período	124,369	70,162	194,531

	2020		
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorado) ('Etapa 2')	Total
Inversiones a VRCOUI:			
Saldo al inicio del período	39,558	97,009	136,567
Remedición neta de la reserva para pérdidas	34,412	(37,556)	(3,144)
Adquisición de nuevos activos financieros	20,910	0	20,910
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(25,200)	0	(25,200)
Saldo al final del período	69,680	59,453	129,133

	2021			
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	Total
Préstamos por cobrar a CA:				
Saldo al inicio del período	3,349,234	100,010	599,717	4,048,961
Transferencia a Etapa 1	677,752	(472,851)	(204,901)	0
Transferencia a Etapa 2	(262,312)	562,567	(300,255)	0
Transferencia a Etapa 3	(13,277)	(484,093)	497,369	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	110,830	626,246	623,815	1,360,891
Originación de nuevos activos financieros	46,092	34,714	8,015	88,821
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(63,827)	(18,496)	(124,838)	(207,161)
Castigos	0	0	(465,053)	(465,053)
Recuperación de montos previamente castigados	37,699			37,699
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(25,891)	0	0	(25,891)
Saldo al final del período	3,856,300	348,097	633,869	4,838,266

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2020			
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
Saldo al inicio del período	239,631	119,208	319,914	678,753
Transferencia a Etapa 1	243,874	(143,021)	(100,853)	0
Transferencia a Etapa 2	(89,186)	264,652	(175,466)	0
Transferencia a Etapa 3	(6,645)	(206,373)	213,018	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	2,957,756	70,061	1,145,113	4,172,930
Originación de nuevos activos financieros	20,620	1,136	2,016	23,772
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(13,626)	(5,653)	(96,974)	(116,253)
Castigos	0	0	(707,051)	(707,051)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,190)	0	0	(3,190)
Saldo al final del período	3,349,234	100,010	599,717	4,048,961

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía ha reconocido $349,059 (2020: $821,046) como parte de su reserva de pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre préstamos por cobrar, de acuerdo con el resultado de la estimación basada en la metodología 'post-modelo' ('model overlay') definida por la administración. Esta metodología considera los impactos de la pandemia del COVID-19 en las condiciones macroeconómicas de los países en los cuales se concentra la cartera de préstamos de la Compañía y, por consiguiente, en la capacidad de repago de los prestatarios. Véase Nota 34.

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.

	2021			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	4,213	65,293	1,360,891	1,430,397
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	104	88,821	88,925
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	0	0	(465,053)	(465,053)
Total	4,213	65,397	984,659	1,054,272

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	2020			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores A VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	(2,830)	(3,144)	4,172,930	4,166,956
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	3,758	20,910	23,772	48,440
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	0	(25,200)	(116,253)	(141,453)
Total	928	(7,434)	4,080,449	4,073,943

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 3 (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 período de seis meses terminado el 30 de septiembre de 2021 fue de $260,948 (31 de diciembre de 2020: $707,051) 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 Intermedios es la siguiente:

	Préstamos a CA		Inversiones en valores		Cartas promesas de pago	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Saldo bruto en libros	762,961,166	739,502,830	98,017,381	99,371,620	71,958,976	43,668,127
Concentración por sector:						
Banca hipotecaria	698,615,197	667,090,742	62,691,727	61,631,424	71,958,976	43,668,127
Banca personas	64,345,969	72,412,088	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	35,325,654	37,740,196	0	0
	762,961,166	739,502,830	98,017,381	99,371,620	71,958,976	43,668,127
Concentración geográfica:						
Panamá	562,946,499	537,821,648	62,911,551	61,227,543	71,958,976	43,668,127
El Salvador	123,293,018	120,477,773	0	0	0	0
Colombia	76,721,649	81,203,409	4,996,030	5,984,127	0	0
Estados Unidos de América	0	0	30,109,800	32,159,950	0	0
	762,961,166	739,502,830	98,017,381	99,371,620	71,958,976	43,668,127

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.

(4) 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%:

	2021	2020
Al final del período	82.85%	94.40%
Promedio del período	84.87%	115.69%
Máximo del período	93.08%	154.66%
Mínimo del período	67.54%	91.65%

(4) 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.

2021	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	2,815,575	(2,815,575)	(2,815,575)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	363,424,545	(388,497,732)	(177,073,995)	(211,423,737)	0	0
Valores comerciales negociables	44,154,536	(44,813,349)	(44,813,349)	0	0	0
Notas comerciales negociables	90,705,805	(95,432,986)	(52,229,403)	(43,203,583)	0	0
Bonos cubiertos	51,295,546	(56,306,941)	(2,518,247)	(53,788,694)	0	0
Bonos ordinarios	13,502,184	(16,018,826)	(683,525)	(15,335,301)	0	0
Certificados de inversión	21,578,050	(22,874,322)	(14,281,416)	(8,592,906)	0	0
Obligaciones negociables	13,724,043	(14,328,050)	(12,209,203)	(2,118,847)	0	0
Financiamientos recibidos	265,579,654	(293,828,614)	(74,642,185)	(147,554,415)	(71,632,014)	0
Pasivos por arrendamientos	2,281,495	(3,862,887)	(636,402)	(2,160,896)	(1,065,589)	0
Total de pasivos financieros	869,061,433	(938,779,282)	(381,903,300)	(484,178,379)	(72,697,603)	0
Activos financieros:						
Efectivo	291,956	291,956	291,956	0	0	0
Depósitos en bancos	54,066,114	54,066,114	54,066,114	0	0	0
Inversiones en valores, netas	98,022,876	134,500,641	4,161,410	17,858,266	37,239,212	75,241,753
Préstamos, netos	752,286,427	1,102,987,863	56,997,970	222,873,257	249,412,094	573,704,542
Total de activos financieros	904,667,373	1,291,846,574	115,517,450	240,731,523	286,651,306	648,946,295
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(71,958,976)	(71,958,976)	(71,958,976)	0	0	0

2020	Valor en libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	Más de 1 a 5 años	Más de 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Depósitos de ahorros	1,980,490	(1,980,490)	(1,980,490)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	337,602,643	(362,680,106)	(210,701,263)	(151,978,843)	0	0
Valores comerciales negociables	84,830,135	(86,211,517)	(86,211,517)	0	0	0
Notas comerciales negociables	107,092,006	(111,662,474)	(68,394,972)	(43,267,502)	0	0
Bonos cubiertos	51,074,683	(58,190,452)	(2,518,247)	(55,672,205)	0	0
Bonos ordinarios	15,091,711	(18,476,058)	(763,992)	(17,712,066)	0	0
Certificados de inversión	37,911,676	(43,264,720)	(4,780,369)	(38,484,351)	0	0
Obligaciones negociables	28,224,978	(29,157,998)	(23,657,192)	(5,500,806)	0	0
Financiamientos recibidos	194,781,434	(213,250,081)	(94,629,863)	(86,565,655)	(32,054,563)	0
Pasivos por arrendamientos	2,821,728	(3,862,887)	(636,402)	(2,160,896)	(1,065,589)	0
Total de pasivos financieros	861,411,484	(928,736,783)	(494,274,307)	(401,342,324)	(33,120,152)	0
Activos financieros:						
Efectivo	252,571	252,571	252,571	0	0	0
Depósitos en bancos	70,002,697	70,002,697	70,002,697	0	0	0
Inversiones en valores	99,370,338	174,011,112	4,938,597	27,473,997	54,585,541	87,012,977
Préstamos	735,453,869	1,216,449,709	63,019,714	246,072,993	275,562,544	631,794,458
Total de activos financieros	905,079,475	1,460,716,089	138,213,579	273,546,990	330,148,085	718,807,435
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	(43,668,127)	(43,668,127)	(43,668,127)	0	0	0

(4) 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:

	2021	2020
Activos financieros:		
Préstamos	751,922,542	730,744,418
Inversiones en valores	94,999,128	95,887,877
Pasivos financieros:		
Depósitos a plazo	187,845,633	135,415,365
Notas comerciales negociables	39,326,000	40,275,000
Bonos cubiertos	52,000,000	52,000,000
Bonos ordinarios	13,483,230	15,070,536
Certificados de inversión	7,950,000	33,250,000
Obligaciones negociables	2,000,000	5,000,000
Financiamientos recibidos	192,333,696	101,710,940
Pasivos por arrendamientos	2,281,496	2,342,650

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:

2021	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	61,937,485	61,937,485
Inversiones en valores, neto	0	98,022,876	98,022,876
Préstamos a CA	241,848,930	516,273,970	758,122,900
Activos no financieros	0	39,810,550	39,810,550
	241,848,930	716,044,881	957,893,811

2020	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	70,255,268	70,255,268
Inversiones en valores, neto	0	99,370,338	99,370,338
Préstamos a CA	238,395,359	497,058,510	735,453,869
Activos no financieros	0	43,908,826	43,908,826
	238,395,359	710,592,942	948,988,301

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(c) Riesgo de mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales.

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

Administración del riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tasa de cambio

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

Al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Compañía no mantenía transacciones en moneda extranjera en el estado consolidado de situación financiera que estuvieran expuestas al riesgo de tasa de cambio, debido a que todos sus instrumentos financieros han sido denominados en su moneda funcional, incluyendo los de sus subsidiarias en Colombia, El Salvador, Islas Vírgenes e Islas Turcas y Caicos.

