

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
PROGRAMA DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES  
A MEDIANO PLAZO HASTA US\$40MM  
BANCO LA HIPOTECARIA**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 6,002 de 01 de abril de 2009 inscrita en el Registro Público en la ficha FID-1290, documento 1561042, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de las Notas Públicas Comerciales Negociables a Mediano Plazo por la suma de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2017, a saber:

1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV N° 89-09 de 01 de abril de 2009.
3. El monto total registrado es de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), emitidos en forma rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, actualmente divididos en múltiples series por hasta Cuatro Millones Ciento Setenta y Un Mil Dólares **US\$4,171,000.00**.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$9,606,731.79.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Series A y B de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$3.43
  - b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de diciembre de 2017, ascendían a US\$9,606,728.36, cuyo detalle se lista como **Anexo A**.
7. El Prospecto Informativo de la emisión establece que el emisor deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 110% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2017 dicha Cobertura de Garantía es de: 230.32%
8. La Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-17	Jun-17	Sep-17
190.67%	186.52%	237.06%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 15 de febrero de 2018.

**BG Trust, Inc. a título fiduciario**

  
Angela Esquero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada

  
EMILIO PIMENTEL

  
GISELLE DE TEJEIRA

**REPUBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-2000  
(de 11 de octubre del 2000)  
ANEXO N°.1**

**FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
ANUAL**

Año terminado al **31 de Diciembre de 2017**

PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO ÚNICO ORDENADO POR LA ASAMBLEA NACIONAL, QUE COMPRENDE EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO N°.18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR LOS ACUERDOS N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 Y N°.1-2009.

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

**A. Aplicabilidad**

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante "SMV"), de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre del 2000, modificado por los Acuerdos N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo con sus modificaciones. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir a partir del 1 de enero del 2001, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo N°.18-2000, con sus modificaciones. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Superintendencia antes de dicha fecha.

**B. Preparación de los Informes de Actualización**

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La SMV pone a su disposición el archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *internet* de la SMV.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo N°.6-2000 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo N°.15-2000 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

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

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

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos N°.2-2000 de 28 de febrero del 2000 y N°.8-2000 de 22 de mayo del 2000, modificado por los Acuerdos N°.10-2001, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007, N°.3-2008 y N°.1-2009. Si 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.

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

**Razón Social del Emisor**  
**Valores que se han resgtrado**

**Banco La Hipotecaria, S.A.**  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-487-01  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-195-05  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-26-06  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-225-06  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.CNV-290-07  
Valores Comerciales Negociables - Resolución N°.SMV-400-17  
Notas Comerciales Negociables - Resolución CNV N°.89-09  
Notas Comerciales Negociables - Resolución SMV N°.506-13  
Notas Comerciales Negociables - Resolución SMV N°.12-16  
300-8500

**Número de teléfono del Emisor**  
**Dirección del Emisor**  
**Correo electrónico del Emisor**

Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá  
john@lahipotecaria.com - epimintel@lahipotecaria.com

  
GISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

**I PARTE****I. Información de la compañía****A. Historia y desarrollo de la compañía.**

Banco La Hipotecaria, S. A., (en adelante “el Banco” o “La Hipotecaria”) antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S.B.P. N°.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S.A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S.A. y según resolución S.B.P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. 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 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 N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes.

Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de la acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones). El domicilio comercial del Fiduciario se indica a continuación:

<b>Dirección física:</b>	Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Dirección postal:</b>	Apartado Postal 0823 04422 Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Teléfono:</b>	300-8500
<b>Fax:</b>	300-8501
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a> <a href="mailto:epimentel@lahipotecaria.com">epimentel@lahipotecaria.com</a>

**a. Evolución de la estructura organizativa.**

En mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas. En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americana, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República, aprobando préstamos hipotecarios a un promedio de más de 36,507 préstamos, con un saldo insoluto de \$812.463



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

b. Evolución del negocio.

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En julio de 2014 fungió como Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En junio 6 de 2010 Banco La Hipotecaria, S.A. comenzó a operar 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 N°.127-2010 del 4 de junio de 2010. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 189 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales y una sucursal en Plaza Regency, una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, una sucursal en la Ciudad de David, provincia de Chiriquí, y una sucursal en la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá y otra en la ciudad de Chitré, provincia de Herrera.

c. Inversiones de capital.

Desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria.

d. Capitalización.

El capital de la empresa se ha fortalecido a US\$70.587 de US\$66.721 en el 2016.

