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

ANEXO N°.1
Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A:

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

AÑO TERMINADO AL:	**31 de diciembre de 2022**
RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	**La Hipotecaria Holding, Inc.**
VALORES QUE HA REGISTRADO:	**Acciones Preferidas - Resolución No. SMV-177-08** **Acciones Preferidas - Resolución No. SMV-319-11**
NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:	**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	**Edifico Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	john@lahipotecaria.com epimentel@lahipotecaria.com

I PARTE

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 junio 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. En el mes de enero 2022 Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. aumentaron su inversión accionaria en La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía tenedora de Banco La Hipotecaria, S.A. y otras subsidiarias, mediante la adquisición de la participación accionaria del 13.5% que poseía la Corporación Financiera Internacional ("IFC". Con esta nueva inversión, Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. son propietarias de 79.16% y 19.47% de La Hipotecaria, respectivamente. Otros accionistas minoritarios poseen el 1.37% restante.

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 **31 de Diciembre de 2022** el capital en acciones comunes ascendía a Dieciocho Millones, Trescientos Veintidós Mil Quinientos Ochenta y Seis dólares **($18,322,586)**, 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 Cincuenta y Tres millones Setecientos Cuarenta y Cinco mil Ochocientos Siete dólares **($53,745,807).**

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, administrar y titularizar 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 49% 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 junio 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. 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 junio 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 junio 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.

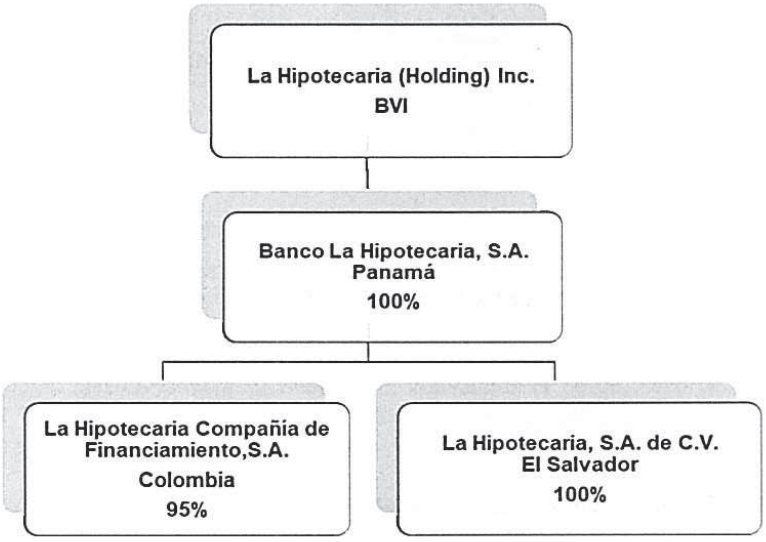
(a.1) Banco La Hipotecaria, S.A. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:
- Controladora del 100% de las acciones de La Hipotecaria S. A. de C. V.; sociedad constituida el 3 de junio de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios 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 junio 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, Pisos 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 la Avenida Calle 26 #85B-09, primer piso, 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 31 de diciembre del 2022 y su comparativo al 2021 los cuales corresponden a los Estados Financieros Consolidados auditados del Emisor.

2022 (No Auditado)	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	885,577	4,165,422	475,023	2,446,081	7,972,103
Compras	57,788	121,368	0	338,563	517,719
Descartes	-99,630	-469,351	-45,446	-614,883	-1,229,310
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	0	0	0	0	0
Al final del periodo	843,735	3,817,439	429,577	2,169,761	7,260,512
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	782,027	3,575,686	389,414	1,541,784	6,288,911
Gasto del año	25,123	254,611	57,890	194,587	154,215
Descartes	-97,890	-468,539	-45,446	-504,178	-20,819
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	-7,433	-42,953	0	-5,497	-55,883
Al final del año	701,827	3,318,805	401,858	1,226,696	5,649,186
Saldos netos	141,908	498,634	27,719	943,065	1,611,326

2021 (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	4,458	208,028	0	0	212,486
Descartes	-11,120	-78,775	-25,991	-109,256	-225,142
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	-2,025	-13,508	0	-1,795	-17,328
Al final del periodo	885,577	4,165,422	475,023	2,446,081	7,972,103
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	744,031	3,318,723	353,231	1,375,253	5,791,238
Gasto del año	50,197	375,291	62,174	216,026	703,688
Descartes	-8,150	-91,313	-25,991	-45,905	-171,359
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	-4,051	-27,015	0	-3,590	-34,656
Al final del año	782,027	3,575,686	389,414	1,541,784	6,288,911
Saldos netos	103,550	589,736	85,609	904,297	1,683,192

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.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **31 de diciembre de 2022** y al 31 de diciembre de 2021.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de diciembre de 2022**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Quince titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de $538,500,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US$8,000,000.00. Al **31 de diciembre de 2022** el Banco tenía $6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, $3,571,916.70 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, $7,820,125.20 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, $4,247,578.73 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, $6,809,440.07 en bonos del Décimo Cuarto Fideicomiso, $7,193,751.69 en bonos del Décimo Quinto Fideicomiso y $12,500,000.00 en Bonos del Décimo Sexto 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, Davivienda, Banistmo, Banco General, S.A., Towerbank, Deutsche Investitions-Und Entwicklungsgesellschaft Mbh (DEG), Bac de Panamá, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Triodos, International Finance Corporation (IFC), Nederlandse Financierings-Maatschappij Voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO), Responsability Investments AG, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Symbiotic S.A., Blue Orchard, Inter-American Investment Corporation (BID), Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Banco Itaú, Micro Small y Medium Enterprises, International Development Finance Corporation (DFC), BAC International Bank Inc., Symbiotic y Banco de Occidente, donde en su totalidad existe una capacidad de $487,736,190. Al **31 de diciembre de 2022**, todos los préstamos estaban garantizados.

Al **31 de Diciembre de 2022** 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 con 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 interés	Vencimiento	Monto
Serie CEV	2.75%	ene-23	500,000
Serie CEW	2.75%	ene-23	2,500,000
Serie DEI	2.75%	mar-23	5,000,000
Serie DEJ	2.75%	mar-23	8,500,000
Serie DEK	2.75%	abr-23	680,000
Serie DEL	2.75%	abr-23	4,590,000
Serie DEM	2.75%	may-23	1,500,000
Serie DEO	2.75%	may-23	3,000,000
Serie DEP	3.00%	may-23	2,624,000
Serie DEQ	3.00%	jun-23	1,425,000
Serie DER	3.50%	jun-23	2,000,000
Serie BK	3.50%	jun-23	3,000,000
Serie BEK	3.63%	jul-23	1,122,000
Serie BL	3.63%	jul-23	74,000
Serie BM	3.88%	ago-23	2,408,000
Serie BO	4.50%	oct-23	2,685,000
Serie BP	5.00%	oct-23	1,246,000
Serie BQ	5.50%	nov-23	3,697,000
Total nominal de VCN's			46,551,000
Más: Intereses por pagar			206,538
Menos costos de emisión por diferir			-42,042
Total VCN's a CA			46,715,496

Al **31 de diciembre de 2022**, La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tenía autorizado por la SMV cuatro Programas de hasta B/.240,000,000 en Notas Comerciales Negociables de Corto y Mediano Plazo. El primer Programa de B/.40,000,000 se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido y el crédito general del Banco. El segundo programa de B/.50,000,000, el tercer programa de B/.100,000,000.00 y el cuarto programa, por B/.50,000,000.00 podrán no tener garantía especial, estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizados por un fideicomiso constituido por el Emisor.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Monto
SERIE C	4.00%	mar-23	1,000,000
SERIE E	4.00%	mar-23	3,255,000
SERIE J	4.25%	may-23	2,466,000
SERIE K	4.25%	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 CX	4.13%	feb-24	1,725,000
SERIE B	4.25%	feb-24	3,000,000
SERIE D	4.25%	mar-24	2,705,000
SERIE Q	3.00%	mar-24	5,000,000
SERIE F	4.13%	abr-24	1,000,000

SERIE CZ	5.13%	abr-24	433,000
SERIE H	4.00%	may-24	2,990,000
SERIE L	4.00%	jun-24	2,000,000
SERIE CS	4.00%	jun-24	2,548,000
SERIE CT	4.00%	jun-24	3,400,000
SERIE CU	4.00%	jul-24	2,500,000
SERIE CW	4.00%	ago-24	25,000
SERIE CY	4.25%	ago-24	644,000
SERIE R	3.38%	oct-24	1,807,000
SERIE DA	5.25%	oct-24	20,000
SERIE CR	4.00%	dic-24	5,000,000
SERIE S	3.75%	abr-25	1,575,000
SERIE I	4.25%	may-25	2,000,000
SERIE U	4.00%	may-25	1,000,000
SERIE V	4.00%	may-25	2,000,000
SERIE DB	5.38%	oct-25	140,000
SERIE A	4.90%	ene-26	1,000,000
SERIE P	3.50%	feb-26	4,000,000
SERIE T	4.00%	abr-26	275,000
SERIE G	4.75%	abr-26	1,000,000
SERIE W	4.50%	may-26	1,704,000
SERIE M	4.50%	jun-26	1,500,000
SERIE N	4.50%	jun-26	1,000,000
Total nominal de NCN's			63,622,000
Más: intereses por pagar			124,797
Menos: costos de emisión por diferir			-56,450
Total NCN's a CA			63,690,347

Al **31 de diciembre de 2022,** La Hipotecaria Holding, Inc., a través de La Hipotecaria, S.A. de C.V., tenía 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 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	4.50%	ago-23	850,000
Tramo 04	5.13%	sep-23	1,000,000
Tramo 08	4.75%	dic-23	2,000,000
Tramo 10	5.25%	dic-23	604,000
Tramo 11	5.50%	ago-24	1,000,000
Tramo 12	5.50%	sep-24	6,000,000
Tramo 13	5.50%	oct-24	2,000,000
Tramo 09	5.25%	jun-25	2,000,000
Total nominal de certificados de inversión			21,554,000
Más: intereses por pagar			47,334
Menos: costos de emisión			-24,086
Total certificados de inversión a CA			21,577,248

Al **31 de diciembre de 2022,** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía 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 18	4.5000%	junio-23	1,725,000
Total nominal de obligaciones negociables			1,725,000
Más: intereses por cobrar			2,339
Menos: costos de emisión			0
Total obligaciones negociables a CA			1,727,339

B. Recursos de Capital

El 27 de septiembre de 2008, la Sociedad realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Sociedad recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US$15,000,000. Al **31 de diciembre de 2022** 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 **31 de diciembre de 2022** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	24,150
Saldo insoluto total de los préstamos	673,673,516
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	375,522,567
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	120,880,856
Monto total original de los préstamos	776,038,140
Saldo mínimo de los préstamos	1
Saldo máximo de los préstamos	430,114

Saldo promedio de los préstamos	85,956
Tasa máxima de los préstamos	9.85%
Tasa mínima de los prestamos	1.05%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.72%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	145.78%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	66.38%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	71.67%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04-jul-22
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-dic-52
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	59.35

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **31 de diciembre de 2022**, La Hipotecaria administraba 45,065 préstamos, con un saldo insoluto de $1,016,893,914 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Análisis de Perspectivas

Las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida del desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la sociedad. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **31 de diciembre de 2022:**

Estatus de Morosidad de Préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	25,384,670.86
Corrientes	535,206,059.28
Saldos de 1-30 días	47,351,796.46
Saldo de préstamos 31-60 días	23,893,439.56
Saldo de préstamos 61-90 días	14,845,335.53
Saldo de préstamos 91-180	13,242,740.57
Saldo de préstamos 181 días o más	13,749,473.43
Total 91 días o más:	**26,992,214.00**
Total de hipotecas en libros	673,673,515.70
% de morosidad de hipotecas en libros	**0.04**

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

II. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra Información relacionada

1. Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta de las siguientes personas:

Alfredo De La Guardia D - Presidente
Cédula No. 8-90-216
Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizo cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Desde 1966 se desempeña como Presidente de Servicios de Seguros, S.A. Director de Empresa General de Inversiones, S.A., Director y Secretario de Grupo ASSA, S.A., Director y Secretario de ASSA Compañía de Seguros, S.A., Director y Subsecretario de Harinas de Panamá, S.A., Director y Tesorero de Promarina, S.A., Director y Secretario de Profuturo, S.A., y Director de Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. El Sr. Alfredo De La Guardia es panameño, nació el 19 de octubre de 1937. y tiene su oficina en el Centro Comercial Plaza Pacífica, Primer Algo, Local Nº 16, apartado 0816-00746, teléfono 215-1870, fax 215-1269, correo electrónico alfredo@serviciodeseguros.com. Desde el año 2000 es Director del Emisor. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

John D. Rauschkolb – Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General
Cédula No. E-8-74251
Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US$1.2 mil millones) donde se desempeño varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Inverméxico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. Actualmente, es Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. El Sr. Rauschkolb es estadounidense, nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com. Desde el año 2000 es Director del Emisor. Es el Gerente General del Emisor (ver descripción de sus funciones abajo) y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor. Es Director de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. desde el mes de abril de 2008.

Salomón V. Hanono - Tesorero
Cédula No. 8-301-209
Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A. El Sr. Salomón V. Hanono es panameño, nació el 23 de julio de 1968 y su domicilo comercial es Edificio Banco Atlántico, Piso 9, Calle 50, Apartado 0816-01659, Panamá, República de Panamá, Teléfono 209-2699, Fax 209-2688 y su correo electrónico es sony@vicsons.com. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

Nicolás Pelyhe V. - Secretario
Cédula No. 8-418-467
Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiaria, La Hipotecaria, S.A., Planeta Verde., S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. El Sr. Pelyhe es panameño, nació el 5 de octubre de 1951 y tiene sus oficinas en el Edificio ASSA, Calle 50, apartado 2371, Zona 5, teléfono 301-2772, fax 301-2729, ciudad de Panamá, correo electrónico npelyhe@assanet.com. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

Juan A. Castro de la Guardia – Director
Cédula No. 8-710-880
Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de Louisiana State University, Baton Rouge, Louisiana. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Banca Corporativa del Banco Continental de Panamá, S.A., enfocándose en el sector de industrias especializadas como telecomunicaciones y energía. Posteriormente, ejerció el puesto de Vicepresidente Asistente encargado del Área de Finanzas Corporativas del Banco Continental de Panamá. Durante su carrera de ocho años en Banco Continental, estuvo involucrado en la estructuración y sindicación de más de mil millones de dólares en transacciones privadas y públicas. Durante la segunda mitad del año 2007 y primera mitad del año 2008, fungió como Vicepresidente de Finanzas Corporativas de Mundial Servicios Financieros, S.A. Durante este tiempo, estuvo encargado de la estructuración de instrumentos financieros en los mercados de capitales. Actualmente labora en la tesorería de Inversiones Bahía LTD. Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá, teléfono: 303-3333, fax 303-3336.