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

2021	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)	32,194,648	0	0	0	32,194,648
Inversiones en valores a VRCR	288,005	1,415,534	0	24,913,618	26,617,157
Inversiones en valores a CA	0	560,960	221,107	0	782,067
Inversiones en valores a VRCOUI	18,403,658	2,735,743	30,109,800	19,374,451	70,623,652
Préstamos, brutos	758,122,900	0	0	0	758,122,900
Total de activos	809,009,211	4,712,237	30,330,907	44,288,069	888,340,424
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	2,815,575	0	0	0	2,815,575
Depósitos a plazo	173,553,070	189,871,475	0	0	363,424,545
Financiamientos recibidos	265,579,654	0	0	0	265,579,654
Títulos de deuda emitidos	107,190,579	127,769,585	0	0	234,960,164
Total de pasivos	549,138,878	317,641,060	0	0	866,779,938
Sensibilidad neta de tasa de interés	259,870,333	(312,928,823)	30,330,907	44,288,069	21,560,486

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

2020	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)	39,603,044	0	0	0	39,603,044
Inversiones en valores a VRCR	1,868,264	0	0	24,057,054	25,925,318
Inversiones en valores a CA	630,838	0	220,620	0	851,458
Inversiones en valores a VRCOUI	16,459,260	3,327,487	31,535,450	21,115,109	72,437,306
Préstamos, brutos	739,502,830	0	0	0	739,502,830
Total de activos	798,064,236	3,327,487	31,756,070	45,172,163	878,319,956
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	1,980,490	0	0	0	1,980,490
Depósitos a plazo	206,897,796	130,704,847	0	0	337,602,643
Financiamientos recibidos	194,781,434	0	0	0	194,781,434
Títulos de deuda emitidos	184,460,113	139,765,076	0	0	324,225,189
Total de pasivos	588,119,833	270,469,923	0	0	858,589,756
Sensibilidad neta de tasa de interés	209,944,403	(267,142,436)	31,756,070	45,172,163	19,730,200

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	25 pb de incremento	25 pb de disminución	25 pb de incremento	25 pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
2021				
Al 30 de septiembre de 2021	1,573,049	(1,573,019)	3,146,097	(3,146,097)
Promedio del período	1,438,051	(1,438,051)	2,876,103	(2,876,103)
Máximo del período	1,573,049	(1,573,049)	3,146,097	(3,146,097)
Mínimo del período	1,346,487	(1,346,487)	2,692,974	(2,692,974)
2020				
Al 31 de diciembre de 2020	1,319,446	(1,319,446)	2,639,827	(2,639,827)
Promedio del período	1,216,629	(1,263,189)	2,433,732	(2,526,378)
Máximo del período	1,350,656	(1,350,656)	2,701,313	(2,701,313)
Mínimo del período	1,020,693	(1,020,093)	2,042,345	(2,042,345)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
2021				
Al 30 de septiembre de 2021	(1,581,315)	1,581,315	(3,162,629)	3,162,629
Promedio del período	(1,585,670)	1,585,670	(3,171,339)	3,171,339
Máximo del período	(1,600,936)	1,600,936	(3,201,871)	3,201,871
Mínimo del período	(1,574,759)	1,574,759	(3,149,518)	3,149,518
2020				
Al 31 de diciembre de 2020	(1,639,670)	1,639,670	(3,279,339)	3,279,333
Promedio del período	(1,724,738)	1,767,436	(3,449,476)	3,534,873
Máximo del período	(1,778,100)	1,778,100	(3,556,201)	3,556,201
Mínimo del período	(1,724,410)	1,724,410	(3,448,820)	3,513,544

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(d) Riesgo operacional

Banco La Hipotecaria, siguiendo los lineamientos regulatorios y las mejores prácticas, ha definido un Sistema de Gestión Integral de Riesgos, cuyo objetivo principal es promover un entorno sano y seguro.

La función de Riesgo Operativo es garantizar la adecuada administración de este riesgo, lograr su comprensión, identificar los riesgos operativos presentes en las actividades de la organización, para reforzar los controles, disminuir el número de incidentes o eventos, y minimizar las pérdidas monetarias. Para lo anterior se ha definido una metodología de Riesgo Operativo y un marco de gestión, que permite llevar a cabo la identificación, medición, mitigación, monitoreo, control e información con el objetivo de minimizar niveles de pérdidas asociadas.

Todo el personal del banco debe aplicar dicha metodología y es responsable de la adecuada gestión de los riesgos operativos asociados a sus áreas y actividades y consta principalmente de las siguientes etapas:

- Identificación y evaluación de riesgos.
- Medición de riesgos (recolección de eventos e incidentes).
- Mitigación de riesgos (implementación de controles y planes de acción
- Monitoreo de riesgos (seguimiento de indicadores de riesgo).
- Pruebas de eficacia de controles.
- Evaluación de Riesgo Operativo en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios, mejoras significativas a los procesos.
- Entrenamiento periódico con las diferentes áreas del banco.

Hemos definido y formalizado la metodología para la Gestión del Riesgo Operativo mediante:

- Política y Manual de Riesgo Operativo
- Límites de Riesgo Operativo
- Indicadores de Riesgo Operativo
- Gestores de Riesgo Operativo
- Herramienta para la gestión de eventos
- Matrices de Riesgo Operativo
- Base de datos de Riesgo Operativo
- Cálculos de requerimiento de Capital por Riesgo Operativo

El marco de gestión de Riesgo Operativo, con el fin de orientar a los objetivos y componentes esenciales está compuesto por las siguientes fases:

Fase 1 – Cultura
Etapa en la cual se sensibiliza a todo el personal de la organización sobre la importancia de la gestión del Riesgo Operativo

Fase 2 – Gestión Cualitativa
Etapa en la cual se define la estructura organizativa, políticas, identificación de riesgos y priorización de respuestas, desarrollo de indicadores y autoevaluaciones.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Fase 3 – Gestión Cuantitativa

Etapa en la cual se da la captura, mantenimiento de datos y recolección de pérdidas para el diseño de indicadores internos que permitan realizar contrastes contra el requerimiento de capital por riesgo operativo que maneja la entidad.

(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.

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 septiembre de 2021, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	2021	2020
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,051,203	25,051,203
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	834,575	879,953
Utilidades no distribuidas	37,190,241	30,807,282
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	(89,471)	2,155,293
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(10,017,533)	(7,661,410)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	(548,135)	(780,504)
Total de Capital Primario Ordinario	68,493,881	66,524,817
Provisión Dinámica	4,706,952	4,803,937
Total Fondos de Capital Regulatorio	73,200,834	71,328,754
Total de activos ponderados por riesgo	607,852,092	567,665,414

Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	12.04%	12.57%
Índice de Capital Primario Ordinario	4.50%	11.27%	11.72%
Índice de Capital Primario	6.00%	11.24%	11.72%
Coeficientes de Apalancamiento	3.00%	7.25%	7.14%

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

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

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

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.

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 intermedios 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 3 (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 con el 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 3 (c.7) y Nota 4 (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 3 (s) y Nota 24.

(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 3 (a.2), Nota 26 y Nota 27.

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

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 3 (c.7) y Nota 4 (a).

(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 30.

(6) Partes Relacionadas

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

	Directores y personal gerencial clave		Compañías relacionadas	
	2021	2020	2021	2020
Activos:				
Cuentas por cobrar	0	0	121,981	470,514
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	96,607	104,708	1,926,247	1,310,921
Depósitos a plazo	1,004,595	1,148,203	12,574,650	5,925,783
Intereses acumulados por pagar	2,406	4,027	56,506	42,378
Cuentas por pagar	0	0	0	2,114

	Directores y personal gerencial clave		Compañías relacionadas	
	2021	2020	2021	2020
Ingresos y gastos:				
Gastos de intereses sobre depósitos	35,236	45,420	354,635	214,396
Comisiones pagadas por fianzas de garantía	0	0	14,595	7,222
Ingresos por reaseguros	0	0	3,958,939	3,980,318
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	0	0	(2,073,419)	948,411
Otras comisiones pagadas	0	0	(429,015)	411,180
Otros gastos por reclamos de reaseguro	0	0	0	138,000
Honorarios profesionales	0	0	0	67,248
Gastos de seguros	0	0	83,303	82,523
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	695,642	825,665	0	0

(6) Partes Relacionadas, continuación

Ingresos por reaseguro

Al 30 de septiembre de 2021, 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 $1,214,370 (2020: $1,214,160) y sobre pólizas de vida colectivas por $2,744,973 (2020: $2,766,158), 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 $47,792 (2020: $34,824) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios del personal general clave ascienden a $695,642 (2020: $825,665), e incluyen beneficios a corto plazo como lo son salarios, bonificaciones y seguro de vida, principalmente.

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	2021	2020
Efectivo y efectos de caja	291,956	252,571
Depósitos a la vista	42,354,549	53,657,485
Depósitos de ahorro	11,711,565	16,345,212
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	54,358,070	70,255,268

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2021	2020
Inversiones en valores medidas a VRCR	26,617,157	26,081,574
Inversiones en valores medidas a CA	776,572	851,458
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	70,623,652	72,437,306
Total de inversiones en valores, neto	98,017,381	99,370,338

(8) Inversiones en Valores, continuación

Inversiones en valores medidas a VRCR

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

	Vencimiento	2021	2020
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ('mortgage-backed securities'):			
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,839,433	1,849,873
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	779,246	839,470
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	925,298	926,208
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,249,817	1,236,095
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	825,718	826,391
		5,619,512	5,678,037
Intereses residuales:			
Interés residual en VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	2,520,608	2,432,057
Interés residual en IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	0	391,131
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	7,177,014	6,639,209
Interés residual en XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	3,954,566	3,691,247
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	2,120,441	1,943,835
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	1,992,384	1,852,388
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	693,481	653,690
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	835,612	775,460
		19,294,106	18,379,017
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		24,913,618	24,057,054
Bonos de gobiernos:			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-22	1,415,534	1,868,264
Total bonos de gobiernos		1,415,534	1,868,264
Otros instrumentos de patrimonio:			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	288,005	156,256
Total de otros instrumentos de patrimonio		288,005	156,256
Total inversiones medidas a VRCR		26,617,157	26,081,574

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, 2046 y 2047, respectivamente). Véase Nota 27.

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	2021	2020
Bonos de gobiernos:				
Títulos solidarios de la República de Colombia	3.05%	31-May-22	560,960	632,120
Bonos de la República de Panamá	8.88%	31-Dic-27	221,107	220,620
			782,067	852,740
Menos: reserva de deterioro (PCE)			(5,495)	(1,282)
Total de inversiones en valores medidas a CA			776,572	851,458

(8) Inversiones en Valores, continuación

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. Adicionalmente, como parte de su portafolio de inversiones medidas a CA, la Compañía mantiene títulos solidarios de la República de Colombia para el cumplimiento de requerimientos regulatorios que como entidad financiera requiere observar su subsidiaria ubicada en este país.

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

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

	Vencimiento	2021	2020
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecarias ('mortgage-backed securities'):			
Bono del VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	4,082,692	1,490,801
Bono del IX Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-22	0	186,119
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	7,030,800	7,065,867
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	2,276,443	2,653,642
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	7,290,166	7,716,474
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	3,958,836	4,500,425
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	5,899,550	6,023,832
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	7,239,622	7,937,209
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		37,778,109	37,574,369
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	2,735,743	3,327,487
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-30	30,109,800	31,535,450
Total de bonos de gobiernos		32,845,543	34,862,937
Total inversiones medidas a VRCOUI		70,623,652	72,437,306

Al 30 de septiembre de 2021, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificada como medida a VRCOUI, presenta un saldo de $194,531 (2020: $129,133). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera debido a que 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 2021, la Compañía no realizó ventas de inversiones medidas a VRCOUI (2020: realizó ventas por $22,598,078, generando una ganancia neta de $2,098,078).

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 4 (a).

(9) Préstamos a costo amortizado (CA)

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

	2021	2020
Sector local:		
Personales	42,180,400	45,260,353
Hipotecarios residenciales	512,761,478	486,937,869
Total sector local	554,941,878	532,198,222
Sector extranjero:		
Personales	22,165,570	26,791,343
Hipotecarios residenciales	175,178,979	172,211,539
Total sector externo	197,344,549	199,002,882
Más: intereses por cobrar	10,674,739	8,301,726
Menos: reserva por deterioro (PCE)	(4,838,266)	(4,048,961)
Total préstamos a CA	758,122,900	735,453,869

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 4 (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. De igual manera, en el primer trimestre del año 2021, el Banco realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de $3,204,062. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de $1,702,992 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 $743,340 (2020: $102,994).