Mitzi Alfaro de Pérez – Director
Cédula No. 8-729-2365
Obtuvo su título de Licenciatura en Finanzas y Negocios Internacionales en la Universidad de Georgetown, Washington DC. Posteriormente obtuvo una Maestría Ejecutiva en Banca y Finanzas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas – INCAE. Cuenta con 10 años de experiencia en el sector bancario en diversas posiciones de Finanzas Corporativas, Tesorería e Inversiones. Actualmente se desempeña como Consultora Independiente y miembro activo de diversas entidades benéficas. Nació el 24 de agosto de 1979.

Eduardo Fábrega – Director
Cédula No. 8-389-727
Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeño como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971.Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeñó como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971. Domicilio comercial: Calle 50, entre Calle 56 y 57, Edificio ASSA, Panamá, República de Panamá.

1. Ejecutivos. La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos:

Nombre:	**John D. Rauschkolb** **Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General**
Nacionalidad:	E.E.U.U., Cédula E-8-74251
Fecha de nacimiento:	23 de julio de 1961
Domicilio comercial:	Apartado 0823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 205-1700; Fax 264-0111 Correo electrónico: john@lahipotecaria.com
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US$1.2 mil millones) donde desempeño varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Inverméxico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. Actualmente es, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios.Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

Nombre:	**Giselle de Tejeira** **Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas**
Nacionalidad:	Panameña, Cédula 3-87-1846
Fecha de nacimiento:	29 de enero de 1965
Domicilio comercial:	Apartado 0823-02678, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com
Información adicional:	Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.
Nombre:	**Boris Oduber B.** **Vicepresidente Ejecutivo de Créditos, Cobros y Regulatorio**
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-301-911
Fecha de nacimiento:	15 de marzo de 1969
Domicilio comercial:	Apartado Apartado 823-3858, Zona 7, Rep. de Panamá Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501 Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com
Información adicional:	Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos.

	Actualmente funge como Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios y Operaciones, responsable de los aspectos operativos y administrativos de La Hipotecaria, S.A. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.
Nombre:	**Raúl A. Zarak A.** **Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones y Soporte de Negocios**
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-432-513
Fecha de nacimiento:	24 de octubre de 1972
Domicilio comercial:	Apartado 0823-3858, Zona 7, Rep. de Panamá Teléfono: 300-8500, fax 300-8501 Correo electrónico: rzarak@lahipotecaria.com
Información adicional:	Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboró en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.
Nombre:	**Luis Fernando Guzmán** **Vicepresidente Ejecutivo de Producción**
Nacionalidad:	Colombiana, DUI
Fecha de nacimiento:	15 de julio de 1972
Domicilio comercial:	Carrera 13 No. 93-40, Colombia Teléfono: +57 328-6000 Correo electrónico: lfguzman@lahipotecaria.com
Información adicional:	Abogado egresado de la Universidad Externado de Colombia, con especialización en Derecho Tributario de la Universidad Colegio Mayor del Rosario. Amplia experiencia en el sector financiero, con énfasis y aplicación en el sector fiduciario con más de 12 años de experiencia en el mismo; se ha desempeñado como Ejecutivo Jurídico, Oficial de Cumplimiento y Presidente de Alianza Fiduciaria S.A. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de las operaciones en Colombia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. Es colombiano y tiene sus oficinas en la Carrera 13 No. 93-40, Oficina 210, Bogotá, Colombia.

1. **Asesores legales**

Nombre:	**Morgan & Morgan**
Contacto:	Francisco Arias G.
Domicilio profesional:	MMG Tower, Piso 23, Av. Paseo del Mar, Costa del Este Apartado 0832-00232 WTC, Panamá, Rep. de Panamá Teléfono: 265-7777; fax 265-7700 Correo electrónico: farias@morimor.com
Nombre:	**Arias, Fábrega & Fábrega**
Contacto:	Ricardo Arango
Domicilio profesional:	PH ARIFA, piso 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District Apartado 0816-01098, Panamá, Rep. de Panamá Teléfono: 205-7000; fax 205-7001 Correo electrónico: rarango@arifa.com
Nombre:	**Arias & Muñoz**
Contacto:	Mario Lozano
Domicilio profesional:	Calle la Mascota N°.533, San Benito San Salvador, El Salvador Teléfono: (503) 2257-0986; fax (503) 2257-0901 Correo electrónico: mario.lozano@ariaslaw.com
Nombre:	**Rusconi, Valdez, Medina & Asociados**
Contacto:	Benjamín Valdez
Domicilio profesional:	Edificio Interalia, Segundo Nivel, Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Colonia Santa Elena, Apartado Postal 05-80, San Salvador, República de El Salvador Teléfono: +503-2241-3600; Fax: +503-2289-2477 Correo electrónico: bvaldez@ruvalaw.com
Nombre:	**Brigard & Urrutia**
Contacto:	Mauricio Cuesta Esguerra
Domicilio profesional:	Carrera 7 # 71-21 Torre B - Piso 4 Dirección Postal: Calle 70 # 4-60, Bogotá, Colombia Teléfono: +57 (1) 346-2011; fax: +57(1) 310-0609 Correo electrónico: mcuesta@bu.com.co

2. Auditores. Los documentos son auditados por:

Nombre:	**KPMG**
Contacto:	Ricardo Carvajal – Socio

Domicilio profesional:	Calle 50, Torre KPMG # 54 a un costado de Bladex Apartado 5307, Panamá, Rep. de Panamá Teléfono: 263-5677; fax 215-7624 Correo electrónico: rcarvajal1@kpmg.com.pa

2.Nombramientos con base en acuerdos.
Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivo y Administradores listados anteriormente han sido designados en su cargo sobre la base de acuerdos con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensación:

(i) Directores y Dignatarios

	2022
Total de compensación a Directores y Dignatarios	$57,688

Consisten en dietas pagadas a cada Director por su participación en las sesiones de Junta Directiva.

(ii) Ejecutivos Principales:

	2021
Total de compensación a empleados	$63,421

Consisten en beneficios tales como Salarios, Bonificaciones, Viajes, Viáticos y Combustible a los Ejecutivos de la Empresa.

C. Prácticas del Gobierno Corporativo
La Hipotecaria Holding, Inc. realiza reuniones ordinarias de la Junta Directiva una vez por bimestre y una reunión ordinaria de su Junta General de Accionistas la cual es celebrada durante los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada año.

D. Empleados
A la fecha, La Hipotecaria contaba con 255 colaboradores permanentes.

F. Propiedad Accionaria:
En el mes de enero 2022 Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. aumentaron su inversión accionaria en La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía tenedora de Banco La Hipotecaria, S.A. y otras subsidiarias, mediante la adquisición de la participación accionaria del 13.5% que poseía la Corporación Financiera Internacional ("IFC" por sus siglas en ingles), organización internacional miembro del Grupo Banco Mundial que está enfocada en incentivar el crecimiento del sector privado en los países en desarrollo. Con esta nueva inversión, Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. son propietarias de 79.16% y 19.47% de La Hipotecaria, respectivamente. Fundación Biomat continúa como propietario del 1.37% restante.

III. ACCIONISTAS

A. Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase. **Al 31 de diciembre de 2022**, los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. con el 79.16% y 19.47% de las acciones respectivamente y Fundación Biomat como propietario del 1.37% restante.

B. Presentación Tabular de la composición accionaria del emisor

Grupo de Acciones	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
1 – 1,000	0	0%	0	0%
1,001 – 15,000	15,000	100%	1	100%
	15,000	**100%**	**1**	**100%**

C. Cambios en el porcentaje accionario
No ha habido cambio en los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc.

A. Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

Salvo que se indique lo contrario en la ley o que se establezca de otro modo en el Memorandum of Association and Articles of Association del Emisor o en cualquier designación de Acciones, los accionistas tienen derecho a voto y tienen derecho a dar su consentimiento con respecto a cualquier Resolución de Junta de Accionistas.

B. Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. con un 79.16% de las acciones, y 19.47% de La Hipotecaria, respectivamente. Fundación Biomat es el propietario del 1.37% restante.

C. Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No existe a la fecha de este reporte, ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

IV. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas.
ASSA Compañía de Seguros, S.A., subsidiaria de Grupo ASSA, S.A. es el principal proveedor de las pólizas seguro de incendio, seguro de vida y seguro de cesantía de los clientes quienes adquieren hipotecas por medio de la Hipotecaria.

B. Interés de expertos y asesores:
Salvo los puntos mencionados arriba, no existe

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

Los estados financieros están expresados en dólares ($) de los Estados Unidos de América.

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero: *No Aplica
B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
	diciembre-22	diciembre-21	diciembre-20	diciembre-19
Ingresos por intereses*	$55,024,927	$55,059,925	$53,781,171	$45,908,505
Ingresos Totales*	$67,110,838	$67,620,720	$63,975,243	$61,657,363
Gastos por intereses*	$37,913,428	$39,584,194	$40,674,706	$31,450,600
Gastos de Operación*	$18,071,111	$20,835,815	$18,009,734	$23,160,921
Acciones emitidas y en circulación*	$1,059,815	$1,059,815	$1,059,815	$1,059,815
Utilidad o Pérdida por Acción*	$8	$7	$5	$7
Utilidad o Pérdida*	$8,061,415	$7,500,711	$5,290,803	$7,045,842
(*) Campo obligatorio				
BALANCE GENERAL	**diciembre-22**	**diciembre-21**	**diciembre-20**	**diciembre-19**
Prestamos *	$727,131,109	$651,204,121	$731,201,104	$688,536,501
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos *	$265,485	$242,052	$252,571	$350,356
Depósito*	$53,484,541	$60,858,493	$70,002,697	$41,442,511
Inversiones*	$101,311,198	$114,062,959	$99,370,338	$68,069,658
Total de Activos*	$932,522,198	$875,658,328	$900,826,710	$817,527,653
Total de Depósitos*	$385,462,263	$369,968,337	$339,583,133	$241,106,088
Deuda Total*	$836,732,623	$782,991,906	$858,589,756	$736,090,659
Pasivos Totales*	$867,828,062	$793,291,197	$867,828,062	$743,182,752
Préstamos Netos	$287,809,108	$227,414,806	$194,781,434	$237,023,005
Obligaciones en valores*	$163,461,252	$185,608,763	$324,225,189	$257,961,566
Acciones Preferidas*	$20,752,709	$20,752,709	$20,752,709	$22,752,709
Acción Común*	$18,322,586	$18,095,550	$18,095,550	$17,907,020
Capital Pagado*	$39,075,295	$39,197,418	$39,064,077	$42,459,729
Operación y reservas*	-$10,722,258	-$2,674,715	-$3,426,859	-$11,253,122
Patrimonio Total*	$82,098,844	$82,367,131	$81,160,239	$74,344,901
Dividendo*	$0	$0	$0	$0
Morosidad*	$26,992,214	$25,371,086	$47,719,482	$22,206,093
Reserva*	$4,178,480	$3,913,953	$3,227,915	$603,038
Cartera Total*	$673,673,515	$601,286,343	$731,201,104	$688,536,501

RAZONES FINANCIERAS:	diciembre-22	diciembre-21	diciembre-20	diciembre-19
Total de Activos / Total de Pasivos	1.07	1.10	1.04	1.10
Total de Pasivos / Total de Activos	0.93	0.91	0.96	0.91
Dividendo/Acción Común	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectivo + Depósitos + Inversiones /Total de Depósitos	0.40	0.47	0.50	0.46
Efectivo + Depósitos + Inversiones /Total de Activos	0.17	0.20	0.19	0.13
Deuda Total + Depósito / Patrimonio	10.84	10.24	11.44	10.46
Préstamos / Total de Activos	0.78	0.74	0.81	0.84
Préstamos Netos / Total de Depósitos	0.75	0.61	0.57	0.98
Gastos de Operación / Ingresos Totales	0.27	0.31	0.28	0.38
Morosidad /Reservas	6.46	6.48	14.78	36.82
Morosidad /Cartera Total	0.04	0.04	0.07	0.03
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.10	0.09	0.07	0.09

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente.

Como adjunto a este IN-A se incluyen los Estados Financieros del Emisor, con sus Notas, debidamente firmados por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV Parte

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

No existen garantes o fiadores de los valores registrados del Emisor.

V Parte

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

No existe a la fecha de este reporte, emisiones emitidas por el Emisor que estén garantizadas por Fideicomiso.

VI Parte

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

El Emisor está debidamente inscrito en la Superintendencia del Mercado de Valores, donde reposa el último Informe de Calificación de Riesgo del Emisor, motivo por el cual no es necesario adjuntarlo a este IN-A.

VIII Parte

Declaración Jurada.

Como adjunto a este IN-A se incluye la Declaración Jurada del Emisor.

IX PARTE
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 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020, el Emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

- ☐ Diario de circulación nacional.
- ☐ Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- ✓ Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público **www.lahipotecaria.com**
- ☐ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

☐ El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. Fecha de divulgación.

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

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
31 de marzo de 2023.

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

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual 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 D. Rauschkolb
Representante Legal
La Hipotecaria (Holding), Inc.

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

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

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

Índice de Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

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

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

© 2023 KPMG, una sociedad civil panameña y firma de la red de firmas miembro independiente de KPMG, afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad inglesa. Derechos reservados.

Reserva para pérdidas en préstamos
Véanse las Notas 3 (c.7) y 4 (a) a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado es considerada uno de los asuntos más significativos ya que metodología requiere la aplicación de juicios y uso de supuestos por parte de la administración para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada (“PCE”). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 78% del total de activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2022. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado de la calificación de préstamos y la metodología para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne. El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento. La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia de la Compañía.	Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron: • Evaluación de los controles clave sobre los cálculos de morosidad, aprobación del modelo y la metodología utilizada, y aprobación de las actualizaciones de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos. • Se evaluó la metodología aplicada por la Compañía en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo de la Compañía. • Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para el modelo colectivo. • Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.

Otro asunto – Información suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocio dentro del Grupo que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efecto dentro de la República de Panamá.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Juan Carlos Castillo S.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Juan Carlos Castillo S., socio; y Christian Gálvez, gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá
17 de marzo de 2023

Juan Carlos Castillo S.
Socio
C.P.A. 3592

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Activos			
Efectivo y efectos de caja		265,485	242,052
Depósitos a la vista en bancos		35,800,559	52,290,916
Depósitos de ahorro en bancos		11,895,896	8,567,577
Depósitos a plazo fijo en bancos		5,522,601	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	7	53,484,541	61,100,545
Inversiones en valores, neto	8	103,110,968	114,594,565
Préstamos a costo amortizado (CA)	9, 30	727,131,109	656,803,162
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	1,611,326	1,683,192
Cuentas por cobrar	11	8,920,894	8,819,046
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	227,887	466,749
Crédito fiscal por realizar	32	30,035,523	24,077,858
Impuesto sobre la renta diferido	24	1,106,746	1,284,879
Activos por derecho de uso, neto	29	1,495,795	1,978,284
Otros activos	12	5,397,409	4,850,048
Total de activos		932,522,198	875,658,328

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

	Nota	2022	2021
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	3,392,395	2,911,514
A plazo	6	382,069,868	367,056,823
Total de depósitos de clientes		385,462,263	369,968,337
Valores comerciales negociables	13, 30	46,715,496	35,315,094
Notas comerciales negociables	14, 30	63,690,347	55,524,085
Bonos cubiertos	15, 30	21,508,709	51,347,808
Bonos ordinarios	16, 30	8,242,113	13,009,668
Certificados de inversión	17, 30	21,577,248	19,523,626
Obligaciones negociables	18, 30	1,727,339	10,888,482
Financiamientos recibidos	19, 30	287,809,108	227,414,806
Pasivos por arrendamiento	29	1,995,873	2,405,253
Impuesto sobre la renta por pagar		760,501	988,181
Otros pasivos	20	10,934,357	6,905,857
Total de pasivos		850,423,354	793,291,197
Patrimonio:			
Acciones comunes		18,322,586	18,095,550
Acciones en tesorería		0	(308,259)
Acciones preferidas	21	20,752,709	20,752,709
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		9,104,574	9,615,293
Reserva de valor razonable		(3,544,538)	279,058
Reserva por conversión de moneda extranjera		(18,082,294)	(14,369,066)
Utilidades no distribuidas		53,745,807	46,501,846
Total de patrimonio		82,098,844	82,367,131
Compromisos y contingencias	28		
Total de pasivos y patrimonio		932,522,198	875,658,328

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interés efectiva sobre:			
Préstamos		50,558,600	51,440,998
Inversiones en valores		3,945,845	3,482,445
Depósitos en bancos		520,483	136,482
Total de ingresos por intereses		55,024,928	55,059,925
Gastos por intereses sobre:			
Depósitos de clientes	6	16,402,195	15,971,654
Financiamientos, títulos de deuda emitidos y arrendamientos		21,511,234	23,612,540
Total de gastos por intereses		37,913,429	39,584,194
Ingreso neto por intereses		17,111,499	15,475,731
Provisiones por deterioro de activos financieros:			
Provisión para pérdidas en préstamos a CA	4	2,171,763	597,953
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	996	2,017
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	120,651	7,933
(Ganancia) pérdida neta por modificación de préstamos a CA		(515,213)	582,257
Ingreso neto por intereses, después de provisiones por deterioro de activos financieros		15,333,302	14,285,571
Ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones a VRCR		1,474,674	1,751,466
Comisiones por administración y manejo	22	6,914,582	6,368,062
Ingresos por reaseguro	6	5,338,316	5,281,756
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	6	(993,714)	(2,324,562)
Otras comisiones pagadas	6	(1,960,173)	(1,701,699)
Otros ingresos	22	1,312,225	2,822,717
Total de ingresos por servicios bancarios, comisiones y otros, neto		12,085,910	12,197,740
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 23	7,084,607	7,473,543
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	532,211	703,688
Depreciación de activos por derecho de uso	29	443,520	538,249
Honorarios profesionales y legales	6	2,053,778	1,785,793
Impuestos		2,824,233	2,201,866
Otros gastos	6, 23	5,132,761	4,682,221
Total de gastos generales y administrativos		18,071,110	17,385,360
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		9,348,102	9,097,951
Impuesto sobre la renta, estimado		1,281,181	1,140,438
Impuesto sobre la renta, diferido		5,506	456,802
Impuesto sobre la renta, neto	24	1,286,687	1,597,240
Utilidad neta		8,061,415	7,500,711

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

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Utilidad neta		8,061,415	7,500,711
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Partidas que son o pueden ser reclasificadas posteriormente al estado consolidado de resultados:			
Movimiento en la reserva de valor razonable de instrumentos de deuda a VRCOUI:			
Cambio neto en el valor razonable		(3,252,910)	(2,575,505)
Movimiento en la reserva para pérdidas crediticas esperadas (PCE) de instrumentos de deuda a VRCOUI:			
Cambio neto en la reserva para PCE		120,651	7,933
Movimiento en la reserva de valor razonable de cartera adquirida:			
Amortización del valor razonable		(691,337)	588,343
Movimiento en la reserva de conversión de moneda extranjera:			
Diferencias de conversión de moneda extranjera de operaciones en el extranjero		(3,713,228)	(3,319,415)
Total de otras pérdidas integrales		(7,536,824)	(5,298,644)
Total de utilidades integrales		524,591	2,202,067

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

	Nota	Acciones comunes	Acciones en tesoreria	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reservas regulatorias	de deuda a VRCOUI	de deuda a VRCOUI	de cartera adquirida
2020		18,095,550	(308,259)	20,752,709	1,800,000	10,418,223	2,026,160	129,133	102,994
		0	0	0	0	0	0	0	0
tegrales									
nstrumentos de deuda a VRCOUI:									
nable		0	0	0	0	0	(2,575,505)	0	0
ias esperada (PCE) - instrumentos									
ara PCE		0	0	0	0	0	0	7,933	0
e cartera adquirida:									
able		0	0	0	0	0	0	0	588,343
neda extranjera:									
e moneda extranjera de									
ro		0	0	0	0	0	0	0	0
didas) integrales		0	0	0	0	0	(2,575,505)	7,933	588,343
) integrales		0	0	0	0	0	(2,575,505)	7,933	588,343
onio:									
torias - dinámica, específica y del									
		0	0	0	0	(802,930)	0	0	0
etarios de la Compañía									
s:									
acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0
stribuciones		0	0	0	0	0	0	0	0
2021		18,095,550	(308,259)	20,752,709	1,800,000	9,615,293	(549,345)	137,066	691,337
		0	0	0	0	0	0	0	0
tegrales									
nstrumentos de deuda a VRCOUI:									
onable		0	0	0	0	0	(3,252,910)	0	0
ias esperada (PCE) - instrumentos									
ara PCE		0	0	0	0	0	0	120,651	0
e cartera adquirida:									
able		0	0	0	0	0	0	0	(691,337
neda extranjera:									
e moneda extranjera de									
ro		0	0	0	0	0	0	0	0
didas) integrales		0	0	0	0	0	(3,252,910)	120,651	(691,337
) integrales		0	0	0	0	0	(3,252,910)	120,651	(691,337
onio:									
torias - dinámica, específica y del									
		0	0	0	0	(510,719)	0	0	0
etarios de la Compañía									
s:									
es		227,036	0	0	0	0	0	0	0

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta		8,061,415
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	10	532,211
Depreciación de activos por derecho de uso	29	443,520
Provisión para pérdidas por deterioro en préstamos	4	2,171,763
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a CA	4	996
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	4	120,651
(Ganancia) pérdida neta por modificación de préstamos a CA		(515,213)
Ingresos neto por intereses		(17,111,499)
Ganancia neta en inversiones a VRCR		(1,474,674)
Pérdida (ganancia) neta en venta de mobiliario y equipos		43,904
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(373,110)
Gasto de impuesto sobre la renta	24	1,286,687
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Inversiones en valores a VRCR		2,510,498
Préstamos a CA		(85,384,905)
Cuentas por cobrar		504,279
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		238,862
Venta de créditos fiscales	32	6,501,720
Crédito fiscal devengado		(12,459,385)
Otros activos		(198,772)
Depósitos de ahorro de clientes		480,881
Depósitos a plazo de clientes		14,731,305
Otros pasivos		4,028,500
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses recibidos		53,251,929
Intereses pagados		(35,997,262)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,336,234)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(59,941,933)
Actividades de inversión:		
Adquisición de inversiones en valores a VRCOUI		0
Producto de la venta y redención de inversiones en valores a CA y a VRCOUI		7,822,476
Adquisición de mobiliario, equipos y mejoras	10	(517,719)
Producto de la venta de mobiliario y equipos		69,353
Flujos de efectivo actividades de inversión		7,374,110
Actividades de financiamiento:		
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		46,551,000
Redención de valores comerciales negociables		(35,233,000)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		36,686,000
Redención de notas comerciales negociables		(28,563,000)
Redención de bonos ordinarios		(2,678,417)
Redención de bonos cubiertos		(30,000,000)
Producto de la emisión de certificados de inversión		14,604,000
Redención de certificados de inversión		(12,550,000)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		1,725,000
Redención de obligaciones negociables		(10,850,000)
Producto de financiamientos recibidos		121,599,430
Repagos de financiamientos recibidos		(58,662,162)
Pagos de pasivos por arrendamientos		(409,380)
Emisión de acciones comunes		227,036
Acciones en tesorería		308,259
Pago de dividendos sobre acciones preferidas		(1,432,500)
Pago basado en acciones		104,327
Impuesto complementario		0
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		41,426,593
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(11,141,230)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		61,100,545
Efecto por movimientos en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenido		3,525,226
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	53,484,541

(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 2022	2021
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. quien posee el 79.16%

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 de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

El Comité de Auditoría autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 17 de marzo de 2023.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de medición

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

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

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(3) 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.

(a) Base de consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(a.2) Entidades estructuradas

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

(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.

(a.6) Administración de fondos

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

(b) Moneda extranjera

(b.1) Transacciones en moneda extranjera

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(b.2) Operaciones en el extranjero

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

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

(c) Activos y pasivos financieros

(c.1) Reconocimiento 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 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 en 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 con base en 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 con base en 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 con base en 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. 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 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 2023 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 al 31 de diciembre de 2022.

No se espera que las siguientes nuevas normas y enmiendas, requeridas próximamente por las Normas 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 2023	• Definición de Estimados Contables – Enmiendas a la NIC 8
	• NIIF 17 Contratos de Seguros y Enmiendas a la NIIF 17
	• Revelación de Políticas Contables – Enmiendas a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de las NIIF
	• Impuesto Diferido Relacionado – Enmiendas a la NIC 12
	• Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes – Enmiendas a la NIC 1
1 de enero de 2024	• Pasivos no corrientes con condiciones pactadas – Enmiendas a la NIC 1.
	• Pasivos por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior – Enmiendas a la NIIF 16.

(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

	2022			
	PCE durante los próximos 12 meses ("Etapa 1")	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ("Etapa 2")	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ("Etapa 3")	Total
Préstamos a CA:				
A1 – hasta 30 días	627,682,500	13,082,234	6,661,172	647,425,906
A2 – Hasta 60 días	20,332,736	5,037,869	526,927	25,897,532
B1 – Hasta 90 días	10,465,838	5,176,249	706,606	16,348,693
B2 – Hasta 120 días	0	8,104,404	971,592	9,075,996
C1 – Hasta 150 días	0	3,451,485	988,927	4,440,412
C2 – Hasta 180 días	0	1,617,175	748,926	2,366,101
D – Mayor a 181 días	0	0	16,545,235	16,545,235
Sub total	658,481,074	36,469,416	27,149,385	722,099,875
Intereses por cobrar	8,543,903	128,947	603,918	9,276,768
Pérdida neta por modificación	(67,054)	0	0	(67,054)
Monto bruto	666,957,923	36,598,363	27,753,303	731,309,589
Reserva por deterioro (PCE)	(1,136,361)	(956,505)	(2,085,614)	(4,178,480)
Total de préstamos a CA	665,821,562	35,641,858	25,667,689	727,131,109
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	685,151	0	0	685,151
Monto bruto	685,151	0	0	685,151
Reserva por deterioro (PCE)	(4,295)	0	0	(4,295)
Total en inversiones a CA	680,856	0	0	680,856
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	66,430,504	5,044,355	0	71,474,859
Intereses por cobrar	1,341,471	21,237	0	1,362,708
Total en inversiones a VRCOUI	67,771,975	5,065,592	0	72,837,567
Reserva por deterioro (PCE)	(105,286)	(152,431)	0	(257,717)
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	107,151,566	0	0	107,151,566

	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:				
A1 – hasta 30 días	570,124,255	1,688,260	16,530,440	588,342,955
A2 – Hasta 60 días	15,326,796	0	5,882,927	21,209,723
B1 – Hasta 90 días	6,505,183	792,562	6,198,555	13,496,300
B2 – Hasta 120 días	0	3,972,847	5,188,142	9,160,989
C1 – Hasta 150 días	0	2,098,561	3,273,540	5,372,101
C2 – Hasta 180 días	0	964,157	1,913,762	2,877,919
D – Mayor a 181 días	0	0	10,744,135	10,744,135
Sub total	591,956,234	9,516,387	49,731,501	651,204,122
Intereses por cobrar	9,621,783	253,391	220,076	10,095,250
Pérdida neta por modificación	(582,257)	0	0	(582,257)
Monto bruto	600,995,760	9,769,778	49,951,577	660,717,115
Reserva por deterioro (PCE)	(957,739)	(214,388)	(2,741,826)	(3,913,953)
Total de préstamos a CA	600,038,021	9,555,390	47,209,751	656,803,162
Inversiones en valores a CA:				
Normal o riesgo bajo	765,118	0	0	765,118
Monto bruto	765,118	0	0	765,118
Reserva por deterioro (PCE)	(3,299)	0	0	(3,299)
Total en inversiones a CA	761,819	0	0	761,819
Inversiones en valores a VRCOUI:				
Normal o riesgo bajo	83,109,833	0	0	83,109,833
Intereses por cobrar	432,335	0	0	432,335
Total en inversiones a VRCOUI	83,542,168	0	0	83,542,168
Reserva por deterioro (PCE)	(137,066)	0	0	(137,066)
Cartas promesas de pago:				
Normal o riesgo bajo	74,377,289	0	0	74,377,289