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2021	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del período	894,264	4,049,677	501,014	2,557,132	8,002,087
Compras	1,922	148,196	0	0	150,118
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	0	0	0	0	0
Al final del período	896,186	4,197,873	501,014	2,557,132	8,152,205
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	744,031	3,318,723	353,231	1,375,253	5,791,238
Gasto del período	26,458	274,756	47,047	165,220	513,481
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(2,995)	(19,493)	0	(2,732)	(25,220)
Al final del período	767,494	3,573,986	400,278	1,537,741	6,279,499
Saldos netos	128,692	623,887	100,736	1,019,391	1,872,706

2020	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	8,704	228,300	14,813	11,950	263,767
Descartes	(6,045)	(60,060)	(61,101)	(179,515)	(306,721)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,217)	(14,058)	0	8,468	(8,807)
Al final del período	894,264	4,049,677	501,014	2,557,132	8,002,087
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	695,444	2,955,966	310,385	1,301,585	5,263,380
Gasto del período	55,677	427,234	65,950	245,671	794,532
Descartes	(6,149)	(62,374)	(23,104)	(179,605)	(271,232)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(941)	(2,103)	0	7,602	4,558
Al final del período	744,031	3,318,723	353,231	1,375,253	5,791,238
Saldos netos	150,233	730,954	147,783	1,181,879	2,210,849

(11) 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:

	2021	2020
Cuentas por cobrar:		
Clientes	2,005,104	1,745,298
Empleados	12,358	13,267
Seguros	54,331	54,162
Fideicomisos	3,368,637	3,410,500
Varios	3,282,084	2,966,126
	8,722,514	8,189,353
Intereses por cobrar sobre:		
Inversiones en valores medidas a VRCR y a VRCOUI	388,223	690,019
Total	9,110,737	8,879,372

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2021	2020
Depósitos en garantía	56,325	56,326
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	709,293	718,813
Gastos pagados por anticipado	2,061,184	1,722,964
Adelanto en compra de activos	16,480	116,244
Activos en proceso de adjudicación	857,288	779,114
Bienes adjudicados	832,397	934,312
Adelanto de pagos de operaciones bursátiles (a tenedores de títulos de deuda emitidos)	0	3,947,907
Otros	289,547	292,897
Total	4,847,514	8,593,577

Al 30 de septiembre de 2021, no hubo adelantos de fondos remitidos al agente de pago de los títulos de deuda emitidos por la Compañía a través de bolsa de valores (2020: $3,947,907), para respaldar el pago a los tenedores a la fecha de vencimiento, de acuerdo con los términos contractuales.

(13) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2020: seis) programas rotativos de hasta $200,000,000 (2020: $200,000,000) en VCN's los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de $10,000,000 (2020: $10,000,000), se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

		2021	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie CEQ	4.2500%	octubre-21	2,011,000
Serie BDZ	4.2500%	octubre-21	2,105,000
Serie BA	4.2500%	noviembre-21	3,600,000
Serie BB	4.2500%	diciembre-21	1,100,000
Serie CER	3.7500%	enero-22	500,000
Serie CES	3.7500%	enero-22	2,500,000
Serie BEA	3.7500%	febrero-22	1,100,000
Serie BEB	3.7500%	febrero-22	1,100,000
Serie BEC	3.7500%	febrero-22	1,250,000
Serie BED	3.7500%	febrero-22	500,000
Serie BEE	3.7500%	febrero-22	600,000
Serie BC	3.7500%	marzo-22	1,600,000
Serie BD	3.7500%	marzo-22	2,500,000
Serie BE	3.7500%	marzo-22	2,500,000
Serie BF	3.7500%	marzo-22	2,175,000
Serie BG	3.7500%	marzo-22	533,000
Serie DEF	3.7500%	abril-22	500,000
Serie DEG	3.5000%	mayo-22	1,000,000
Serie BH	3.5000%	mayo-22	4,593,000
Serie CET	3.5000%	mayo-22	1,000,000
Serie DEH	3.5000%	junio-22	2,000,000
Serie CEU	3.5000%	junio-22	905,000
Serie BI	3.5000%	julio-22	2,106,000
Serie BEF	3.5000%	julio-22	2,246,000
Serie BJ	3.5000%	agosto-22	4,025,000
Total nominal de VCN's			44,049,000
Más: Intereses por pagar			200,405
Menos costos de emisión por diferir			(94,869)
Total VCN's a CA			44,154,536

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

		2020	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
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	900,000
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 DDV	4.0000%	Mayo-21	820,000
Serie AM	4.5000%	Abril-21	4,091,000
Serie DDZ	4.5000%	Mayo-21	1,000,000
Serie AR	4.5000%	Mayo-21	4,593,000
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
Serie CEN	4.2500%	Julio-21	1,106,000
Serie AW	4.5000%	Julio-21	1,000,000
Serie BDW	4.2500%	Agosto-21	2,196,000
Serie AX	4.2500%	Agosto-21	4,025,000
Serie AY	4.2500%	Agosto-21	4,000,000
Serie CEO	4.2500%	Agosto-21	1,500,000
Serie BDX	4.2500%	Septiembre-21	1,376,000
Serie DEA	4.2500%	Septiembre-21	1,000,000
Serie AZ	4.2500%	Septiembre-21	2,000,000
Serie DEB	4.2500%	Septiembre-21	2,521,000
Serie DEC	4.2500%	Septiembre-21	1,460,000
Serie DED	4.2500%	Septiembre-21	554,000
Serie DEE	4.2500%	Septiembre-21	1,200,000
Serie BDY	4.2500%	Septiembre-21	750,000
Serie CEP	4.2500%	Septiembre-21	3,000,000
Serie CEQ	4.2500%	Octubre-21	2,011,000
Serie BDZ	4.2500%	Octubre-21	2,105,000
Serie BA	4.2500%	Noviembre-21	3,600,000
Serie BB	4.2500%	Diciembre-21	1,100,000
Total nominal de VCN's			84,606,000
Más: Intereses por pagar			390,476
Menos costos de emisión por diferir			(166,341)
Total VCN's a CA			84,830,135

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los VCN's.

(14) Notas Comerciales Negociables (NCN's)

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas de NCN's (2020: cuatro) por la suma total de $240,000,000 (2020: $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, el Banco no mantiene notas en circulación relacionadas a 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 del Banco.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2021	2020
SERIE AE	4.250%	enero-21	0	3,940,000
SERIE AR	4.500%	febrero-21	0	2,000,000
SERIE BT	4.250%	febrero-21	0	355,000
SERIE BU	4.250%	febrero-21	0	622,000
SERIE AA	4.750%	febrero-21	0	1,761,000
SERIE E	5.000%	febrero-21	0	7,017,000
SERIE AA	4.375%	febrero-21	0	39,000
SERIE BV	4.250%	marzo-21	0	1,404,000
SERIE BO	4.375%	marzo-21	0	1,290,000
SERIE K	5.000%	abril-21	0	4,991,000
SERIE BQ	4.375%	mayo-21	0	2,466,000
SERIE BD	4.500%	mayo-21	0	1,100,000
SERIE AC	4.375%	junio-21	0	2,000,000
SERIE AD	4.375%	julio-21	0	1,500,000
SERIE AI	4.750%	julio-21	0	1,200,000
SERIE BS	4.375%	julio-21	0	3,000,000
SERIE U	5.000%	septiembre-21	0	1,858,000
SERIE BW	4.375%	septiembre-21	0	2,363,000
SERIE AL	4.125%	septiembre-21	0	4,000,000
SERIE CF	4.125%	septiembre-21	0	545,000
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
SERIE CA	4.375%	noviembre-21	5,000,000	5,000,000
SERIE CL	4.600%	noviembre-21	3,000,000	3,000,000
SERIE X	5.000%	noviembre-21	1,657,000	1,657,000
SERIE AP	4.600%	noviembre-21	3,690,000	3,690,000
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	4.250%	febrero-22	1,378,000	1,378,000
SERIE AM	4.250%	marzo-22	2,000,000	2,000,000
SERIE CE	4.250%	marzo-22	1,710,000	1,710,000
SERIE CP	4.375%	marzo-22	260,000	260,000
SERIE CJ	4.250%	marzo-22	40,000	40,000
SERIE CK	4.250%	marzo-22	1,000,000	1,000,000
SERIE BR	4.675%	junio-22	2,000,000	2,000,000
SERIE AQ	4.700%	junio-22	2,558,000	2,558,000
SERIE AS	4.500%	junio-22	2,000,000	2,000,000
SERIE CM	4.500%	julio-22	2,500,000	2,500,000
SERIE AF	4.675%	agosto-22	2,540,000	2,540,000
SERIE CN	4.500%	agosto-22	727,000	727,000
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
	Sub - total que pasa		66,778,000	95,763,000

(14) Notas Comerciales Negociables (NCNs), continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2021	2020
	Sub-Total que viene		66,778,000	95,763,000
SERIE CQ	4.500%	noviembre-22	3,000,000	3,000,000
SERIE CD	4.500%	febrero-23	1,500,000	1,500,000
SERIE AK	4.500%	marzo-23	2,000,000	2,000,000
SERIE C	4.000%	marzo-23	1,000,000	0
SERIE AB	4.750%	marzo-23	2,000,000	2,000,000
SERIE E	4.000%	marzo-23	3,255,000	0
SERIE J	3.750%	mayo-23	2,466,000	0
SERIE K	3.750%	mayo-23	1,100,000	0
SERIE AT	4.700%	junio-23	2,000,000	2,000,000
SERIE CO	4.700%	agosto-23	810,000	810,000
SERIE O	3.625%	Agosto 2023	1,000,000	0
SERIE B	4.250%	febrero-24	3,000,000	0
SERIE D	4.250%	marzo-24	2,705,000	0
SERIE F	4.125%	abril-24	1,000,000	0
SERIE H	4.000%	mayo-24	2,990,000	0
SERIE L	4.000%	junio-24	2,000,000	0
SERIE I	4.250%	mayo-25	2,000,000	0
SERIE A	4.900%	enero-26	1,000,000	0
SERIE G	4.750%	Abril-26	1,000,000	0
SERIE M	4.500%	Junio-26	1,500,000	0
SERIE N	4.500%	Julio-26	1,000,000	0
Total nominal de NCN's			90,638,000	107,073,000
Más: intereses por pagar			178,111	229,174
Menos: costos de emisión por diferir			(110,306)	(210,168)
Total NCN's a CA			90,705,805	107,092,006

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las NCN's.

(15) Bonos Cubiertos

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

La Compañía ha emitido tres tramos de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de $51,295,546 (2020: $51,074,683) 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 (2020: $65,000,000).