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

	2022			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	37,290,530	1,199,719	751,037	39,241,286
Morosos < 30	2,532,366	586,671	131,221	3,250,258
Morosos > 30 y < 60 días	1,286,755	564,425	152,913	2,004,093
Morosos > 60 y < 90 días	0	1,084,527	418,831	1,503,358
Morosos > 90 días	0	0	2,998,397	2,998,397
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	545,093,116	7,515,382	4,980,414	557,588,912
Morosos < 30 días	42,766,488	3,780,462	798,500	47,345,450
Morosos > 30 y < 90 días	29,511,819	8,565,166	661,789	38,738,774
Morosos > 90 y < 180 días	0	13,173,064	738,631	13,911,695
Morosos > 180 días	0	0	15,517,652	15,517,652

	2021			
	('Etapa 1')	('Etapa 2')	('Etapa 3')	Total
Préstamos personales				
Corrientes	45,178,726	21,450	1,886,980	47,087,156
Morosos < 30	2,817,744	0	836,890	3,654,634
Morosos > 30 y < 60 días	1,267,149	0	811,154	2,078,303
Morosos > 60 y < 90 días	0	792,562	665,446	1,458,008
Morosos > 90 días	0	0	3,086,312	3,086,312
Préstamos hipotecarios residenciales				
Corrientes	486,248,737	1,666,810	7,828,832	495,744,379
Morosos < 30 días	35,879,049	0	5,977,737	41,856,786
Morosos > 30 y < 90 días	20,564,829	0	10,604,882	31,169,711
Morosos > 90 y < 180 días	0	7,035,565	8,075,406	15,110,971
Morosos > 180 días	0	0	9,957,862	9,957,862

(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:	2022	2021
Bonos de gobiernos:		
BBB+ hasta BBB-	1,392,745	1,492,782
	1,392,745	1,492,782
Títulos respaldados con hipotecas ("mortagage-backed securities"):		
Normal o riesgo bajo	8,439,290	8,095,052
	8,439,290	8,095,052
Intereses residuales:		
Normal o riesgo bajo	19,323,448	20,603,473
	19,323,448	20,603,473
	437,062	99,271
Total de inversiones en valores a VRCR	29,592,545	30,290,578

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $53,219,056 (2021: $60,858,493). 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 31 de diciembre de 2022, 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.

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		
	2022	2021	
Tipo de exposición crediticia:			**Tipo de garantía**
Préstamos	93%	90%	Propiedades residenciales
Inversiones en valores	50%	50%	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"	2022	2021
0-20%	1,477,651	2,032,313
20-40%	15,124,339	12,733,389
40-60%	74,171,130	40,213,964
60-80%	277,849,135	230,349,186
80-100%	300,403,450	303,776,034
Total	669,025,705	589,104,886
Préstamos con deterioro		
0-20%	549,632	361,089
20-40%	458,709	219,513
40-60%	559,613	168,762
60-80%	2,153,312	2,251,735
80-100%	12,683,685	7,743,036
Total	16,404,951	10,744,135

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 año:

	2022	2021
Propiedades residenciales	847,680	978,010
Total	847,680	978,010

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

Incremento significativo 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.

Con ocasión especial de la pandemia ocasionada por el COVID, hasta el corte del 31 de octubre de 2022, se monitorearon las subcategorías "dudoso" e "irrecuperable" que trataba el Acuerdo No.006-2021 de la Superintendencia de Bancos de Panamá; no obstante, producto de la expedición del acuerdo 12-2022 de la misma Superintendencia, la totalidad de créditos que se encontraban en esta categoría, son considerados a partir del mes de noviembre de 2022 como cartera reestructurada, con la correspondiente identificación de deterioro significativo para este grupo de préstamos.

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

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio es ajustar el algoritmo de cálculo de las PCE, de forma tal que, las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la "Etapa 1", 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
A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días
B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días
B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días
C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días
C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días
D - Rango de atraso mayor a 180 días

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

A los efectos prácticos, esto implica que los valores de PI y PDI determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

La Compañía ha identificado que los instrumentos que componen la cartera de préstamos presentan perfiles similares de riesgo en relación con el monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

Para 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 podía tener en los hogares, para el 2022, 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 2017 al 2022, 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.

  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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

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.

Teniendo en cuenta que durante el 2022, 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).

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Lo anterior, además, por los siguientes motivos:

a) El desempleo históricamente ha sido la variable que mejor correlaciona la variación de la cartera vencida del Banco, lo cual, además, tiene una lógica de negocio muy alta, puesto que el modelo de negocio del Banco está diseñado especialmente para atender empleados en los 3 países; además de algunos perfiles de jubilados o independientes.
b) 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, la existencia de alivios financieros para aquellos clientes que incumplieran sus pagos durante el 2020 y 2021, no ha permitido que el mercado refleje realmente cual es el deterioro que presentó la cartera de créditos en este periodo, situación que impide una medición y comparación histórica confiable vs las demás variables macroeconómicas.

Para el 2022, la metodología empleada en la Compañía para identificar las variables de "forward-looking" que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del "Coeficiente de Correlación Múltiple". A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

i. Se calcularon los coeficientes de "Correlación Múltiple y de Explicación" entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida de la Compañía (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si ésas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la "Correlación Múltiple", a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y con base en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2015 y 2022, la Compañía determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de "forward-looking" como parte del modelo de PCE por país y segmento, para el 2022:

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 31 de diciembre de 2022:

	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas			Incorporación de Información Prospectiva ("IP") en las PCE al 31-dic-22				
Segmento		2020	2021	2022	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de "IP"	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	18.5%	11.3%	11.5%	Único	Incremento	18.70%	5.34%	$4,557
Panamá sin Garantía	Desempleo en Panamá	18.5%	11.3%	11.5%	Único	Incremento	15.00	7.33%	$149,244
El Salvador con Garantía	Desempleo en El Salvador	6.19%	9.5%	10.1%	Único	Incremento	10.90%	2.82%	$10,041
El Salvador sin Garantía	Desempleo en El Salvador	6.19%	9.5%	10.1%	Único	Incremento	9.80%	2.46%	$5,809
Colombia con Garantía	Desempleo en Colombia	13.4%	10.8%	13.5%	Único	Incremento	13.80%	6.81%	$2,972
Colombia sin Garantía	Desempleo en Colombia	13.4%	10.8%	13.5%	Único	Incremento	13.80%	2.72%	$15,333

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 porque 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 con base en 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).

	2022 PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")	2021 PCE durante los próximos 12 meses ("Etapas 1")
Inversiones en valores a CA:		
Saldo al inicio del año	3,299	1,282
Remedición neta de la reserva para pérdidas	996	2,017
Saldo al final del año	4,295	3,299

	2022		
	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 año	67,369	69,697	137,066
Remedición neta de la reserva para pérdidas	37,917	82,734	120,651
Saldo al final del año	105,286	152,431	257,717

(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 año	69,680	59,453	129,133
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(4,351)	10,244	5,893
Adquisición de nuevos activos financieros	2,040	0	2,040
Saldo al final del año	67,369	69,697	137,066

	2022			
	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 año	957,739	214,388	2,741,826	3,913,953
Transferencia a Etapa 1	2,114,741	(566,739)	(1,548,002)	0
Transferencia a Etapa 2	(399,248)	1,449,169	(1,049,921)	0
Transferencia a Etapa 3	(86,614)	(766,106)	852,720	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(1,313,171)	623,458	3,008,115	2,318,402
Originación de nuevos activos financieros	25,769	13,449	1,435	40,653
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(45,913)	(11,114)	(130,265)	(187,292)
Castigos	0	0	(1,790,294)	(1,790,294)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(116,942)	0	0	(116,942)
Saldo al final del año	1,136,361	956,505	2,085,614	4,178,480

	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 año	3,349,234	100,010	599,717	4,048,961
Transferencia a Etapa 1	935,298	(656,614)	(278,684)	0
Transferencia a Etapa 2	(404,440)	847,862	(443,422)	0
Transferencia a Etapa 3	(108,877)	(973,311)	1,082,188	0
Remedición neta de la reserva para pérdidas	(2,755,057)	882,841	2,622,122	749,906
Originación de nuevos activos financieros	62,262	36,731	8,015	107,008
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(82,120)	(23,131)	(153,710)	(258,961)
Castigos	0	0	(694,400)	(694,400)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(38,561)	0	0	(38,561)
Saldo al final del año	957,739	214,388	2,741,826	3,913,953

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

	2022			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores a VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdida	996	120,651	2,318,402	2,440,049
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	0	40,653	40,653
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	(187,292)	(187,292)
Total	996	120,651	2,171,763	2,293,410

	2021			
	Inversiones en valores a CA	Inversiones en valores a VRCOUI	Préstamos por cobrar a CA	Total
Remedición neta de la reserva para pérdidas	2,017	5,893	749,906	757,816
Nuevos activos financieros originados o adquiridos	0	2,040	107,008	109,048
Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	0	0	(258,961)	(258,961)
Total	2,017	7,933	597,953	607,903

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 año terminado el 31 de diciembre de 2022 fue de $1,790,294 (2021: $694,400) y estos aún están sujetos a actividades de gestión de cobro.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Concentración del riesgo de crédito

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

	Préstamos a CA		Inversiones en valores		Cartas promesas de pago	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Saldo bruto en libros	731,309,589	660,717,115	103,110,968	114,594,565	107,151,566	74,377,290
Concentración por sector:						
Banca hipotecaria	678,235,419	598,035,623	71,987,234	77,738,295	107,151,566	74,377,290
Banca personas	53,074,170	62,681,492	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	31,123,734	36,856,270	0	0
	731,309,589	660,717,115	103,110,968	114,594,565	107,151,566	74,377,290
Concentración geográfica:						
Panamá	541,740,519	462,843,165	72,204,857	77,959,564	107,151,566	74,377,290
El Salvador	117,816,125	122,372,071	0	0	0	0
Colombia	71,752,945	75,501,879	3,666,090	4,533,053	0	0
Estados Unidos de América	0	0	27,240,021	32,101,948	0	0
	731,309,589	660,717,115	103,110,968	114,594,565	107,151,566	74,377,290

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.

(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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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%:

	2022	2021
Al final del año	60.74%	90.69%
Promedio del año	74.47%	90.12%
Máximo del año	111.98%	105.45%
Mínimo del año	59.64%	67.54%

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.

2022	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	3,392,395	(3,392,395)	(3,392,395)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	382,069,868	(391,170,896)	(211,300,038)	(179,870,858)	0	0
Valores comerciales negociables	46,715,496	(47,280,745)	(47,280,745)	0	0	0
Notas comerciales negociables	63,690,347	(81,578,055)	(11,813,342)	(69,764,713)	0	0
Bonos cubiertos	21,508,709	(23,336,041)	(11,433,583)	(11,902,458)	0	0
Bonos ordinarios	8,242,113	(9,656,147)	0	(9,656,147)	0	0
Certificados de inversión	21,577,248	(22,928,015)	(10,175,905)	(12,752,110)	0	0
Obligaciones negociables	1,727,339	(1,761,009)	(1,761,009)	0	0	0
Financiamientos recibidos	287,809,108	(330,024,865)	(88,291,153)	(182,154,682)	(59,579,030)	0
Pasivos por arrendamiento	1,995,873	(3,862,887)	(636,402)	(2,160,896)	(1,065,589)	0
Total de pasivos financieros	838,728,496	(914,991,055)	(386,084,572)	(468,261,864)	(60,644,619)	0
Activos financieros:						
Efectivo	265,485	265,485	265,485	0	0	0
Depósitos en bancos	53,219,056	53,219,056	53,219,056	0	0	0
Inversiones en valores, netas	103,110,968	163,520,220	4,683,733	22,581,372	44,534,041	91,721,074
Préstamos a CA	727,131,109	1,087,127,461	55,315,127	219,072,890	251,458,251	561,281,193
Total de activos financieros	883,726,618	1,304,132,222	113,483,401	241,654,262	295,992,292	653,002,267
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	0	(107,151,566)	(107,151,566)	0	0	0

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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	2,911,514	(2,911,514)	(2,911,514)	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	367,056,823	(386,869,016)	(211,193,444)	(175,675,572)	0	0
Valores comerciales negociables	35,315,094	(35,636,642)	(35,636,642)	0	0	0
Notas comerciales negociables	55,524,085	(59,629,997)	(17,525,046)	(42,104,951)	0	0
Bonos cubiertos	51,347,808	(55,672,205)	(1,073,455)	(54,598,750)	0	0
Bonos ordinarios	13,009,668	(15,268,516)	(658,592)	(14,609,924)	0	0
Certificados de inversión	19,523,626	(20,383,148)	(11,892,624)	(8,490,524)	0	0
Obligaciones negociables	10,888,482	(11,154,268)	(11,154,268)	0	0	0
Financiamientos recibidos	227,414,806	(259,118,051)	(18,731,299)	(185,360,274)	(55,026,478)	0
Pasivos por arrendamiento	2,405,253	(3,269,842)	(858,275)	(2,411,567)	0	0
Total de pasivos financieros	785,397,159	(849,913,199)	(311,635,159)	(483,251,562)	(55,026,478)	0
Activos financieros:						
Efectivo	242,052	242,052	242,052	0	0	0
Depósitos en bancos	60,858,493	60,858,493	60,858,493	0	0	0
Inversiones en valores, netas	114,594,565	122,542,397	9,740,119	38,553,729	41,150,431	33,098,118
Préstamos a CA	656,803,162	980,907,003	52,047,136	202,962,553	224,936,325	500,960,989
Total de activos financieros	832,498,272	1,164,549,945	122,887,800	241,516,282	266,086,756	534,059,107
Compromisos y contingencias:						
Cartas promesas de pago	0	(74,377,289)	(74,377,289)	0	0	0