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los bonos cubiertos.

(16) Bonos Ordinarios

En 2015, la Superintendencia Financiera de Colombia autorizó a la subsidiaria del Banco en Colombia la inscripción de Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública.

Al 30 de septiembre de 2021, a través de esta subsidiaria, la Compañía ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por $13,502,184 (2020: $15,091,711) a una tasa de 6.29% (2020: 6.29%) con vencimiento al 23 de junio de 2025.

(16) Bonos Ordinarios, continuación

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de $17,330,304 (2020: $18,864,638).

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los bonos ordinarios.

(17) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos (2020: dos) emisiones por $100,000,000 (2020: $100,000,00) en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2021	2020
Tramo 8	5.75%	Marzo-21	0	1,407,000
Tramo 4	6.00%	Septiembre-21	0	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	1,000,000
Tramo 19	5.35%	Marzo-22	1,000,000	1,000,000
Tramo 21	5.75%	Mayo-22	350,000	350,000
Tramo 22	5.75%	Junio-22	2,200,000	2,200,000
Tramo 23	5.75%	Agosto-22	5,000,000	5,000,000
Tramo 24	5.75%	Agosto-22	2,000,000	2,000,000
Tramo 15	6.00%	Septiembre-22	0	700,000
Tramo 26	5.375%	Enero-23	500,000	0
Tramo 01	5.00%	Febrero-23	600,000	0
Tramo 02	5.00%	Marzo-23	1,000,000	0
Tramo 03	5.00%	Marzo-23	1,000,000	0
Tramo 05	5.00%	Abril-23	1,000,000	0
Tramo 06	5.00%	Abril-23	2,000,000	0
Tramo 12	6.30%	Mayo-23	0	2,000,000
Tramo 07	5.00%	Agosto-23	850,000	0
Tramo 04	5.125%	Septiembre-23	1,000,000	0
Tramo 9	6.50%	Febrero-24	0	4,500,000
Tramo 10	6.50%	Abril-24	0	4,500,000
Tramo 11	6.50%	Mayo-24	0	5,000,000
Tramo 13	6.50%	Mayo-24	0	2,500,000
Tramo 14	6.50%	Junio-24	0	2,500,000
Total nominal de certificados de inversión			21,700,000	37,857,000
Más: intereses por pagar			33,276	72,705
				(18,029)
Menos: costos de emisión			(155,226)	
Total certificados de inversión a CA			21,578,050	37,911,676

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los certificados de inversión.

(18) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador dos (31 de diciembre de 2020: dos) planes rotativos de hasta $35,000,000 (31 de diciembre de 2020: $35,000,000) cada uno en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Estos programas no cuentan con una garantía específica.

2021

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 15	5.2500%	Noviembre-21	1,000,000
Tramo 16	5.2500%	Noviembre-21	1,000,000
Tramo 17	5.2500%	Diciembre-21	1,000,000
Tramo 70	5.2500%	Enero-22	500,000
Tramo 71	5.2500%	Enero-22	2,000,000
Tramo 72	4.7500%	Febrero-22	500,000
Tramo 73	4.5000%	Junio-22	2,000,000
Tramo 09	5.7500%	Agosto-22	850,000
Tramo 13	5.7500%	Septiembre-22	3,000,000
Tramo 14	5.3750%	Noviembre-22	2,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			13,850,000
Más: intereses por cobrar			56,809
Menos: costos de emisión			(182,766)
Total obligaciones negociables a CA			13,724,043

2020

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 66	5.1500%	Enero-21	2,000,000
Tramo 67	5.1500%	Enero-21	3,000,000
Tramo 69	5.1500%	Febrero-21	2,200,000
Tramo 68	5.1500%	Febrero-21	1,150,000
Tramo 01	5.1500%	Marzo-21	980,000
Tramo 02	5.1500%	Marzo-21	765,000
Tramo 06	5.5000%	Mayo-21	3,000,000
Tramo 07	5.5000%	Julio-21	1,775,000
Tramo 08	5.5000%	Agosto-21	1,000,000
Tramo 10	5.5000%	Agosto-21	1,915,000
Tramo 11	5.5000%	Septiembre-21	1,000,000
Tramo 12	5.5000%	Septiembre-21	500,000
Tramo 15	5.2500%	Noviembre-21	1,000,000
Tramo 16	5.2500%	Noviembre-21	1,000,000
Tramo 17	5.2500%	Diciembre-21	1,000,000
Tramo 09	5.7500%	Agosto-22	850,000
Tramo 13	5.7500%	Septiembre-22	3,000,000
Tramo 14	5.3750%	Noviembre-22	2,000,000
Total nominal de obligaciones negociables			28,135,000
Más: intereses por cobrar			138,316
Menos: costos de emisión			(48,338)
Total obligaciones negociables a CA			28,224,978

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las obligaciones negociables.

(19) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	2021 (No auditado)	2020 (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	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	1,721,625	3,443,250
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.50,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	15,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento el año 2023 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	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	0	5,000,000
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	0	2,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.45,000,000, con vencimiento el año 2022, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	37,000,000	35,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.12,000,000, con vencimiento el año 2022 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	10,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2022 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	4,000,000	8,000,000
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	0	1,153,846
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual fija, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.60,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual fija, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	25,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.45,000,000, con vencimiento el año 2023 y tasa de interés fija	45,000,000	40,000,000
Sub - total que pasa	160,721,625	139,097,096

(19) Financiamientos Recibidos, continuación

	2021 (No auditado)	2020 (Auditado)
Sub - total que viene	160,721,625	139,097,0963
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.40,000,000, con vencimiento el año 2023 y tasa de interés fija	40,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés fija	10,000,000	0
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	0	916,667
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	3,571,432	7,142,860
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.3,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual fija.	3,000,000	3,000,000
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	17,714,286	21,142,857
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.7,250,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés fija anual.	7,250,000	7,250,000
Préstamo indexado para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.4,800,000 (COP 18 mil millones), y tasa de interés fija anual.	8,261,296	5,241,542
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.1,600,000 (COP 6 mil millones), y tasa de interés fija anual.	1,346,266	0
Préstamo indexado para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.9,600,000 (COP 35.8 mil millones), y tasa de interés fija anual.	9,339,400	10,433,681
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.2,300,000 (COP 8.0 mil millones), y tasa de interés fija anual.	2,086,224	0
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente B/.2,300,000 (COP 8.0 mil millones), y tasa de interés fija anual.	2,086,224	0
Total nominal de financiamientos recibidos	265,376,753	194,224,703
Más: intereses por pagar	2,290,925	1,286,950
Menos: costos de emisión	(2,088,024)	(730,219)
Total de financiamientos recibidos a CA	265,579,654	194,781,434

La Compañía mantiene un financiamiento recibido con una institución bancaria del extranjero con la cual no pudo cumplir un coeficiente financiero; sin embargo, la institución bancaria le comunicó a la Compañía que se encontraban preparando la dispensa correspondiente por el no cumplimiento de dicha cláusula. Por lo anterior, la línea financiera se mantiene vigente, sus fechas contractuales sin cambios y los pagos al día.

Al 30 de septiembre de 2021, el saldo utilizado de esta línea financiera asciende a un total de $17.7 millones. No se ha comunicado ningún cambio en los términos del contrato a la fecha de este informe.

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2021	2020
Acreedores varios	2,084,665	1,094,547
Cuentas por pagar fideicomisos	162,452	0
Cheques de gerencia	744,600	375,794
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	911,244	1,014,281
Pagos recibidos por adelanto de clientes	1,632,903	2,214,261
Otros	872,409	994,728
Total	6,408,273	5,693,611

(21) 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 (2020: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

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

	2021	2020
	Cantidad de Acciones	**Cantidad de acciones**
Acciones autorizadas y emitidas:		
Acciones emitidas al inicio del período	1,059,815	1,059,815
Opciones sobre acciones ejercidas	0	5,646
Acciones en tesorería	0	(5,646)
Acciones emitidas al final del período	1,059,815	1,059,815
Valor en libros de las acciones comunes	17,787,291	17,787,291

En abril de 2020, la Compañía emitió 5,646 acciones comunes como resultado de la ejecución de opciones de compra de acciones por un ejecutivo clave en relación con los programas de opciones sobre acciones aprobados en los años 2012, 2014, 2016 y 2019; las opciones fueron ejercidas a un precio promedio de $26.22, $27.98, $30.46 y $38.94, respectivamente. Posteriormente, estas acciones fueron recompradas en su totalidad por la Compañía registrándose como acciones en tesorería.

La información acerca de los programas de opciones de compra de acciones comunes de la Compañía se presenta en la Nota 23.

Acciones preferidas

Al 30 de septiembre de 2021, las acciones preferidas de la Compañía ascienden a $20,752,709 (2020: $ 20,752,709).

(21) Capital y Reservas, continuación

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2008, se emitieron $10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $141,057.

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

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

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

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

Durante el período de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2021, la Compañía no ha emitido acciones preferidas.

(21) Capital y Reservas, continuación

Durante el periodo, la Compañía no redimió acciones preferidas (2020: $2,000,000) relacionadas al programa que se encuentra en circulación desde el año 2008.

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 Intermedios.

Reservas Regulatorias

Provisión Dinámica

Se constituyen según criterios prudenciales sobre todas las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría Normal, según lo establecido en el Acuerdo No.004-2013 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá. La misma corresponde a una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva regulatorias en el estado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. Véase Nota 33.

Exceso de Provisión Específica

Son las provisiones que deben constituirse debido a 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. Véase Nota 33.

(21) Capital y Reservas, continuación

Reserva regulatoria – Mención especial modificados

Es la reserva que debe constituirse sobre las facilidades crediticias clasificadas en la categoría 'Mención Especial Modificado", según lo establecido en el Acuerdo No.9-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020, ambos emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá como medidas solidarias subsecuentes adoptadas para apoyar a los clientes ante la declaración de 'estado de emergencia' de la República de Panamá el 13 de marzo de 2020 producto de la pandemia de COVID-19. Véase Nota 33.

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

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

	2021	2020
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,319,912	1,436,776
Cobranza por manejo	1,831,779	1,810,061
Manejo de seguros	485,940	445,274
Otros	1,061,512	1,032,275
Total	4,699,143	4,724,386
Otros ingresos:		
Seguros	118,332	120,609
Ventas de bienes adjudicados	200,514	42,266
Otros	961,467	463,214
Total	1,280,313	626,089

(23) 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:

	2021	2020
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	2,962,729	3,712,719
Gastos de representación	584,178	700,306
Bonificaciones	165,000	0
Cuotas patronales	427,024	540,900
Prestaciones laborales	216,260	718,463
Viajes, viáticos y combustible	125,590	98,254
Seguros del personal	97,585	141,075
Capacitaciones y desarrollo de personal	136,286	56,957
Otros	221,272	264,905
Total	4,935,924	6,233,579
Otros gastos generales y administrativos:		
Arrendamiento	74,568	69,428
Publicidad y propaganda	439,122	377,704
Mantenimiento de equipo	628,102	741,306
Útiles de oficina	38,177	40,064
Luz, agua y teléfonos	202,380	218,319
Cargos bancarios	188,110	149,695
Servicios varios	251,398	224,909
Seguros	56,932	51,313
Bienes adjudicados	245,772	291,172
Otros	650,239	444,219
Total	2,774,800	2,608,129

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2019, 2016, 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de opciones de compra de acciones para los ejecutivos de la Compañía por 7,220 opciones con un valor razonable unitario de $24.166, 15,550 opciones con valor razonable unitario de $15.025, 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 septiembre de 2021, están vigentes un total de 45,782 opciones (2020: 45,782), se cancelaron 0 opciones (2020: 832) y se ejercieron 0 opciones (2020: 5,646). Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $29.69 (2020: $29.69). Los planes conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones del Banco a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2021 se han registrado gastos por la emisión de opciones de $204,979 (2020: $18,854).

(24) 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 con regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo con 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 con la tarifa del 25%.

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

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo con 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 con la siguiente tarifa:

	Colombia	El Salvador
Vigente	31%	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 2021, tarifa del 0%.

(24) 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 se detalla a continuación:

	2021	2020
Impuesto sobre la renta, estimado	790,359	1,152,476
Impuesto diferido por diferencias temporales	30,399	(155,375)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	820,758	997,101

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2021	2020
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,323,541	4,912,391
Gasto del impuesto sobre la renta	820,758	997,101
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	12.98%	20.30%

(24) 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:

	2021	2020
Utilidad financiera antes de impuesto	6,323,541	4,912,391
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	1,580,885	1,228,098
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	(956,852)	(334,925)
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(64,591)	(1,536,210)
Costos y gastos no deducibles	230,917	1,795,513
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	30,399	(155,375)
Total de gasto de impuesto sobre la renta	820,758	997,101

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:

	2021		2020	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	4,492,562	1,163,669	3,886,237	1,027,790
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	63,503	19,051	71,173	21,352
Arrastres de pérdidas operativas[1]	1,695,503	548,136	2,365,164	780,504
	6,251,568	1,730,856	6,322,574	1,829,646

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

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

2021	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Efecto de los cambios de monedas	Saldo al 30 de septiembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	1,027,790	128,996	6,883	1,163,669
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	21,352	(2,301)	0	19,051
Arrastres de pérdidas operativas	780,504	(157,094)	(75,274)	548,136
Impuesto diferido activo	1,829,646	(30,399)	(68,391)	1,730,856

2020	Saldo al 1 de enero	Reconocido en resultados	Efecto de los cambios de monedas	Saldo al 31 de diciembre Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	195,125	832,665	0	1,027,790
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	26,813	(5,461)	0	21,352
Arrastres de pérdidas operativas	858,559	0	(78,055)	780,504
Impuesto diferido activo	1,080,497	827,204	(78,055)	1,829,646

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 septiembre de 2021, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $2,708,045 (2020: $2,360,927) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $45,134,075 (2020: $39,193,380) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

(25) Fideicomisos bajo Administración

La Compañía mantiene en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por $235,557,343 (2020: $254,422,644). 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 26.

(26) 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 estas.

Tipo de entidad estructurada	Naturaleza y propósito	Participación retenida por la Compañía	Total de activos 2021	Total de activos 2020
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	235,557,343	254,422,644

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	2021 Inversiones en valores	2020 Inversiones en valores
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	62,691,727	61,631,423
Total	62,691,727	61,631,423

Durante el período 2021, la Compañía no ha otorgado apoyo financiero a las entidades estructuradas no consolidadas.

(27) 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 3 (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.

(27) Transferencias de Activos Financieros, continuación

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.

Durante el período 2021, la Compañía ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores cálculos bajo la tasa de interés efectiva, $2,514,004 (2020: $2,782,094) 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, la Compañía ha reconocido como parte de la ganancia neta en inversiones a VRCR, $856,564 (2020: ganancia $1,256,356) 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 le compense adecuadamente 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 en las 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.

(27) Transferencias de Activos Financieros, continuación

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados a vehículos de titularización por $1,319,912 (2020: $1,436,777).

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:			
2021	43,397,621	43,397,621	0
2020	43,252,406	43,252,406	0
Intereses residuales:			
2021	19,294,106	19,294,106	0
2020	18,379,017	18,379,017	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.

(28) 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 septiembre de 2021, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por $71,958,976 (2020: $43,668,127), de las cuales $1,959,962 (2020: $2,687,720) son irrevocables.

(29) Arrendamientos

Al 30 de septiembre de 2021, 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.

Activos por derecho de uso

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

	2021	2020
Bienes inmuebles:		
Saldo al inicio del período	2,506,132	3,178,540
Cancelaciones	(39,825)	(33,534)
Depreciación del período	(186,364)	(603,042)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	1,552	(35,832)
Saldo al final del período	2,281,495	2,506,132

(29) Arrendamientos, continuación

Pasivos por arrendamientos

Al 30 de septiembre de 2021, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a $2,281,495 (2020: $2,821,728). El análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamientos se presenta en la Nota 4 (b).

Montos reconocidos en el estado consolidado de resultados

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por $186,364 (2020: $142,774) 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 $74,568 (2020: $69,249) como parte de los gastos de alquiler en el estado consolidado de resultado. Véase Nota 23.

Montos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo

Al 30 de septiembre de 2021, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a B/.652,321 (2020: B/.519,187) monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por B/.540,233 (2020: B/.264,244) la porción de intereses por B/.112,088 (2020: B/.142,801) y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por B/.74,568 (2020: B/.69,249) como actividad de operación.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos 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 directa o indirectamente observables en un mercado.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

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

La 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 pueden 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.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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.

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

Durante los períodos 2021, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldos con activos (por ejemplo, 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 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.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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 ha sido determinado y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, cómo estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

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

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.

2021	Valor en Libros	Valor razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	70,623,652	30,109,800	2,735,743	37,778,109	70,623,652
Inversiones en valores a VRCR	26,905,162	0	1,703,539	25,201,623	26,905,162

2020	Valor en Libros	Valor razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	72,437,306	31,535,450	3,327,487	37,574,369	72,437,306
Inversiones en valores a VRCR	26,081,574	0	1,868,264	24,213,310	26,081,574

Al 30 de septiembre de 2021, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCR.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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:

	2021	2020
Saldo al inicio del período	61,787,679	61,853,118
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	856,564	1,555,203
En el estado consolidado de utilidades integrales	(714,934)	85,242
Compras	2,994,249	123,645
Liquidaciones	(1,943,826)	(1,829,529)
Saldo al final del período	62,979,732	61,787,679

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 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) 2021	Rango (promedio ponderado) 2020
Bonos de préstamos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento Acumulado (En inglés "SDA")	1.95% - 0.11% (0.56%)	2.22% - 0.11% (0.64%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	49.46% - 31.36% (40.24%)	50.05% - 9.67% (40.59%)
		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")	1.95% - 0.11% (0.56%)	2.22% - 0.11% (0.64%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	49.46% - 31.36% (40.24%)	50.05% - 9.67% (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

(30) 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:

	2021			
	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	1,455,635	(746,964)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	1,363,622	(1,139,264)
	1,455,635	(746,964)	1,363,622	(1,139,264)

	2020			
	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	1,145,106	(1,066,346)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	1,433,812	(1,165,938)
	1,145,106	(1,066,346)	1,433,812	(1,165,938)

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.

(30) 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.

2021	Valor en Libros	Valor razonable Nivel 2	Valor razonable Nivel 3	Valor razonable Total
Activos:				
Activos financieros no medidos a valor razonable:				
Préstamos a CA	758,122,900	0	762,402,497	762,402,497
Inversiones en valores a CA	776,572	776,572	0	776,572
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Depósitos de clientes - a plazo	366,240,120	0	367,465,865	367,465,865
Valores comerciales negociables	44,154,536	0	44,049,242	44,049,242
Notas comerciales negociables	90,705,805	0	86,638,916	86,638,916
Bonos cubiertos	51,295,546	0	51,944,561	51,944,561
Bonos ordinarios	13,502,184	0	13,483,230	13,483,230
Certificados de inversión	21,578,050	0	21,765,532	21,765,532
Obligaciones negociables	13,724,043	0	13,922,819	13,922,819
Financiamientos recibidos	265,579,654	0	265,376,753	265,376,753

2020	Valor en Libros	Valor razonable Nivel 2	Valor razonable Nivel 3	Valor razonable Total
Activos:				
Activos financieros no medidos a valor razonable:				
Préstamos a CA	735,453,869	0	742,825,667	742,825,667
Inversiones en valores a CA	851,458	957,079	0	957,079
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Depósitos de clientes - a plazo	337,602,643	0	338,702,023	338,702,023
Valores comerciales negociables	84,830,135	0	83,073,497	83,073,497
Notas comerciales negociables	107,092,006	0	102,783,361	102,783,361
Bonos cubiertos	51,074,683	0	51,956,241	51,956,241
Bonos ordinarios	15,091,711	0	15,070,536	15,070,536
Certificados de inversión	37,911,676	0	37,868,306	37,868,306
Obligaciones negociables	28,224,978	0	28,156,365	28,156,365
Financiamientos recibidos	194,781,434	0	194,666,480	194,666,480

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 septiembre de 2021 en la medición del valor razonable de los instrumentos que no son medidos a valor razonable.

(30) 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 provistos 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.

(31) 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.

(31) 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 de la Compañía.