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

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

	2022	2021
Activos financieros:		
Préstamos	721,735,452	650,621,864
Inversiones en valores	100,180,349	113,065,950
Pasivos financieros:		
Depósitos a plazo	161,750,723	370,671,438
Notas comerciales negociables	51,991,000	38,326,000
Bonos cubiertos	11,000,000	52,000,000
Bonos ordinarios	8,347,827	12,991,411
Certificados de inversión	11,604,000	7,950,000
Financiamientos recibidos	200,628,593	209,666,783
Pasivos por arrendamiento	1,995,873	2,185,326

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

2022	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	53,484,541	53,484,541
Inversiones en valores, neto	0	103,110,968	103,110,968
Préstamos a CA	271,584,784	455,546,325	727,131,109
Activos no financieros	0	48,795,580	48,795,580
	271,584,784	660,937,414	932,522,198

2021	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	61,100,545	61,100,545
Inversiones en valores, neto	0	114,594,565	114,594,565
Préstamos a CA	200,910,697	455,892,465	656,803,162
Activos no financieros	0	43,160,056	43,160,056
	200,910,697	674,747,631	875,658,328

(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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

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

2022	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)	33,451,996	0	0	0	33,451,996
Inversiones en valores a VRCR	694,663	1,135,144	0	27,762,738	29,592,545
Inversiones en valores a CA	0	685,151	0	0	685,151
Inversiones en valores a VRCOUI	26,650,547	1,810,112	27,145,100	17,231,808	72,837,567
Préstamos a CA	722,099,875	0	0	0	722,099,875
Total de activos	782,897,081	3,630,407	27,145,100	44,994,546	858,667,134
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	3,392,395	0	0	0	3,392,395
Depósitos a plazo	217,657,411	164,412,457	0	0	382,069,868
Financiamientos recibidos	119,500,000	143,309,108	25,000,000	0	287,809,108
Títulos de deuda emitidos	81,023,835	82,437,417	0	0	163,461,252
Total de pasivos	421,573,641	390,158,982	25,000,000	0	836,732,623
Sensibilidad neta de tasa de interés	361,323,440	(386,528,575)	2,145,100	44,994,546	21,934,511

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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)	32,603,906	0	0	0	32,603,906
Inversiones en valores a VRCR	334,461	1,257,592	0	28,698,525	30,290,578
Inversiones en valores a CA	0	543,850	221,268	0	765,118
Inversiones en valores a VRCOUI	30,176,935	4,521,021	29,982,450	18,861,762	83,542,168
Préstamos a CA	660,717,115	0	0	0	660,717,115
Total de activos	723,832,417	6,322,463	30,203,718	47,560,287	807,918,885
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	2,911,514	0	0	0	2,911,514
Depósitos a plazo	173,553,070	193,503,753	0	0	367,056,823
Financiamientos recibidos	80,711,697	121,703,109	25,000,000	0	227,414,806
Títulos de deuda emitidos	95,515,576	90,093,187	0	0	185,608,763
Total de pasivos	352,691,857	405,300,049	25,000,000	0	782,991,906
Sensibilidad neta de tasa de interés	371,140,560	(398,977,586)	5,203,718	47,560,287	24,926,979

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

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	50 pb de incremento	50 pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
2022				
Al 31 de diciembre	1,456,400	(1,456,400)	2,912,800	(2,912,800)
Promedio del año	1,412,851	(1,412,851)	2,825,702	(2,825,702)
Máximo del año	1,573,049	(1,573,049)	3,146,097	(3,146,097)
Mínimo del año	1,294,636	(1,294,636)	2,589,271	(2,589,271)
2021				
Al 31 de diciembre	1,294,636	(1,294,636)	2,589,271	(2,589,271)
Promedio del año	1,438,051	(1,438,051)	2,876,103	(2,876,103)
Máximo del año	1,573,049	(1,573,049)	3,146,097	(3,146,097)
Mínimo del año	1,294,636	(1,294,636)	2,589,271	(2,589,271)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
2022				
Al 31 de diciembre	(1,625,414)	1,625,414	(3,250,828)	3,250,828
Promedio del año	(1,787,882)	1,787,882	(3,575,763)	3,575,763
Máximo del año	(1,625,414)	1,625,414	(3,250,828)	3,250,828
Mínimo del año	(1,574,759)	1,574,759	(3,149,518)	3,149,518
2021				
Al 31 de diciembre	(2,035,541)	2,035,541	(4,071,083)	4,071,083
Promedio del año	(1,587,848)	1,587,848	(3,175,695)	3,175,695
Máximo del año	(1,600,936)	1,600,936	(3,201,871)	3,201,871
Mínimo del año	(1,574,759)	1,574,759	(3,149,518)	3,149,518

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

Reforma de las principales tasas de Referencia (IBOR)
Mundialmente se encuentran en proceso cambios determinantes en una de las principales tasas interbancarias recibidas (IBORs) por tasas de interés libres de riesgo. Estos cambios provocaran un impacto en los productos que se encuentran bajo la referencia IBOR.

La Compañía actualmente no tendrá impacto a nivel operativo, ya que los productos activos que ofrece no están referenciados a la tasa Libor. Sin embargo, podría tener un impacto a nivel de los pasivos financieros, ya que mantiene algunos financiamientos referenciados a la IBOR.

La Compañía considera que el riesgo actual al cual está expuesto, producto de la reforma de IBOR, es bajo y que no causará un impacto significativo en su operación. Actualmente los financiamientos que se pactaron con tasa Libor, y que superan la fecha del 30 de junio 2023, serán reemplazados con la tasa de referencia SOFR (Secured Overnight Financing Rate) en su lugar.

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.

(d) Riesgo operacional
La Compañía, 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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Todo el personal de la Compañía 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 de la Compañía, productos y/o servicios, mejoras significativas a los procesos.
- Entrenamiento periódico con las diferentes áreas de la Compañía.

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.

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.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.001-2015 y sus modificaciones y No.003-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2022, el Banco y sus subsidiarias mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	2022	2021
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,454,161	25,051,203
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Participación no controladora	731,874	819,206
Utilidades no distribuidas	42,198,340	36,393,322
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores y reserva de PCE para inversiones a VRCOUI	(3,544,538)	(412,279)
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(14,429,907)	(10,856,149)
Acciones en tesorería	(727,000)	(727,000)
Menos: impuesto diferido	(179,030)	(351,656)
Total de Capital Primario Ordinario	66,303,900	66,716,647
Provisión Dinámica	6,030,596	4,706,953
Total Fondos de Capital Regulatorio	72,334,496	71,423,600
Total de activos ponderados por riesgo	573,413,384	584,443,598

Indicadores:	**Mínimo requerido**		
Índice de Adecuación de Capital	8.00%	12.61%	12.22%
Índice de Capital Primario Ordinario	4.50%	11.56%	11.42%
Índice de Capital Primario	6.00%	11.56%	11.42%
Coeficientes de Apalancamiento	3.00%	7.21%	7.74%

(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 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 año. 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.

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

La administración de la Compañía evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía se encuentran 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.

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).

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

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

La información acerca de los insumos no observables significativos utilizados por la administración de la Compañía en la medición de los instrumentos financieros clasificados en el "Nivel 3" de jerarquía de valor razonable de la NIIF 13, se revela en la Nota 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	
	2022	2021	2022	2021
Activos:				
Cuentas por cobrar	0	0	227,887	466,749
Pasivos:				
Depósitos de ahorro	281,108	121,547	2,351,285	1,940,645
Depósitos a plazo	1,132,309	816,394	53,128,659	44,466,046
Intereses acumulados por pagar	4,400	3,726	238,615	469,380
Cuentas por pagar	0	0	2,449	671
Ingresos y gastos:				
Gastos de intereses sobre depósitos	44,510	42,765	2,089,343	2,133,492
Comisiones pagadas por fianzas de garantía	0	0	23,734	16,498
Ingresos por reaseguros	0	0	5,338,316	5,308,414
Reclamos y beneficios de reaseguro pagados	0	0	(993,714)	2,324,562
Otras comisiones pagadas	0	0	(558,200)	569,381
Otros gastos por reclamos de reaseguro	0	0	0	50,000
Honorarios profesionales	0	0	91,500	185,000
Gastos de seguros	0	0	120,123	113,437
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	907,622	931,550	0	0

Ingresos por reaseguro

Al 31 de diciembre de 2022, 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 $1,677,864 (2021: $1,633,893) y sobre pólizas de vida colectivas por $3,660,452 (2021: $3,647,863), 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 $62,487 (2021: $63,421) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

Los salarios y otros beneficios del personal general clave ascienden a $907,622 (2021: $931,550).

(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:

	2022	2021
Efectivo y efectos de caja	265,485	242,052
Depósitos a la vista	35,800,559	52,290,916
Depósitos de ahorro	11,895,896	8,567,577
Depósito a plazo fijo	5,522,601	0
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	53,484,541	61,100,545

(8) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores se detallan a continuación:

	2022	2021
Inversiones en valores medidas a VRCR	29,592,545	30,290,578
Inversiones en valores medidas a CA	680,856	761,819
Inversiones en valores medidas a VRCOUI	72,837,567	83,542,168
Total de inversiones en valores, neto	103,110,968	114,594,565

Inversiones en valores medidas a VRCR

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

	Vencimiento	2022	2021
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ("mortgage-backed securities"):			
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,834,860	1,838,844
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	866,874	796,241
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	923,663	925,211
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	1,326,496	1,234,466
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	824,891	825,683
Bono del XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	2,662,506	2,474,607
		8,439,290	8,095,052
Intereses residuales:			
Interés residual en VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	0	2,546,827
Interés residual en X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	8,038,993	7,377,699
Interés residual en XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	4,450,237	4,055,344
Interés residual en XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	2,369,761	2,171,578
Interés residual en XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	2,213,526	2,033,726
Interés residual en XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	780,721	721,656
Interés residual en XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	954,175	850,708
Interés residual en XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	516,035	845,935
		19,323,448	20,603,473
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		27,762,738	28,698,525
Bonos de gobiernos:			
Títulos de desarrollo agropecuario de la República de Colombia	Jul-23	1,135,144	1,257,592
Total bonos de gobiernos		1,135,144	1,257,592
Otros instrumentos de patrimonio:			
Participaciones en fondos mutuos	N/A	257,601	235,190
Total de otros instrumentos de patrimonio		257,601	235,190
Intereses por cobrar		437,062	99,271
Total inversiones en valores medidas a VRCR		29,592,545	30,290,578

(8) Inversiones en Valores, continuación

Los intereses residuales en los fideicomisos de titularización fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá la Compañía de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de estos valores será de 30 años para el Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Tercer, Décimo Cuarto, Décimo Quinto y Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2039, 2041, 2042, 2045, 2046, 2047 y 2052, 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	2022	2021
Bonos de gobiernos:				
Títulos solidarios de la República de Colombia	2.48%	13-Jul-23	463,234	543,850
Bonos de la República de Panamá	8.88%	31-Dic-27	221,917	221,268
Total bonos de gobierno			685,151	765,118
Menos: reserva de deterioro (PCE)			(4,295)	(3,299)
Total de inversiones en valores medidas a CA			680,856	761,819

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.

Inversiones en valores medidas a VRCOUI

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

	Vencimiento	2022	2021
Participaciones retenidas en titularizaciones:			
Títulos respaldados con hipotecas ("mortgage-backed securities"):			
Bono del VIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-36	0	5,332,761
Bono del X Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-39	6,963,542	7,033,003
Bono del XI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Oct-41	1,782,357	2,187,157
Bono del XII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Nov-42	7,617,313	7,313,226
Bono del XIII Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Dic-45	3,261,998	3,825,213
Bono del XIV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Sep-46	5,723,174	5,841,851
Bono del XV Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-47	6,464,279	7,007,541
Bono del XVI Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Jul-52	10,706,984	10,065,610
Total de participaciones retenidas en titularizaciones		42,519,647	48,606,362
Bonos de gobiernos:			
Bonos del Tesoro de Colombia	Ago-26	1,810,112	2,496,421
Bonos del Tesoro de los Estados Unidos de América	Ago-27	27,145,100	32,007,050
Total de bonos de gobiernos		28,955,212	34,503,471
Intereses por cobrar		1,362,708	432,335
Total inversiones en valores medidas a VRCOUI		72,837,567	83,542,168

Al 31 de diciembre de 2022, la reserva para PCE de los instrumentos de deuda clasificados como medidos a VRCOUI, presenta un saldo de $257,717 (2021: $137,066). Esta reserva no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, es su valor razonable. Sin embargo, la misma se presenta en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como parte de la reserva de valor razonable.

(8) Inversiones en Valores, continuación

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:

	2022	2021
Sector local:		
Personales	37,634,221	41,328,836
Hipotecarios residenciales	496,550,584	413,999,734
Total sector local	534,184,805	455,328,570
Sector extranjero:		
Personales	15,439,949	20,770,400
Hipotecarios residenciales	172,475,121	175,105,152
Total sector externo	187,915,070	195,875,552
Intereses por cobrar	9,276,768	10,095,250
Pérdida neta por modificación	(67,054)	(582,257)
Monto bruto	731,309,589	660,717,115
Reserva por deterioro (PCE)	(4,178,480)	(3,913,953)
Total préstamos a CA	727,131,109	656,803,162

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 primer trimestre del año 2021, la Compañía 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 $0 (31 de diciembre de 2021: $691,337). De igual forma en el mes de abril de 2022 la Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable igual al valor en libros, lo que no generó diferencias entre el precio pagado y el valor razonable por esta cartera de créditos residenciales.

Durante el año 2021, la Compañía realizó venta de cartera hipotecaria residencial con un saldo en libros de $112,500,000 al Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vehículo de titularización no consolidado), sin generar ganancia o pérdida en la transacción. De acuerdo con la evaluación realizada por la administración, la cartera vendida a la entidad estructurada fue dada de baja en las cuentas de la Compañía, al cumplir con los criterios de la NIIF 9. Véase Nota 27.