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

2021	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	752	33,712,603	5,810,737	2,607,670	42,131,762
Gastos de intereses	0	0	(25,846,283)	(1,800,875)	(2,740,126)	(30,387,284)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(1,039,342)	(203,214)	(69,611)	(1,312,167)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	856,564	856,564
Comisiones por administración y manejo	1,954,809	0	2,511,836	232,498	0	4,699,143
Otros ingresos netos de comisiones	0	1,456,909	465,327	32,422	59,408	2,014,066
Gastos generales y administrativos	(932,405)	(587,341)	(7,549,437)	(2,125,626)	(483,734)	(11,678,543)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,022,404	870,320	2,254,704	1,945,942	230,171	6,323,541
Activos del segmento	0	3,167,754	771,813,660	72,487,278	110,425,119	957,893,811
Pasivos del segmento	0	368,251	744,776,323	51,918,966	79,091,920	876,155,460

(31) Información de Segmentos, continuación

2020	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	3,996	31,593,949	6,466,682	3,018,050	41,082,677
Gastos de intereses	0	0	(25,202,356)	(2,077,483)	(2,867,287)	(30,147,126)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(3,001,857)	(356,633)	(13,927)	(3,372,417)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	3,354,434	3,354,434
Comisiones por administración y manejo	1,554,115	0	3,080,492	89,779	0	4,724,508
Otros ingresos netos de comisiones	0	2,485,367	16,300	17,515	24,202	2,543,141
Gastos generales y administrativos	(1,107,600)	(631,988)	(8,246,062)	(2,424,747)	(862,428)	(13,272,825)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	446,515	1,857,375	(1,759,657)	1,715,113	2,653,045	4,912,391
2020						
Activos del segmento	0	3,092,011	742,922,990	84,752,479	118,220,821	948,988,301
Pasivos del segmento	0	227,658	726,816,329	58,785,069	81,999,006	867,828,062

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

2021	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	27,991,306	7,213,915	6,925,537	1,004	42,131,762
Gastos de intereses y comisiones	(22,978,516)	(3,952,787)	(3,455,981)	0	(30,387,284)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(877,954)	90,163	(524,376)	0	(1,312,167)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	856,564	0	0	0	856,564
Comisiones por administración y manejo	0	0	0		0
Otros ingresos netos de comisiones	3,530,790	920,844	247,509	0	4,699,143
Gastos generales y administrativos	297,939	68,702	175,921	1,442,314	2,014,066
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	(7,717,130)	(1,805,664)	(2,036,452)	(119,297)	(11,678,543)
Activos del segmento	728,227,638	130,325,208	95,835,516	3,505,449	957,893,811
Pasivos del segmento	696,042,616	105,188,923	74,131,237	792,684	876,155,460

2020	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso de intereses	27,880,129	6,979,270	6,220,534	2,744	41,082,677
Gastos de intereses y comisiones	(22,312,112)	(4,262,780)	(3,572,234)	0	(30,147,126)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(2,522,129)	(554,634)	(295,654)	0	(3,372,417)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	3,354,434	0	0	0	3,354,434
Comisiones por administración y manejo	3,518,095	1,001,043	212,593	(7,223)	4,724,508
Otros ingresos netos de comisiones	(157,842)	125,232	90,381	2,485,369	2,543,141
Gastos generales y administrativos	(8,859,951)	(2,092,132)	(1,934,138)	(386,604)	(13,272,825)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	900,624	1,195,999	721,482	2,094,286	4,912,391
2020					
Activos del segmento	708,593,315	128,736,278	108,677,619	2,981,089	948,988,301
Pasivos del segmento	675,560,535	106,014,399	85,480,661	772,467	867,828,062

(32) 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 2021, la compañía reconoció neto de reserva la suma de $11,245,780 (2020: $10,617,273), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. Igualmente, la Compañía vendió a terceros créditos fiscales de años anteriores por la suma de $3,181,825 (2020: $3,227,712), sin generar ganancias o pérdidas en su venta (2020: B/.53,126).

Al 30 de septiembre de 2021, el crédito fiscal por realizar asciende a $27,438,459 (2020: $19,418,736) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

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

(b) Ley de Fideicomiso

Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo con 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.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(c) Ley de Valores

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

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

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios se describen a continuación:

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

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

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

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

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

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

(c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito 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 vigor el 30 de junio de 2014.

Provisiones Específicas

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

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

(33) 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:

	2021		2020	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva específica**	**Cartera**	**Reserva específica**
Normal	527,515,142	0	511,235,650	0
Mención especial	12,359,079	702,527	7,672,755	534,828
Subnormal	5,075,049	939,220	3,472,369	831,184
Dudoso	3,756,223	1,146,162	4,204,891	1,119,033
Irrecuperable	6,236,385	1,916,589	5,612,557	1,220,794
Total	554,941,878	4,704,498	532,198,222	3,705,839

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

2021	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	507,908,141	31,966,079	15,067,658	554,941,878

2020	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos de consumo	496,408,532	22,249,592	13,540,098	532,198,222

Al 30 de septiembre de 2021, 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 $11,374,419 (2020: $9,938,305).

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.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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.

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

	2021	2020
Banco La Hipotecaria, S. A.	2,517,151	2,614,136
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	721,360	721,360
Total	4,706,952	4,803,937

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 $1,337,148 (2020: $3,208,856) 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.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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 30 de septiembre de 2021, no se hizo necesario realizar provisiones adicionales, ni afectaciones a nivel contable.

Es importante aclarar que a futuro se pueden presentar operaciones que, por su naturaleza, ameriten o no afectación de provisiones; por lo cual, el Área de Riesgo de la Compañía brinda monitoreo periódico que permita tomar acción oportunamente.

(e) Acuerdo No.009-2020 Que modifica el Acuerdo No.002-2020 a través del cual se establecen medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo No. 4-2013 sobre riesgo de crédito

Préstamos categoría mención especial modificado

A partir del 31 de marzo de 2020, la Compañía otorgó un período de gracia automático a los prestatarios afectados en sus actividades comerciales o personales por COVID-19, hasta el 30 de septiembre de 2020. A partir de esa fecha, y como resultado de un acuerdo firmado entre el Gobierno de Panamá y la Asociación Bancaria de Panamá, así como la emisión de la Ley No.156 de 2020 (Ley de Moratoria), extendió hasta el 30 de septiembre de 2021 los alivios financieros a quienes resultaron afectados por el COVID-19 y que así lo solicitaron. Estas medidas de alivio financiero consisten principalmente en el otorgamiento de periodos de gracia de capital e intereses a los clientes que hayan visto afectados sus ingresos por la pandemia.

El 11 de septiembre de 2020, la Superintendencia de Bancos emitió el Acuerdo No.009-2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 de 16 de marzo de 2020, mediante el cual, entre otras cosas define que los préstamos clasificados como normales y mención especial, así como los préstamos reestructurados que se encuentren sin atraso, podrán ser modificados conforme con los lineamientos establecidos en el mencionado Acuerdo. Por otra parte, estos préstamos modificados en categoría normal y mención especial se clasificarán en la categoría 'mención especial modificado' para efecto de la determinación de las respectivas provisiones. Los préstamos reestructurados modificados que se encontraban en la categoría de subnormal, dudoso o irrecuperable mantendrán la clasificación de crédito que tenían al momento de su modificación con su respectiva provisión.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

De conformidad con este Acuerdo, sobre la cartera de préstamos mención especial modificado los bancos constituirán una provisión equivalente al mayor valor entre la provisión según NIIF de la cartera mención especial modificado y una provisión genérica equivalente a tres por ciento (3%) del saldo bruto de la cartera de préstamos modificados, incluyendo intereses acumulados no cobrados y gastos capitalizados; pudiendo excluirse de este cálculo aquellos créditos modificados garantizados con depósitos pignorados en el mismo banco hasta por el monto garantizado. Para ello, se considerarán los siguientes escenarios:

1. En los casos en que la provisión NIIF sea igual o superior a la provisión genérica de 3% establecida en el presente artículo, el banco contabilizará la correspondiente provisión NIIF en los resultados del año.

2. En los casos en que la provisión NIIF sea inferior a la provisión genérica de 3% establecida en el presente artículo el banco contabilizará en resultados dicha provisión NIIF y la diferencia deberá registrarla en resultados o en una reserva regulatoria en el patrimonio, tomando en consideración los siguientes aspectos:

   a. Cuando la provisión NIIF sea igual o superior a 1.5% el banco deberá contabilizar dicha provisión NIIF en la cuenta de resultados. Igualmente, la diferencia para completar el 3% de la provisión genérica establecida en el presente artículo se deberá registrar en una reserva regulatoria en el patrimonio.

   b. Cuando la provisión NIIF sea inferior a 1.5% el banco deberá asegurarse de completar este porcentaje y registrarlo en la cuenta de resultados. Igualmente, la diferencia para completar el 3% de la provisión genérica establecida en el presente artículo se deberá registrar en una reserva regulatoria en el patrimonio.

De conformidad con lo requerido por el artículo 4-E del Acuerdo No. 9-2020 de 11 de septiembre de 2020 que modifica el Acuerdo No.2-2020 de 16 de marzo de 2020 se presenta a continuación un detalle de la cartera de préstamos categoría mención especial modificado y sus respectivas provisiones y reservas regulatorias al 30 de septiembre de 2021, clasificado según el modelo de tres etapas de la NIIF 9:

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Préstamos categoría mención especial modificado				
A personas	159,654,259	5,337,489	1,362,359	166,354,107
(+) Intereses acumulados por cobrar	393,811	55,609	19,882	469,301
Total cartera sujeta a provisiones Acuerdo No. 9-2020	160,048,070	5,393,098	1,382,241	166,823,408

	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Provisiones:				
Provisión NIIF 9 (PCE)	2,209,828	170,575	228,531	2,608,934
Provisión genérica (complemento a 1.5%)				0
Reserva regulatoria (complemento a 3%)				2,608,934
Total provisiones y reservas				5,217,868

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Como parte de la gestión de riesgo del banco, se han desarrollado análisis tanto individuales como colectivos de la condición de los créditos, incluyendo la segmentación de la cartera con el objetivo de identificar la situación laboral o de apertura de actividad económica de cada cliente y definir quienes podrán cumplir con sus obligaciones bancarias, cuales tendrán dificultades en hacerlo y quienes definitivamente no podrán cumplir y de esa manera determinar si ha habido un incremento significativo de riesgo y clasificar dichos préstamos de acuerdo con la etapa de deterioro correspondiente. Adicionalmente, se ha llegado a diferentes acuerdos con los clientes según el análisis individual de su capacidad de generar flujos de efectivo necesarios para cumplir con sus obligaciones.

El COVID-19 ha resultado en una disrupción en las actividades económicas que han afectado y es probable que continúen afectando el negocio de la banca panameña, sus condiciones financieras, liquidez y resultados de operaciones.

La Compañía no ha tenido un impacto significativo sobre las condiciones citadas pues durante el periodo mantuvo niveles de liquidez muy sólidos que garantizaron la continuidad de sus operaciones. De igual manera a nivel de flujos de efectivo, no presentó afectaciones significativas como consecuencia de las moratorias antes mencionadas.

El siguiente cuadro muestra en el porcentaje del valor de los préstamos mención especial modificado, que al 30 de septiembre de 2021 no presentaron pagos de sus cuotas contados a partir del último pago de la cuota completa registrada al momento de la modificación del crédito.

	Hasta 90 días	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 180 días	Entre 181 y 270 días
Préstamos a personas	94.99%	0.22%	0.10%	0%

Es importante notar que además de los préstamos mención especial modificado, el banco tiene préstamos que se encontraban en la categoría subnormal, dudoso o irrecuperable y que se acogieron a la moratoria de la Ley No.156 del 30 de junio de 2020. El cuadro siguiente muestra los montos de estos préstamos que al 30 de septiembre de 2021 no presentan pago en sus cuotas contado a partir del último pago de la cuota contractual.