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

2022	Mobiliario	Equipo de Oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	885,577	4,165,422	475,023	2,446,081	7,972,103
Compras	57,788	121,368	0	338,563	517,719
Ventas y descartes	(95,913)	(447,874)	(45,446)	(612,134)	(1,201,367)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(3,717)	(21,477)	0	(2,749)	(27,943)
Al final del año	843,735	3,817,439	429,577	2,169,761	7,260,512
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	782,027	3,575,686	389,414	1,541,784	6,288,911
Gasto del año	25,123	254,611	57,890	194,587	532,211
Ventas y descartes	(97,890)	(468,539)	(45,446)	(504,178)	(1,116,053)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(7,433)	(42,953)	0	(5,497)	(55,883)
Al final del año	701,827	3,318,805	401,858	1,226,696	5,649,186
Saldos netos	141,908	498,634	27,719	943,065	1,611,326

2021	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	4,458	208,028	0	0	212,486
Descartes	(11,120)	(78,775)	(25,991)	(109,256)	(225,142)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(2,025)	(13,508)	0	(1,795)	(17,328)
Al final del año	885,577	4,165,422	475,023	2,446,081	7,972,103
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	744,031	3,318,723	353,231	1,375,253	5,791,238
Gasto del año	50,197	375,291	62,174	216,026	703,688
Descartes	(8,150)	(91,313)	(25,991)	(45,905)	(171,359)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(4,051)	(27,015)	0	(3,590)	(34,656)
Al final del año	782,027	3,575,686	389,414	1,541,784	6,288,911
Saldos netos	103,550	589,736	85,609	904,297	1,683,192

(11) Cuentas por Cobrar

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

	2022	2021
Cuentas por cobrar:		
Clientes	3,035,701	2,514,219
Empleados	42,339	18,569
Seguros	81,004	50,876
Fideicomisos	2,784,586	3,211,355
Varios	2,977,264	3,024,027
Total	8,920,894	8,819,046

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	2022	2021
Depósitos en garantía	56,326	56,325
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	764,070	730,834
Gastos pagados por anticipado	1,681,806	1,824,184
Adelanto en compra de activos	30,132	9,948
Activos en proceso de adjudicación	1,535,848	828,659
Bienes adjudicados	847,680	922,410
Otros	456,547	452,688
Total	5,397,409	4,850,048

(13) Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La Compañía tiene autorización, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2021: seis) programas rotativos de hasta $200,000,000 (2021: $200,000,000) en VCN's los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de $10,000,000 (2021: $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.

		2022	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie CEV	2.7500%	Enero-23	500,000
Serie CEW	2.7500%	Enero-23	2,500,000
Serie DEI	2.7500%	Marzo-23	5,000,000
Serie DEJ	2.7500%	Marzo-23	8,500,000
Serie DEK	2.7500%	Abril-23	680,000
Serie DEL	2.7500%	Abril-23	4,590,000
Serie DEM	2.7500%	Mayo-23	1,500,000
Serie DEO	2.7500%	Mayo-23	3,000,000
Serie DEP	3.0000%	Mayo-23	2,624,000
Serie DEQ	3.0000%	Junio-23	1,425,000
Serie DER	3.5000%	Junio-23	2,000,000
Serie BK	3.5000%	Junio-23	3,000,000
Serie BEK	3.6250%	Julio-23	1,122,000
Serie BL	3.6250%	Julio-23	74,000
Serie BM	3.8750%	Agosto-23	2,408,000
Serie BO	4.5000%	Octubre-23	2,685,000
Serie BP	5.0000%	Octubre-23	1,246,000
Serie BQ	5.5000%	Noviembre-23	3,697,000
Total nominal de VCN's			46,551,000
Más: intereses por pagar			206,538
Menos: costos de emisión por diferir			(42,042)
Total VCN's a CA			46,715,496

		2021	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
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			35,233,000
Más: intereses por pagar			133,293
Menos: costos de emisión por diferir			(51,199)
Total VCN's a CA			35,315,094

Al 31 de diciembre de 2022, 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 autorización, por la Superintendencia del Mercado de Valores cuatro programas de NCN's (2021: cuatro) por la suma total de $240,000,000 (2021: $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, la Compañía 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 de la Compañía.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
SERIE CC	4.250%	febrero-22	0	1,378,000
SERIE AM	4.250%	marzo-22	0	2,000,000
SERIE CE	4.250%	marzo-22	0	1,710,000
SERIE CP	4.375%	marzo-22	0	260,000
SERIE CJ	4.250%	marzo-22	0	40,000
SERIE CK	4.250%	marzo-22	0	1,000,000
SERIE AQ	4.700%	junio-22	0	2,558,000
SERIE AS	4.500%	junio-22	0	2,000,000
SERIE CM	4.500%	julio-22	0	2,500,000
SERIE CN	4.500%	agosto-22	0	727,000
SERIE CQ	4.500%	noviembre-22	0	3,000,000
SERIE CD	4.500%	febrero-23	0	1,500,000
SERIE AK	4.500%	marzo-23	0	2,000,000
SERIE C	4.000%	marzo-23	1,000,000	1,000,000
SERIE E	4.000%	marzo-23	3,255,000	3,255,000
SERIE J	4.250%	mayo-23	2,466,000	2,466,000
SERIE K	4.250%	mayo-23	1,100,000	1,100,000
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-23	1,000,000	1,000,000
SERIE CX	4.125%	febrero-24	1,725,000	0
SERIE B	4.250%	febrero-24	3,000,000	3,000,000
SERIE D	4.250%	marzo-24	2,705,000	2,705,000
SERIE Q	3.000%	marzo-24	5,000,000	0
SERIE F	4.125%	abril-24	1,000,000	1,000,000
SERIE H	5.125%	Abril-24	433,000	0
SERIE L	4.000%	mayo-24	2,990,000	2,990,000
SERIE CS	4.000%	junio-24	2,000,000	2,000,000
SERIE CT	4.000%	junio-24	2,548,000	0
SERIE CU	4.000%	junio-24	3,400,000	0
SERIE CW	4.000%	julio-24	2,500,000	0
SERIE CY	4.000%	agosto-24	25,000	0
SERIE R	4.250%	agosto-24	644,000	0
SERIE CZ	3.375%	octubre-24	1,807,000	0
SERIE DA	5.250%	octubre-24	20,000	0
SERIE CR	4.000%	diciembre-24	5,000,000	5,000,000
SERIE S	3.750%	abril-25	1,575,000	0
SERIE I	4.250%	mayo-25	2,000,000	2,000,000
SERIE U	4.000%	mayo-25	1,000,000	0
SERIE V	4.000%	mayo-25	2,000,000	0
SERIE DB	5.375%	octubre-25	140,000	0
SERIE A	4.900%	enero-26	1,000,000	1,000,000
SERIE P	3.500%	febrero-26	4,000,000	0
SERIE T	4.000%	abril-26	275,000	0
SERIE G	4.750%	abril-26	1,000,000	1,000,000
SERIE W	4.500%	mayo-26	1,704,000	0
SERIE M	4.500%	junio-26	1,500,000	1,500,000
SERIE N	4.500%	julio-26	1,000,000	1,000,000
Total nominal de NCN's			63,622,000	55,499,000
Más: intereses por pagar			124,797	103,416
Menos: costos de emisión por diferir			(56,450)	(78,331)
Total NCN's a CA			63,690,347	55,524,085

(14) Notas Comerciales Negociables (NCN's), continuación

Al 31 de diciembre de 2022, 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 mantiene dos tramos en circulación (2021: tres) de bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por un monto de $21,508,709 (2021: $51,347,808) a una tasa de 5.50% y 4.125% (2021: 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 $27,500,000 (2021: $65,000,000).

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a los bonos cubiertos.

(16) Bonos Ordinarios

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 31 de diciembre de 2022, a través de esta subsidiaria, la Compañía ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por $8,242,113 (2021: $13,009,668) a una tasa de 6.29% (2021: 6.29%) con vencimiento al 23 de junio de 2025.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de $10,302,641 (2021: $17,330,304).

Al 31 de diciembre de 2022, 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 autorización, por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos (2021: dos) emisiones por $100,000,000 (2021: $100,000,00) en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Tramo 18	5.350%	marzo-22	0	1,000,000
Tramo 19	5.350%	marzo-22	0	1,000,000
Tramo 21	5.750%	mayo-22	0	350,000
Tramo 22	5.750%	junio-22	0	2,200,000
Tramo 23	5.750%	agosto-22	0	5,000,000
Tramo 24	5.750%	agosto-22	0	2,000,000
Tramo 26	5.375%	enero-23	500,000	500,000
Tramo 01	5.000%	febrero-23	600,000	600,000
Tramo 02	5.000%	marzo-23	1,000,000	1,000,000
Tramo 03	5.000%	marzo-23	1,000,000	1,000,000
Tramo 05	5.000%	abril-23	1,000,000	1,000,000
Tramo 06	5.000%	abril-23	2,000,000	2,000,000
Tramo 07	4.500%	agosto-23	850,000	850,000
Tramo 04	5.125%	septiembre-23	1,000,000	1,000,000
Tramo 08	4.750%	diciembre-23	2,000,000	0
Tramo 10	5.250%	diciembre-23	604,000	0
Tramo 11	5.500%	agosto-24	1,000,000	0
Tramo 12	5.500%	septiembre-24	6,000,000	0
Tramo 13	5.500%	octubre-24	2,000,000	0
Tramo 09	5.250%	junio-25	2,000,000	0
Total nominal de certificados de inversión			21,554,000	19,500,000
Más: intereses por pagar			47,334	29,129
Menos: costos de emisión por diferir			(24,086)	(5,503)
Total certificados de inversión a CA			21,577,248	19,523,626

Al 31 de diciembre de 2022, 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 un (2021: dos) planes rotativos de hasta $35,000,000 (2021: $35,000,000) en Obligaciones Negociables (papel bursátil). Estos programas no cuentan con una garantía específica.

	2022		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Tramo 18	4.5000%	Junio-23	1,725,000
Total nominal de obligaciones negociables			1,725,000
Más: intereses por cobrar			2,339
Total obligaciones negociables a CA			1,727,339

(18) Obligaciones Negociables, continuación

		2021	
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
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			10,850,000
Más: intereses por cobrar			43,017
Menos: costos de emisión por diferir			(4,535)
Total obligaciones negociables a CA			10,888,482

Al 31 de diciembre de 2022, 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:

	2022	2021
Línea de crédito para capital de trabajo por $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	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento el año 2024, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	8,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2024, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $9,800,000, con vencimiento el año 2024, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	8,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $45,000,000, con vencimiento el año 2024, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	42,500,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $8,000,000, con vencimiento el año 2024, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	4,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $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 $60,000,000, con vencimiento el año 2028 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	47,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $45,000,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés fija	30,750,000	32,500,000
Sub-total que pasa	200,250,000	112,500,000

(19) Financiamientos Recibidos, continuación

	2022	2021
Sub-total que viene	200,250,000	112,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $40,000,000, con vencimiento el año 2025 y tasa de interés fija	28,750,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés fija	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés fija	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés fija, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	0	3,571,432
Línea de crédito para capital de trabajo por $3,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual fija	0	3,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $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	0	16,571,429
Línea de crédito para capital de trabajo por $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 $13,000,000 (COP 62 mil millones), y tasa de interés fija anual con vencimiento en 2025	12,946,385	7,957,336
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $1,300,000 (COP 6 mil millones), y tasa de interés fija anual y vencimiento 2023	883,539	1,111,485
Préstamo indexado para capital de trabajo hasta aproximadamente $7,500,000 (COP 36 mil millones), y tasa de interés fija anual y vencimiento en 2025	7,445,348	8,995,773
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $1,300,000 (COP 6 mil millones), y tasa fija anual, con vencimiento en 2023	623,675	1,507,098
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $4,200,000 (COP 20 mil millones), y tasa de interés fija anual y vencimiento en 2023	4,013,211	0
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $1,600,000 (COP 8 mil millones), y tasa IBR más un margen con vencimiento en 2023	1,039,458	2,009,465
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $6,300.000 (COP 30 mil millones), y tasa IBR más un margen con vencimiento en 2025	2,494,699	502,366
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $1,600,000 (COP 8 mil millones), y tasa IBR más un margen con vencimiento en 2022	0	502,366
Préstamo para capital de trabajo hasta aproximadamente $2,000,000 (COP 10 mil millones), y tasa de interés de IBR más un margen con vencimiento en 2023	1,299,322	2,511,831
Total nominal de financiamientos recibidos	286,995,637	227,990,581
Más: intereses por pagar	2,529,035	1,694,282
Menos: costos de emisión por diferir	(1,715,564)	(2,270,057)
Total de financiamientos recibidos a CA	287,809,108	227,414,806

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha tenido incumplimientos en el pago de capital e intereses con relación a las obligaciones negociables.

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	2022	2021
Acreedores varios	2,472,798	1,374,971
Cheques de gerencia	3,528,607	1,030,975
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,873,812	1,858,332
Pagos recibidos por adelanto de clientes	1,924,579	1,647,476
Otros	1,134,561	994,103
Total	10,934,357	6,905,857

(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 (2021: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

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

	2022 Cantidad de acciones	2021 Cantidad de acciones
Acciones autorizadas y emitidas:		
Acciones emitidas al inicio del año	1,059,815	1,059,815
Opciones sobre acciones ejercidas	9,207	0
Acciones emitidas al final del año	1,069,022	1,059,815
Valor en libros de las acciones comunes	18,322,586	17,787,291

En marzo de 2022, la Compañía emitió 9,207 acciones comunes como resultado de la ejecución de opciones de compra de acciones por ejecutivos claves en relación con los programas de opciones sobre acciones aprobados en el año 2012, las opciones fueron ejercidas a un precio promedio de $26.22.

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 31 de diciembre de 2022, las acciones preferidas de la Compañía ascienden a $20,752,709 (2021: $20,752,709).

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.

(21) Capital y Reservas, continuación

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 2022, la Compañía no ha emitido acciones preferidas.

Durante el año, la Compañía no redimió acciones preferidas relacionadas al programa que se encuentra en circulación desde el año 2008.

(21) Capital y Reservas, continuación

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.