	Entre 91 y 120 días	Entre 121 y 180 días	Entre 181 y 270 días	Más de 270 días
Préstamos a personas en categoría de alto riesgo que se acogieron a la Ley No. 156	2,728,707	1,756,646	540,986	171,605

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Compensación del impacto de la Reserva Genérica en la Provisión Dinámica

Como medida excepcional y temporal que las entidades bancarias podrán utilizar hasta un 80% de la provisión dinámica para la constitución de las provisiones genéricas.

En los casos que el banco requiera utilizar más del ochenta (80%) del monto de la provisión dinámica deberá obtener autorización previa de la Superintendencia de Bancos.

Las entidades bancarias solo podrán efectuar el pago de dividendos una vez hayan restituido el monto de la provisión dinámica que le corresponde de acuerdo con su cartera de créditos.

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 reguladas 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 con 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.

(34) Respuesta a la Crisis COVID-19

Durante los primeros nueve meses del año terminado el 30 de septiembre de 2021, se han detectado nuevas variantes de Coronavirus (COVID-19) en diferentes regiones de mundo, dando como resultado algunas medidas de restricción, lo que podría mantener la desaceleración económica mundial y seguir con las afectaciones de varias industrias.

La Compañía se caracteriza por tener una visión de largo plazo, la cual históricamente ha guiado su estrategia y continuará siendo clave en su camino de crecimiento, así mismo, la experiencia adquirida a lo largo de los años le ha permitido consolidar conocimiento en temas asociados a la evaluación y administración de riesgos, así como la asignación de capital, fundamentales para cuidar la continuidad de sus negocios y el bienestar de sus empleados, clientes y proveedores en momentos de alta volatilidad e incertidumbre como los provocados por esta crisis sanitaria.

Igualmente, la administración considera que la dinámica que traen las operaciones de la Compañía, así como la estrategia financiera que esta ha seguido, incluida la optimización de su portafolio en años recientes y su estrategia de mantener su capital robusto, la ubican en una posición adecuada ante los posibles impactos de la crisis del COVID-19.

Al 30 de septiembre de 2021, a excepción de algunos casos específicos mencionados a continuación, el impacto del COVID-19 no ha sido significativo para la Compañía.

La administración considera que los principales factores de la crisis del COVID-19 que tienen un impacto en los Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Compañía, según la información disponible y los análisis realizados hasta la fecha, son aquellos que se describen a continuación:

(a) Talento humano

Para la Compañía ha sido una prioridad el cuidado del personal, por lo cual mantiene una porción de su fuerza laboral trabajando de forma remota, acatando la instrucción de distanciamiento social impartida por los gobiernos e, igualmente, se han tomado todas las medidas de protección con quienes desempeñan funciones sensibles para la continuidad de los servicios o los procesos en sedes físicas (sucursales de atención a clientes, principalmente).

A continuación, se detallan las principales medidas tomadas por la Compañía en función de la protección talento humano y su desempeño:

- Acompañamiento y cuidado de todos los empleados: Monitoreo de la salud mental y física, salud financiera, acompañamiento a los líderes, medición del estado de ánimo colectivo y pulso de confianza de los empleados en la Compañía, y seguimiento a la evolución de la pandemia en cada país.
- Acompañamiento y cuidados especiales para los empleados en trabajo presencial: Formación y motivación para apropiación de hábitos de prevención, uso de elementos de protección, reducción de traslados entre las sedes, y horarios alternos.
- Comunicación: Relacionamiento cercano, circularización de recomendaciones e información de calidad permanente.

(34) Respuesta a la crisis COVID-19, continuación

(b) Administración de riesgos

Como se revela detalladamente en la Nota 4, la Compañía cuenta con sistemas de gestión que permiten monitorear la exposición a los diferentes riesgos financieros (riesgos de crédito, de liquidez y de mercado), al igual que el riesgo operacional.

Riesgo de crédito y de mercado

La Compañía ha fortalecido la gestión activa sobre sus colocaciones en bancos, portafolio de inversiones y cartera de préstamos, conscientes de su alta relevancia en cuanto a la liquidez y solidez financiera.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez ha tomado vital importancia producto de las condiciones económicas que genera la pandemia. En este sentido, la Compañía monitorea su liquidez de forma recurrente mediante escenarios de liquidez proyectada.

La Compañía mantiene sus pasivos con fechas definitivas de vencimiento lo cual le permite programar de forma precisa las necesidades de liquidez, mitigando el riesgo.

Por otra parte, la Compañía cuenta con facilidades crediticias aprobadas, como son las líneas de crédito rotativas, mantenidas con instituciones financieras nacionales e internacionales las cuales proyectan solidez financiera. Adicionalmente, la Compañía tiene acceso a mercados financieros domésticos e internacionales, a través de los cuales emite títulos de deuda de corto, mediano y largo plazo, tales como los VCN's, NCN's y bonos con o sin garantías, los cuales forman parte de su estrategia para la administración del riesgo de liquidez.

Con base en lo anterior, la administración no prevé que la Compañía presente problemas de liquidez para hacerle frente a sus obligaciones de acuerdo con su vencimiento contractual.

Riesgo de tasa de cambio

Como se revela en la Nota 4, la Compañía no mantiene exposiciones significativas en monedas extranjeras. Sin embargo, para gestionar la exposición al riesgo de tasa de cambio, la Compañía realiza un seguimiento de sus exposiciones y, en caso de que sea necesario, determinan la conveniencia de tener algún esquema de cobertura, monitoreado constantemente por las áreas encargadas y alineado con las directrices impartidas por sus Juntas Directivas.

Riesgo operacional

La Compañía ha tomado medidas para el control financiero y operativo, lo que le permite contrarrestar los efectos adversos de la pandemia, tales como: el establecimiento de canales directos de comunicación con sus clientes, la habilitación de medios de pagos físicos y en línea para los prestatarios, y el acceso a una plataforma digital para la gestión de las solicitudes de préstamos, entre otros.

(34) Respuesta a la crisis COVID-19, continuación

(b) Deterioro de activos financieros

Los activos financieros de la Compañía que están dentro del alcance del modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE) de la NIIF 9 (préstamos por cobrar, e inversiones en instrumentos de deuda medidas a CA y a VRCOUI) están siendo evaluados recurrentemente para se incorpore el impacto del COVID-19 en la medición de sus PCE, considerando las medidas adoptadas por los gobiernos de cada uno de los países en donde opera la Compañía, en caso de haber.

Con base en lo anterior, se espera que los impactos tengan lugar fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Medición de la PCE en un horizonte de 12 meses ('Etapa 1') o durante la vida del activo financiero ('Etapa 2 o 3', según corresponda). En los casos en que se identifique un aumento significativo en el riesgo de crédito (riesgo de incumplimiento) para los activos financieros clasificadas en la 'Etapa 1', derivado de los efectos de COVID-19, estos se clasificarán en la 'Etapa 2 o 3', según sea apropiado, y su PCE se medirá durante su tiempo de vida; y

- La estimación de la PCE incluye:
  - El riesgo de crédito, cuyo comportamiento podría variar de acuerdo con la estructura de segmentos de la cartera de préstamos de la Compañía y de qué tan afectados están por la situación, aumentando eventualmente los porcentajes de la PCE incluso a finales del segundo semestre de 2020.
  - La pérdida estimada como resultado del incumplimiento (pérdida dada el incumplimiento), que podría aumentar teniendo en cuenta que en algunos casos podría haber una disminución en el valor razonable de los activos no financieros comprometidos como garantía.

La estimación de las PCE sobre los activos financieros al 30 de septiembre de 2021 incorpora parámetros e insumos considerados adecuados en función de las proyecciones que surgen de la información prospectiva, reflejando los efectos de las decisiones de política pública implementadas en relación con COVID-19 y teniendo en cuenta el alto nivel de incertidumbre con respecto a la intensidad y duración de la interrupción en la economía. La estimación de las PCE se basa en la mejor información disponible obtenida, considerando las diferentes áreas geográficas donde opera la Compañía e incorpora los posibles efectos en sus segmentos y carteras de préstamos, que están expuestos a diferentes riesgos y situaciones. Al considerar la información prospectiva (incluida la información macroeconómica), se incluyen escenarios adversos adicionales junto con los utilizados previamente en los modelos de PCE de la Compañía, por lo que se consideran ajustes 'post modelo' ('model overlay').

La administración de la Compañía realizará las actualizaciones pertinentes a la estimación de las PCE sobre los activos financieros, de forma subsecuente, considerando la evolución de la pandemia del COVID-19 y sus impactos en las condiciones macroeconómicas, y en base a la mejor información disponible que se obtenga.

(34) Respuesta a la crisis COVID-19, continuación

Alivios financieros a clientes

Hasta el 30 de junio de 2021, la Compañía ofreció alivios, en concepto de pagos de intereses, comisiones y seguros sobre préstamos, a las operaciones de Panamá y El Salvador. Para la operación de Colombia los alivios financieros fueron extendidos por unos meses adicionales a los clientes que cumplan con los criterios establecidos por el regulador.

Es importante mencionar que, los alivios financieros están limitados únicamente para los clientes que se encuentran al día en sus cuotas de capital e intereses a la fecha de solicitud a la Compañía, es decir, para aquellos que estén clasificados en una categoría de riesgo de crédito 'normal' o 'mención especial'. Adicionalmente, la concesión de estas exenciones a los clientes en relación con sus préstamos o acuerdo de préstamos existentes, implican la renegación de sus términos.

La Compañía realiza un seguimiento continuo, en cuanto a los pronunciamientos de los reguladores y entes estatales, así como de las condiciones y eventos que pudiesen impactar la capacidad de repago de los clientes que se han acogido a los alivios financieros, y por ende en las PCE sobre los saldos adeudados, de forma oportuna.

Estos saldos se toman en consideración al momento de estimar las PCE sobre la cartera de préstamos por cobrar a CA.

Medición del impacto del COVID-19 en las PCE

La Compañía ha realizado un análisis de las posibles afectaciones agrupando a sus clientes de la cartera de crédito con base en la industria en donde laboran, para así clasificarlos en bajo, mediado o alto riesgo. Igualmente, se han elaborado escenarios de alto impacto que permiten determinar los potenciales deterioros de estos activos financieros y estimar la mora de la cartera bajo cada escenario, así como las posibles provisiones que se requerirán a futuro, con el objetivo de mantener niveles de reservas que permitan hacerles frente a los impactos en la mora una vez culminen los alivios financieros relacionados al COVID-19.

Portafolio de inversiones en instrumentos de deuda

La Compañía mantiene un portafolio conservador de inversiones en instrumentos de deuda medidas a CA y a VRCOUI, compuesto por bonos de gobiernos y participaciones retenidas en titularizaciones, el cual es monitoreado de forma recurrente en cuanto su riesgo de crédito y mercado.

Particularmente, para el cierre del 30 de septiembre de 2021, los estados financieros consolidados intermedios no reflejan impactos asociados al deterioro del portafolio de inversiones en valores, puesto que los aumentos que se percibieron en las tasas de interés del mercado, obedecen más a una disminución en la liquidez, asociada a la salida de capitales de inversionistas internacionales de los mercados emergentes, dada la situación del COVID-19, más no a una disminución en las calificaciones de los emisores por la incapacidad para honrar sus obligaciones en un corto plazo.

(34) Respuesta a la crisis COVID-19, continuación

No obstante lo anterior, respecto a no observarse impactos asociados al riesgo de crédito del portafolio de inversiones en valores al 30 de septiembre de 2021, la administración de la Compañía es consciente de la volatilidad y la alta incertidumbre que genera la coyuntura actual, por lo que permanentemente se vigilan las medidas adoptadas por los gobiernos y las implicaciones que estas puedan tener sobre el comportamiento de los diferentes sectores, entre otras, la interrupción en las cadenas de suministro, suspensión extensiva de la actividad productiva, incremento del desempleo, recesión de los ingresos para algunos sectores, comportamiento de los precios (inflación), desaceleración económica, etc.

En este sentido, para las inversiones en valores medidas a CA, no se esperaría un impacto en los portafolios de inversión y los resultados de la Compañía en caso de presentarse bajas en la calificación crediticia de los emisores. Los títulos clasificados a valor de mercado de forma recurrente incorporan los efectos de la cotización y fluctuaciones en las tasas de interés, por lo tanto, no suponen efectos adicionales asociados a los análisis de 'deterioro prospectivo'. No obstante, como consecuencia de la baja en la calificación crediticia de los emisores, para aquellos títulos clasificados a VRCOUI la Compañía puede reflejar impactos negativos en los resultados del período asociados a un deterioro estimado, los cuales son compensados en términos de patrimonio neto por los movimientos positivos en las OUI que permiten mantener los títulos a su valor razonable.

Es importante mencionar, que el riesgo de mercado, asociado a los cambios en las condiciones de precio y tasa de los instrumentos que componen los portafolios de inversión de la Compañía, que durante el 2021 se ha visto incrementado debido a la volatilidad que ha dominado a los mercados financieros, ha generado efectos sobre la operación y los resultados de la Compañía, a raíz de la exposición natural de sus negocios a esta clase de instrumentos. Sin embargo, al 30 de septiembre de 2021 estos efectos no son adversos.

(c) Negocio en marcha

La Compañía considera que por el momento no presenta dificultades que le impidan continuar como negocio en marcha. Los planes de continuidad y la apropiada gestión de la operación de la Compañía.

Por otro lado, en cuanto a la gestión de riesgos de tecnología y seguridad de la información, la Compañía ha realizado las labores necesarias tendientes a asegurar la protección de la información, manteniendo los controles y esquemas de seguridad definidos para mitigar los riesgos de ciberseguridad a los que se puede ver expuesta.

A nivel financiero, la Compañía evalúa constantemente su liquidez, con el objetivo de verificar su capacidad financiera ante el escenario proyectado por la coyuntura del COVID-19 y así asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y la preservación de sus operaciones.

Como resultado de esta evaluación, se demuestra que la Compañía cuenta con una adecuada posición de liquidez y solvencia que le permite afrontar la situación actual y continuar operando bajo el principio de negocio en marcha.

(34) Respuesta a la crisis COVID-19, continuación

(d) Medición de instrumentos financieros - Arrendamientos

Los términos y condiciones de los contratos de arrendamientos no han generado impactos generales de COVID-19, por lo que la Compañía no ha requerido reconocer ganancias o pérdidas en el estado de resultados consolidados intermedios.

(e) Medidas fiscales e implicaciones tributarias

Los gobiernos de algunos de los países en donde opera la Compañía han adoptado medidas de alivio fiscales, sin embargo, la Compañía ha decidido no acogerse a ninguna de ellas decidiendo pagar todos sus tributos según las normativas anteriores.

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

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A y Subsidiarias	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	291,956	0	291,956	0	291,956	0	0	0
Depósitos a la vista en bancos	42,935,960	0	42,935,960	5,831	40,769,943	1,914	2,142,037	15,335
Depósito de ahorro en bancos	11,131,054	(121,981)	11,253,035	40,324	10,596,422	98,541	517,748	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	54,358,970	(121,981)	54,480,951	46,155	51,658,321	100,455	2,659,785	15,335
Inversiones en valores, neto	98,017,361	0	98,017,361	0	98,017,361	0	0	0
Préstamos a costo amortizado (CA)	758,122,900	0	758,122,900	0	758,122,900	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,872,706	0	1,872,706	0	1,872,706	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(42,234,773)	42,234,773	41,510,252	0	362,260	0	362,261
Cuentas e intereses por cobrar sobre inversiones en valores a valor razonable	9,110,737	0	9,110,737	215,105	8,838,210	0	0	57,422
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	489,370	0	489,370	0	0	0	489,370	0
Crédito fiscal por realizar	27,438,459	0	27,438,459	0	27,438,459	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,730,856	0	1,730,856	0	1,730,856	0	0	0
Activos por derecho de uso, neto	1,895,818	0	1,895,818	0	1,895,818	0	0	0
Otros activos	4,847,514	0	4,847,514	3,123	4,771,764	83,473	8,598	555
Total de activos	957,893,811	(42,356,754)	1,000,250,565	41,774,635	954,346,415	526,188	3,167,754	435,573
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Depositos de clientes:								
Ahorros	2,815,575	(121,981)	2,937,556	0	2,937,556	0	0	0
A plazo	363,424,545	0	363,424,545	0	363,424,545	0	0	0
Total de depósitos de clientes	366,240,120	(121,981)	366,362,101	0	366,362,101	0	0	0
Valores comerciales negociables	44,154,536	0	44,154,536	0	44,154,536	0	0	0
Notas comerciales negociables	90,705,805	0	90,705,805	0	90,705,805	0	0	0
Bonos cubiertos	51,295,546	0	51,295,546	0	51,295,546	0	0	0
Bonos ordinarios	13,502,184	0	13,502,184	0	13,502,184	0	0	0
Certificados de inversion	21,578,050	0	21,578,050		21,578,050	0	0	0
Obligaciones negociables	13,724,043	0	13,724,043	0	13,724,043	0	0	0
Financiamientos recibidos	265,579,654	0	265,579,654	0	265,579,654	0	0	0
Pasivos por arrendamiento	2,281,495	0	2,281,495	0	2,281,495	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	685,754	0	685,754	0	685,754	0	0	0
Otros pasivos	6,408,273	(423,268)	6,831,541	58,218	6,038,857	0	368,251	366,215
Total de pasivos	876,155,460	(545,249)	876,700,709	58,218	875,908,025	0	368,251	366,215
Patrimonio:								
Acciones comunes	18,095,550	(15,010,500)	33,106,050	18,095,550	15,000,000	500	5,000	5,000
Capital adicional pagado	0	(26,441,203)	26,441,203	0	25,051,203	615,000	95,000	680,000
Acciones Preferidas	29,752,709	0	29,752,709	29,752,709	0	0	0	0
Acciones en tesorería	(308,259)	727,000	(1,035,259)	(308,259)	(727,000)	0	0	0
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reserva regulatorias	8,653,034	0	8,653,034	0	8,653,034	0	0	0
Reserva de valor razonable	653,870	0	653,870	0	653,870	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(13,497,723)	(375,071)	(13,122,652)	(3,105,119)	(10,017,533)	0	0	0
Utilidades no distribuidas	45,589,170	122,644	45,466,326	6,281,536	37,190,241	(89,312)	2,699,503	(615,642)
Total del patrimonio, excluyendo la participación no controladora	81,733,351	(40,976,930)	122,715,281	41,716,417	77,603,815	526,188	2,799,503	69,358
Participación no controladora	0	(834,575)	834,575	0	834,575	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio	957,893,811	(42,356,754)	1,000,250,565	41,774,635	954,346,415	526,188	3,167,754	435,573

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

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

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

Por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2021

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A y Subsidiarias	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:								
Préstamos	39,523,340	0	39,523,340	0	39,523,340	0	0	0
Inversiones en valores	2,514,004	0	2,514,004	0	2,514,004	0	0	0
Depósitos en bancos	94,418	(3,277)	97,695	648	93,414	658	2,939	38
Total de ingresos por intereses	42,131,762	(3,277)	42,135,039	648	42,130,758	658	2,939	38
Gastos de intereses sobre:								
Depósitos de clientes	11,994,012	(3,277)	11,997,289	0	11,997,289	0	0	0
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	18,423,272	0	18,423,272	0	18,423,272	0	0	0
Total de gastos de intereses	30,387,284	(3,277)	30,390,561	0	30,390,561	0	0	0
Ingreso neto por intereses	11,744,478	0	11,744,478	648	11,740,197	658	2,939	38
Provisiones por deterioro de activos financieros:								
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	1,242,556	0	1,242,556	0	1,242,556	0	0	0
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4,213	0	4,213	0	4,213	0	0	0
Reversión de provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	65,398	0	65,398	0	65,398	0	0	0
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros	10,432,311	0	10,432,311	648	10,428,030	658	2,939	38
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:								
Ganancia neta en inversiones a VRCR	856,564	0	856,564	0	856,564	0	0	0
Ganancia neta realizada en venta de inversiones a VRCOUI	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión por administración y manejo	4,699,143	(495,000)	5,194,143	(14,595)	5,208,738	0	0	0
Ingresos por reaseguro	3,958,939	0	3,958,939	0	0	0	3,958,939	0
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	(2,973,419)	0	(2,973,419)	0	0	0	(2,973,419)	0
Otras comisiones pagadas	(1,151,767)	0	(1,151,767)	0	(722,752)	0	(429,015)	0
Otros ingresos	1,280,313	(1,055,000)	2,335,313	1,055,000	1,269,892	10,017	404	0
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	7,569,773	(1,550,000)	9,119,773	1,040,405	6,612,442	10,017	1,456,909	0
Gastos generales y administrativos:								
Salarios y otros gastos del personal	4,935,924	0	4,935,924	0	4,935,924	0	0	0
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	513,481	0	513,481	0	513,481	0	0	0
Depreciación de activos por derecho de uso	404,448	0	404,448	0	404,448	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,401,504	(495,000)	1,896,504	3,293	1,290,105	750	576,768	23,588
Impuestos	1,648,386	0	1,648,386	0	1,639,555	7,331	1,500	0
Otros gastos	2,774,800	0	2,774,800	75	2,767,584	68	7,073	0
Total de gastos generales y administrativos	11,678,543	(495,000)	12,173,543	3,368	11,551,097	8,149	587,341	23,588
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,323,541	(1,055,000)	7,378,541	1,037,883	5,489,375	2,526	872,507	(23,550)
Impuesto sobre la renta	820,758	0	820,758	0	820,758	0	0	0
Utilidad neta	5,502,783	(1,055,000)	6,557,783	1,037,883	4,668,617	2,526	872,507	(23,550)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.