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 consolidado 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 consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. 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:

	2022	2021
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	2,093,704	1,854,673
Cobranza por manejo	2,503,643	2,440,156
Manejo de seguros	696,207	656,192
Otros	1,621,028	1,417,041
Total	6,914,582	6,368,062
Otros ingresos:		
Seguros	152,097	157,081
Venta de bienes adjudicados	373,110	242,203
Otros	787,018	2,423,433
Total	1,312,225	2,822,717

(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:

	2022	2021
Salarios y otros gastos del personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,055,677	4,097,851
Gastos de representación	749,211	798,309
Bonificaciones	638,487	927,582
Cuotas patronales	567,804	568,608
Prestaciones laborales	369,442	281,590
Viajes, viáticos y combustible	117,990	172,776
Seguros del personal	145,615	128,268
Capacitaciones y desarrollo de personal	159,852	207,415
Otros	280,529	291,144
Total	7,084,607	7,473,543
Otros gastos generales y administrativos:		
Arrendamiento	102,660	109,023
Publicidad y propaganda	768,439	630,354
Mantenimiento de equipo	947,390	861,993
Útiles de oficina	45,899	53,737
Luz, agua y teléfonos	232,299	270,367
Cargos bancarios	306,199	272,237
Servicios varios	480,069	401,116
Seguros	80,732	78,050
Bienes adjudicados	557,439	364,656
Otros	1,611,635	1,640,688
Total	5,132,761	4,682,221

(23) Salarios, Otros Gastos del Personal y Otros Gastos Generales y Administrativos, continuación

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2022, 2019, 2016, 2014 y 2012 la Junta Directiva del Banco aprobó planes de opciones de compra de acciones para los ejecutivos por 8,950 opciones con un valor razonable unitario $28.481, 15,110 opciones con un valor razonable unitario de $24.166, 13,650 opciones con valor razonable unitario de $5.025, 13,350 opciones con valor razonable unitario de $8.591 y 14,290 opciones con un valor razonable unitario de $3.694 respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan.

Al 31 de diciembre de 2022, están vigentes un total de 51,060 opciones (2021: 45,782), se ejercieron 12,624 opciones (2021: 0). Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $25.65 (2021: $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 2022 se han registrado gastos por la emisión de opciones de $481,870 (2021: $438,305).

(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 dólares ($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.

(24) Impuesto Sobre la Renta, continuación

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

	Colombia	El Salvador
Vigente	35%	30%

El 28 de diciembre de 2018, el Congreso de la República 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:

- Para las entidades financieras se crea una sobretasa del 4% para el año gravable 2019 y del 3% para los años gravables 2021 y 2022, cuando la renta líquida gravable supere 120.000 UVT.

- 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 2021 y 2022, se mantiene 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:

	2022	2021
Impuesto sobre la renta, estimado	1,281,181	1,140,438
Impuesto diferido por diferencias temporales	5,506	456,802
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,286,687	1,597,240

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	2022	2021
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	9,348,102	9,097,951
Gasto del impuesto sobre la renta	1,286,687	1,597,240
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	13.76%	17.56%

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:

	2022	2021
Utilidad financiera antes de impuesto	9,348,102	9,097,951
Impuesto estimado utilizando la tasa doméstica	2,337,026	2,274,488
Efecto de las tasas de impuesto en jurisdicciones extranjeras	(1,057,217)	(1,117,906)
Efecto en el impuesto por:		
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(146,153)	(183,768)
Costos y gastos no deducibles	147,525	167,624
Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles	5,506	456,802
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,286,687	1,597,240

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:

	2022		2021	
	Diferencias temporarias	Impuesto diferido	Diferencias temporarias	Impuesto diferido
Impuesto diferido activo				
Reserva para pérdidas en préstamos	3,552,788	918,602	3,564,311	913,859
Provisión para plan de incentivo por retiro voluntario	30,380	9,114	69,253	20,776
Arrastres de pérdidas operativas[1]	511,514	179,030	1,167,061	350,244
	4,094,682	1,106,746	4,800,625	1,284,879

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

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

2022	Saldo al inicio del año	Reconocido en resultados	Efecto de los cambios de monedas	Saldo al final del año Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	913,859	4,743	0	918,602
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	20,776	(11,662)	0	9,114
Arrastres de pérdidas operativas	350,244	1,413	(172,627)	179,030
Impuesto diferido activo	1,284,879	(5,506)	(172,627)	1,106,746

(24) Impuesto sobre la Renta, continuación

2021	Saldo al inicio del año	Reconocido en resultados	Efecto de los cambios de monedas	Saldo al final del año Impuesto diferido activo
Provisión para pérdidas en préstamos	1,027,790	(81,811)	(32,120)	913,859
Provisión de plan de incentivo por retiro voluntario	21,352	(576)	0	20,776
Arrastres de pérdidas operativas	780,504	(374,415)	(55,845)	350,244
Impuesto diferido activo	1,829,646	(456,802)	(87,965)	1,284,879

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 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente $3,179,044 (2021: $2,750,666) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que la Compañía considera que aproximadamente $52,984,060 (2021: $45,844,428) 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 $292,686,120 (2021: $342,248,852). 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 2022	Total de activos 2021
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	292,686,120	342,248,852

(26) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas, continuación

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

Valor en libros de la Compañía	2022 Inversiones en valores	2021 Inversiones en valores
Fideicomisos de titularización de préstamos hipotecarios residenciales	70,282,385	77,304,887
Total	70,282,385	77,304,887

Durante el 2022, 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.

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.

(27) Transferencias de Activos Financieros, continuación

En octubre de 2021, La Compañía vendió ciertos préstamos hipotecarios residenciales a vehículos de titularización no consolidados (fideicomisos) y, como parte de la consideración, recibió bonos emitidos por estos vehículos de titularización. Los bonos recibidos representan el 11% del total emitido. La Compañía clasifica estos títulos de deuda como medidos a VRCOUI y VRCR, considerando los criterios definidos en la política contable de clasificación de instrumentos financieros. De acuerdo con los contratos de venta pactados con los vehículos de titularización, La Compañía no generó ganancias o pérdidas en esta transacción.

Durante el 2022, la Compañía ha reconocido como parte de los ingresos por intereses de inversiones en valores calculados bajo la tasa de interés efectiva, $3,248,689 (2021: $2,881,457) 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, $1,474,674 (2021: ganancia $1,751,466) 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.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha reconocido en el estado consolidado de resultados ingresos de comisiones por servicios de administración prestados a vehículos de titularización por $2,093,704 (2021: $1,854,673).

(27) Transferencias de Activos Financieros, continuación

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

	Valor en libros	Valor razonable	
Tipo de involucramiento continuo	**Inversiones en valores**	**Activos**	**Pasivos**
Bonos emitidos por los fideicomisos de titularización no consolidados:			
31 de diciembre de 2022	50,958,937	50,958,937	0
31 de diciembre de 2021	56,701,414	56,701,414	0
Intereses residuales:			
31 de diciembre de 2022	19,323,448	19,323,448	0
31 de diciembre de 2021	20,603,473	20,603,473	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 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por $107,151,566 (2021: $74,377,289), de las cuales $7,762,636 (2021: $3,335,283) son irrevocables.

Al 31 de diciembre de 2022, existe un proceso en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por el Ministerio de Hacienda. La administración del Banco y su asesor legal estiman que no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Banco.

(29) Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

(29) Arrendamientos, continuación

Activos por derecho de uso

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

	2022	2021
Bienes inmuebles:		
Saldo al inicio del año	1,978,284	2,506,132
Nuevos contratos	353,851	245,090
Cancelaciones	(329,332)	(243,329)
Depreciación del año	(443,520)	(538,249)
Efecto de los movimientos en las tasas de cambio de monedas	(63,488)	8,640
Saldo al final del año	1,495,795	1,978,284

Pasivos por arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos por arrendamientos de la Compañía ascienden a $1,995,873 (2021: $2,405,253). 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 31 de diciembre de 2022, la Compañía ha reconocido gastos de interés sobre sus pasivos por arrendamientos por $131,496 (2021: $153,807) 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” por $102,660 (2021: $98,854) 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 31 de diciembre de 2022, el total de efectivo por arrendamientos reconocidos en el estado consolidado de flujos de efectivo asciende a $643,536 (2021: $681,066) monto que comprende la porción del pago a principal como actividad de financiamiento por $409,380 (2021: $418,236), la porción de intereses por $131,496 (2021: $153,807) y la porción de los arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por $102,660 (2021: $109,023) 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.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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.

- 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.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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.

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.

<u>Títulos respaldados con hipotecas (“mortgage-backed securities”) e intereses residuales en titularizaciones</u>

Durante el 2022, no ha habido un volumen de negociación suficiente para establecer un mercado activo para ciertos títulos respaldados 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.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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 que reporta directamente a la Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas, y tiene responsabilidad de verificar los resultados de las operaciones de inversiones y las mediciones de valor razonables significativas.

Los controles específicos incluyen:

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

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

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable 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.

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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.

2022	Valor en Libros	Valor razonable Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Inversiones en valores a VRCOUI	72,837,567	27,240,021	1,810,112	43,787,434	72,837,567
Inversiones en valores a VRCR	29,592,545	0	1,135,144	28,457,401	29,592,545

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	83,542,168	32,101,948	2,496,421	48,943,799	83,542,168
Inversiones en valores a VRCR	30,290,578	0	1,257,592	29,032,986	30,290,578

Al 31 de diciembre de 2022, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre las inversiones en valores medidas a VRCOUI y a VRCR.

Mediciones de valor razonable – Nivel 3

Reconciliación

La siguiente tabla presenta la reconciliación de los balances iniciales y finales sin considerar los intereses acumulados por cobrar para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	77,540,077	61,787,679
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	1,474,674	1,751,466
En el estado consolidado de utilidades integrales	1,735,761	(763,906)
Compras	623,337	17,365,977
Liquidaciones	(10,833,863)	(2,601,139)
Saldo al final del año	70,539,986	77,540,077

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3

			Rango (promedio ponderado)	
	Técnica de valuación	**Supuestos no observables**	**2022**	**2021**
Bonos hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	1.32% - 0.10% (0.55%)	1.68% - 0.10% (0.62%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	47.69% - 31.94% (40.92%)	48.72% - 29.51% (41.08%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Intereses residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	1.32% - 0.10% (0.55%)	1.68% - 0.10% (0.62%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	47.69% - 31.94% (40.92%)	48.72% - 29.51% (41.08%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos del gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A	N/A

(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:

	2022			
	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	75,327	(75,707)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	31,116	(32,045)
	75,327	(75,707)	31,116	(32,045)

	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	1,821,592	(567,386)	0	0
Inversiones a VRCOUI	0	0	2,285,878	(1,688,439)
	1,821,592	(567,386)	2,285,878	(1,688,439)

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.

2022	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	727,131,109	0	804,710,174	804,710,174
Inversiones en valores a CA	680,856	723,624	0	723,624
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Depósitos de clientes - a plazo	382,069,868	0	380,629,041	380,629,041
Valores comerciales negociables	46,715,496	0	46,548,554	46,548,554
Notas comerciales negociables	63,690,347	0	58,516,325	58,516,325
Bonos cubiertos	21,508,709	0	20,487,060	20,487,060
Bonos ordinarios	8,242,113	0	7,181,970	7,181,970
Certificados de inversión	21,577,248	0	21,537,082	21,537,082
Obligaciones negociables	1,727,339	0	1,725,000	1,725,000
Financiamientos recibidos	287,809,108	0	279,223,033	279,223,033

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	656,803,162	0	661,651,223	661,651,223
Inversiones en valores a CA	761,819	848,061	0	848,061
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Depósitos de clientes - a plazo	367,056,823	0	343,833,080	343,833,080
Valores comerciales negociables	35,315,094	0	35,233,070	35,233,070
Notas comerciales negociables	55,524,085	0	51,891,992	51,891,992
Bonos cubiertos	51,347,808	0	51,940,748	51,940,748
Bonos ordinarios	13,009,668	0	12,991,411	12,991,411
Certificados de inversión	19,523,626	0	19,543,297	19,543,297
Obligaciones negociables	10,888,482	0	10,898,129	10,898,129
Financiamientos recibidos	227,414,806	0	227,963,952	227,963,952

Datos de entrada utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros que no son medidos sobre una base recurrente

La tabla a continuación detalla información acerca de los datos de entrada significativos y supuestos utilizados al 31 de diciembre de 2022 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	Precios de referencia observables en el mercado que no son activos.
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, bonos cubiertos 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.

2022	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso por intereses	0	3,385	44,398,645	6,159,855	4,463,043	55,024,928
Gastos por intereses	0	0	(32,677,882)	(1,803,401)	(3,432,146)	(37,913,429)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(526,517)	(1,640,214)	(126,679)	(2,293,410)
Ganancia neta en modificación de préstamos a CA	0	0	515,213	0	0	515,213
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	1,474,674	1,474,674
Comisiones por administración y manejo	2,996,937	0	3,826,566	114,813	(23,734)	6,914,582
Otros ingresos netos de comisiones	0	3,805,133	(120,815)	(6,667)	19,003	3,696,654
Gastos generales y administrativos	(1,656,340)	(1,012,566)	(12,483,095)	(2,096,305)	(822,804)	(18,071,110)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,340,597	2,795,952	2,932,115	728,081	1,551,357	9,348,102
Activos del segmento	0	5,310,198	752,269,267	60,099,188	114,843,545	932,522,198
Pasivos del segmento	0	679,054	732,037,497	40,436,565	77,270,238	850,423,354

2021	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso por intereses	0	881	43,940,930	7,500,068	3,618,046	55,059,925
Gastos por intereses	0	0	(32,606,746)	(2,461,048)	(4,516,400)	(39,584,194)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	0	0	(362,029)	(235,654)	(10,220)	(607,903)
Pérdida neta en modificación de préstamos a CA	0	0	(193,239)	(389,018)	0	(582,257)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	0	0	0	0	1,751,466	1,751,466
Comisiones por administración y manejo	2,767,264	0	3,303,949	296,849	0	6,368,062
Otros ingresos netos de comisiones	0	2,414,471	159,320	60,825	1,443,596	4,078,212
Gastos generales y administrativos	(1,508,386)	(917,380)	(11,241,330)	(2,871,029)	(847,235)	(17,385,360)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,258,878	1,497,972	3,000,85	1,900,993	1,439,253	9,097,951
Activos del segmento	0	3,599,363	670,433,534	71,073,993	130,551,438	875,658,328
Pasivos del segmento	0	516,762	52,834,537	49,329,528	90,610,370	793,291,197

(31) Información de Segmentos, continuación

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

2022	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso por intereses	35,204,093	9,234,720	10,582,588	3,527	55,024,928
Gastos por intereses y comisiones	(27,220,682)	(5,312,743)	(5,380,004)	0	(37,913,429)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(1,128,181)	(227,026)	(938,203)	0	(2,293,410)
Ganancia neta en modificación de préstamos a CA	515,213	0	0	0	515,213
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,474,674	0	0	0	1,474,674
Comisiones por administración y manejo	5,482,397	1,094,930	360,989	(23,734)	6,914,582
Otros ingresos netos de comisiones	(391,222)	49,690	232,915	3,805,271	3,696,654
Gastos generales y administrativos	(12,123,642)	(2,399,271)	(3,120,677)	(427,520)	(18,071,110)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,812,650	2,440,300	1,737,608	3,357,544	9,348,102
Activos del segmento	710,147,476	127,782,601	88,516,669	6,075,452	932,522,198
Pasivos del segmento	667,718,818	112,044,092	69,792,686	867,758	850,423,354

2021	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingreso por intereses	36,505,253	9,594,654	8,958,858	1,160	55,059,925
Gastos por intereses y comisiones	(29,940,608)	(5,175,650)	(4,467,936)	0	(39,584,194)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones a CA y a VRCOUI	(711,780)	355,820	(251,943)	0	(607,903)
Pérdida neta en modificación de préstamos a CA	(582,257)	0	0	0	(582,257)
Ganancia neta en inversiones a VRCR	1,751,466	0	0	0	1,751,466
Comisiones por administración y manejo	4,805,690	1,225,773	336,599	0	6,368,062
Otros ingresos netos de comisiones	(26,009)	56,153	285,925	3,762,143	4,078,212
Gastos generales y administrativos	(12,007,926)	(2,136,151)	(2,811,109)	(430,174)	(17,385,360)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	(206,171)	3,920,599	2,050,394	3,333,129	9,097,951
Activos del segmento	643,534,400	134,600,561	92,423,087	5,100,280	875,658,328
Pasivos del segmento	605,556,882	115,575,440	71,228,804	930,071	793,291,197

(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.

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

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 2022, el Banco reconoció neto de reserva la suma de $12,334,733 (2021: $14,256,766), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales, en el estado consolidado de resultados. El Banco vendió a terceros créditos fiscales por la suma de $6,501,720 (2021: $9,616,762), sin generar ganancias o pérdidas en su venta.

Al 31 de diciembre de 2022, el crédito fiscal por realizar asciende de $30,035,523 (2021: $24,077,858) 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 con 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.

(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.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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

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

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

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.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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:

	2022		2021	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva específica**	**Cartera**	**Reserva específica**
Normal	494,070,300	0	421,787,266	0
Mención especial	13,890,205	683,472	11,284,612	604,874
Subnormal	7,902,844	1,169,360	7,457,247	1,480,346
Dudoso	5,557,944	1,727,718	7,388,189	1,646,583
Irrecuperable	12,763,512	2,438,105	7,411,255	1,941,125
Total	534,184,805	6,018,655	455,328,569	5,672,928

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

2022	Vigente	Moroso	Vencido	Total
Préstamos de consumo	472,566,163	35,394,342	26,224,300	534,184,805

2021	Vigente	Moroso	Vencido	Total
Préstamos de consumo	404,531,242	28,540,634	22,256,693	455,328,569

Al 31 de diciembre de 2022, 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 $21,081,810 (2021: $16,232,555).

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.004-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

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

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

	2022	2021
Banco La Hipotecaria, S. A.	3,840,794	2,517,152
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,441	1,468,441
La Hipotecaria C. F., S. A.	721,361	721,360
Total	6,030,596	4,706,953

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 $3,073,978 (31 de diciembre de 2021: $2,570,398) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

Exposición por Riesgo País

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

Marco de Gestión

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

Provisión de Riesgo País

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Acuerdo No.007-2018*, "se deberán constituir las provisiones máximas entre las que resulten de comparar las correspondientes a la naturaleza de la operación y las provisiones por riesgo país. La provisión final constituida por riesgo país será la calculada luego de deducir las provisiones constituidas correspondientes a la naturaleza de la operación en cuestión".* Para las operaciones y recursos expuestos a riesgo país, al corte del 31 de diciembre de 2022, 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.012-2022. Por medio del cual se establecen parámetros y lineamientos para el restablecimiento definitivo de la cartera Mención Especial Modificado al Acuerdo No. 4-2013.

<u>Eliminación de la cartera de créditos Mención Especial Modificado</u>

De conformidad con lo requerido por el artículo 7 del Acuerdo No.012-2022 de 1 de noviembre de 2022, las entidades bancarias migrarán la cartera de crédito modificados clasificados en la categoría "Mención Especial Modificado" a las categorías de riesgo del Acuerdo No. 004-2013, para lo cual utilizarán en principio como referencia los días de atraso que mantenga cada crédito.

Todos los créditos de la cartera "Mención Especial Modificado" reestablecidos al Acuerdo No. 004-2013, serán como créditos reestructurados, por lo cual, para que puedan ser reclasificados a una categoría menor de riesgo, deberá cumplir con las condiciones del artículo 19 del Acuerdo 004-2013.

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Para la cobertura del riesgo de crédito, El Banco deberá constituir las provisiones sobre la cartera de los créditos reestablecidos al Acuerdo 004-2013 asegurándose de cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y tomando el incremento significativo de riesgo, además deberá establecer las provisiones específicas que requiere el Acuerdo 004-2013.

Este acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No. 002-2021 del 11 de junio de 2021 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No. 006-2021 del 22 de diciembre de 2021 y todas sus modificaciones y las Resoluciones Generales de Junta Directiva No. SBP-GJD-0003-2021 de 11 de junio de 2021 y SBP-GJD-0004-2021 de 21 de junio de 2021.

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.

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Online Systems, S. A.	Mortgage Credit Reinsuran Limited
de caja	265,485	0	265,485	0	265,485	0	
a en bancos	35,800,559	0	35,800,559	42,526	33,400,988	2,809	1,438,9
o en bancos	11,895,896	(491,341)	12,387,237	12,467	8,637,961	133,286	3,603,5
fijo en bancos	5,522,601		5,522,601	0	5,522,601	0	
efectos de caja y depósitos en bancos	53,484,541	(491,341)	53,975,882	54,993	47,827,035	136,095	5,042,4
ores, neto	103,110,968	0	103,110,968	0	103,110,968	0	
amortizado (CA)	727,131,109	0	727,131,109	0	727,131,109	0	
y mejoras, neto	1,611,326	0	1,611,326	0	1,611,326	0	
adas	0	(42,976,208)	42,976,208	42,251,687	0	362,260	
r	8,920,894	0	8,920,894	94,765	8,752,588	16,119	
r compañías relacionadas	227,887	(96,805)	324,692	0	96,805	0	227,8
ealizar	30,035,523	0	30,035,523	0	30,035,523	0	
renta diferido	1,106,746	0	1,106,746	0	1,106,746	0	
o de uso, neto	1,495,795	0	1,495,795	0	1,495,795	0	
	5,397,409	0	5,397,409	802	5,228,291	128,437	39,8
	932,522,198	(43,564,354)	976,086,552	42,402,247	926,396,186	642,911	5,310,1
nio							
tes:							
	3,392,395	(491,341)	3,883,736	0	3,883,736	0	
	382,069,868	0	382,069,868	0	382,069,868	0	
s de clientes	385,462,263	(491,341)	385,953,604	0	385,953,604	0	
es negociables	46,715,496	0	46,715,496	0	46,715,496	0	
negociables	63,690,347	0	63,690,347	0	63,690,347	0	
	21,508,709	0	21,508,709	0	21,508,709	0	
	8,242,113	0	8,242,113	0	8,242,113	0	
ersión	21,577,248	0	21,577,248	0	21,577,248	0	
ciables	1,727,339	0	1,727,339	0	1,727,339	0	
ecibidos	287,809,108	0	287,809,108	0	287,809,108	0	
amiento	1,995,873	0	1,995,873	0	1,995,873	0	
renta por pagar	760,501	0	760,501	0	760,501	0	
	10,934,357	(858,550)	11,792,907	102,489	10,828,344	96,805	679,0
	850,423,354	(1,349,891)	851,773,245	102,489	850,808,682	96,805	679,0
	18,322,586	(15,010,500)	33,333,086	18,322,586	15,000,000	500	5,0
ería	0	727,000	(727,000)	0	(727,000)	0	
s	20,752,709	0	20,752,709	20,752,709	0	0	
agado	0	(26,844,161)	26,844,161	0	25,454,161	615,000	95,0
	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	
rias	9,104,574	0	9,104,574	0	9,104,574	0	
azonable	(3,544,538)	0	(3,544,538)	0	(3,544,538)	0	

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Online Systems, S. A.	Mortgage Credit Reinsuran Limited
ses calculados utilizando la tasa tiva sobre:							
	50,558,600	0	50,558,600	0	50,558,600	0	
valores	3,945,845	0	3,945,845	0	3,945,845	0	
ancos	520,483	(5,308)	525,791	655	518,308	802	5,9
por intereses	55,024,928	(5,308)	55,030,236	655	55,022,753	802	5,9
es sobre:							
ientes	16,402,195	(5,308)	16,407,503	0	16,407,503	0	
s, títulos de deuda emitidos y arrendamientos	21,511,234	0	21,511,234	0	21,511,234	0	
or intereses	37,913,429	(5,308)	37,918,737	0	37,918,737	0	
ntereses	17,111,499	0	17,111,499	655	17,104,016	802	5,9
terioro de activos financieros:							
pérdidas en préstamos a CA	2,171,763	0	2,171,763	0	2,171,763	0	
rdidas en inversiones en valores a CA	996	0	996	0	996	0	
pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	120,651	0	120,651	0	120,651	0	
por modificación de préstamos a CA	(515,213)	0	(515,213)	0	(515,213)	0	
ntereses, después de provisiones por deterioro ncieros	15,333,302	0	15,333,302	655	15,325,819	802	5,9
cios bancarios, comisiones y otros, neto:							
en inversiones a VRCR	1,474,674	0	1,474,674	0	1,474,674	0	
dministración y manejo	6,914,582	(665,000)	7,579,582	(23,734)	7,603,316	0	
aseguro	5,338,316	0	5,338,316	0	0	0	5,338,3
neficios de reaseguro pagados	(993,714)	0	(993,714)	0	0	0	(993,7
es pagadas	(1,960,173)	0	(1,960,173)	0	(1,401,973)	0	(558,2
	1,312,225	(1,250,006)	2,562,231	1,250,146	1,261,749	31,605	18,7
por servicios bancarios y otros, neto	12,085,910	(1,915,006)	14,000,916	1,226,412	8,937,766	31,605	3,805,1
y administrativos:							
s gastos del personal	7,084,607	0	7,084,607	0	7,084,607	0	
amortización de mobiliario, equipo y mejoras	532,211	0	532,211	0	532,211	0	
e activos por derecho de uso	443,520	0	443,520	0	443,520	0	
fesionales y legales	2,053,778	(665,000)	2,718,778	3,539	1,688,454	2,488	992,0
	2,824,233	0	2,824,233	0	2,811,696	10,537	2,0
	5,132,761	0	5,132,761	43,646	5,069,967	108	18,5
enerales y administrativos	18,071,110	(665,000)	18,736,110	47,185	17,630,455	13,133	1,012,5
s del impuesto sobre la renta	9,348,102	(1,250,006)	10,598,108	1,179,882	6,633,130	19,274	2,798,5
renta, estimado	1,281,181	0	1,281,181	0	1,281,181	0	
renta, diferido	5,506	0	5,506	0	5,506	0	
renta, neto	1,286,687	0	1,286,687	0	1,286,687	0	
	8,061,415	(1,250,006)	9,311,421	1,179,882	5,346,443	19,274	2,798,5

e los auditores independientes que se acompaña.

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los siete (7) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí Licenciado **FABIAN RUIZ SANCHEZ,** Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente, **JOHN DAVID RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **ALFREDO DE LA GUARDIA,** varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-noventa-doscientos dieciséis (8-90-216); **SALOMÓN VÍCTOR HANONO,** varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con céula de identidad personal número ocho-trescientos uno-doscientos nueve (8-301-209), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA,** mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, sociedad BVI, inscrita según registro número tres nueve seis dos uno cinco (396215) en Islas Vírgenes (en adelante "**LA HOLDING**"), todos con domicilio en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso trece, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo dieciocho-dos mil (18-2000) de once (11) de octubre de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos N°.2-2018, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007, N°.1-2009 y N°.1-2020.----------

PRIMERO: Declara cada uno de los comparecientes que han revisado los Estados Financiero Anuales de **LA HOLDING,** correspondientes al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). ----------

SEGUNDO: Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados según el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el

Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformatorias y el Título II de la Ley 67 de 2011, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

TERCERO: Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LA HOLDING**, para el periodo correspondiente del primero (1°) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022). ----------

CUARTO: Los comparecientes declaran además que: ----------

a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **LA HOLDING**. ----------

b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LA HOLDING**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. ----------

c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LA HOLDING**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----------

d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2022). ----------

QUINTO: Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores de **LA HOLDING**, lo siguiente: ----------

a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LA HOLDING**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LA HOLDING**.----------

SEXTO: Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LA HOLDING**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su

evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia.----------

SÉPTIMO: Que hacen esta declaración para que sea presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.----------

==========

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores ZORAIDA DE VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos uno (8-137-301), y ALISSON BROWN VEGA con cédula de identidad personal número ocho-mil diez-dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe. ----------

JOHN DAVID RAUSCHKOLB

ALFREDO DE LA GUARDIA

SALOMÓN VICTOR HANONO

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

ZORAIDA DE VERGARA

ALISSON BROWN VEGA

FABIAN RUIZ SANCHEZ
NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