**B. Pacto Social y estatutos de la solicitante**

El Pacto Social está inscrito en el Registro Público de Panamá, Ficha 323244, Rollo 52052 e Imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, desde el 20 de noviembre de 1996. 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 y ayudantes y otros dignatarios, agentes y empleados que estime conveniente.

**C. Descripción del negocio**

a. Giro normal del negocio.

El negocio principal del Fiduciario es la administración de una cartera hipotecaria. Esto incluye el manejo de la cobranza de letras mensuales, administración y remesas de primas de seguros, remesas de FECCI cuando aplica, tramitación de los crédito fiscales que provienen de las hipotecas otorgadas bajo la

  
GISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

Ley de Intereses Preferenciales, determinar el mecanismo y las políticas de imputación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios. Trabajos adicionales incluyen variar las tasas de interés de los créditos hipotecarios, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los Créditos Hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios y otros trabajos.

b. Descripción de la industria.

La mayoría de las hipotecas generadas por La Hipotecaria son para la clase media / media-baja y están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las Cumbres). El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocúmen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. La construcción de viviendas para el mercado de la clase media / media-baja 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. Históricamente el mercado de vivienda de clase media / media-baja ha experimentado una plusvalía consistente y una mínima de morosidad.

(i) Normas. Existen dos normas importantes de la industria hipotecaria para la clase media / media baja que son importantes mencionar que influyen sobre los bonos hipotecarios, sujetos de este informe; La Ley de Intereses Preferenciales y La Ley de Descuento directo.

La Ley 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 28 de 8 de mayo de 2012 y por la Ley 23 de abril de 2013, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de ciertas viviendas.

Para una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante, la ley actual establece tres (3) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la casa:

Precio de Venta:	Tramo Preferencial:
0 - \$40,000	Tasa de Referencia
\$40,001 - \$80,000	4.00%
\$80,001 - \$120,000	2.00%

El tramo preferencial se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es cuarenta y dos mil quinientos dólares (\$42,500) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es seis por ciento (6.00%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4.00%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al dos por ciento (2.00%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.00%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería dos por ciento (2.00%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no podrá ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo, si la institución decide cobrar al cliente una tasa de dos por ciento (2.00%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería cuatro por ciento (4.00%) ya que cuatro por ciento (4.00%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. El subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros quince (15) años del préstamo hipotecario.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

El Crédito Fiscal otorgado a la institución es aplicable al pago de su impuesto sobre la renta o vendido libremente en el mercado ya que existe un mercado secundario para la compraventa de dichos créditos. Según el Fideicomiso, el Fiduciario está facultado para autorizar al Administrador a vender el Crédito Fiscal cada año.

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia Bancaria obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (1/4) porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia Bancaria.

La segunda norma importante en la industria hipotecaria es la Ley de Descuento Directo (la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976) la cual establece el descuento obligatorio de las cuotas mensuales de una vivienda. Bajo dicha ley, quien adquiera una vivienda puede autorizar a su patrón en forma irrevocable, una vez aprobada mediante una resolución del Ministerio de Vivienda, el derecho de descontar la cuota mensual directamente de sus ingresos mensuales, sujeto a ciertas restricciones. Los montos a descontar a los Deudores pueden ser cambiados por la institución las veces necesarias y el descuento directo sigue al Deudor en sus diferentes trabajos durante la vigencia de su préstamo hipotecario. El descuento directo para vivienda tiene prioridad sobre descuentos directos para préstamos personales. Además, el empleador que no cumpla con la obligación de descuento obligatorio puede ser sancionado con multas hasta diez (10) veces las sumas que debió descontar.

(ii) Regulaciones. La Hipotecaria está sujeta a las regulaciones aplicadas a los bancos por la Superintendencia de Bancos de Panamá y a las regulaciones impuestas a las industrias bursátiles por la Ley de Valores de Panamá.

A continuación se listan las principales licencias expedidas por entidades reguladoras, que poseen La Hipotecaria:

Licencia	Entidad Reguladora
Licencia Comercial Tipo B, Licencia 1997-467 del 2 de abril de 1997	Ministerio de Comercio e Industrias
Licencia Bancaria General, Resolución S.B.P. 127-2010 del 4 de junio de 2010	Superintendencia de Bancos
Licencia Fiduciaria, Resolución 3-97 del 6 de agosto de 1997	Superintendencia de Bancos

c. Tributos.

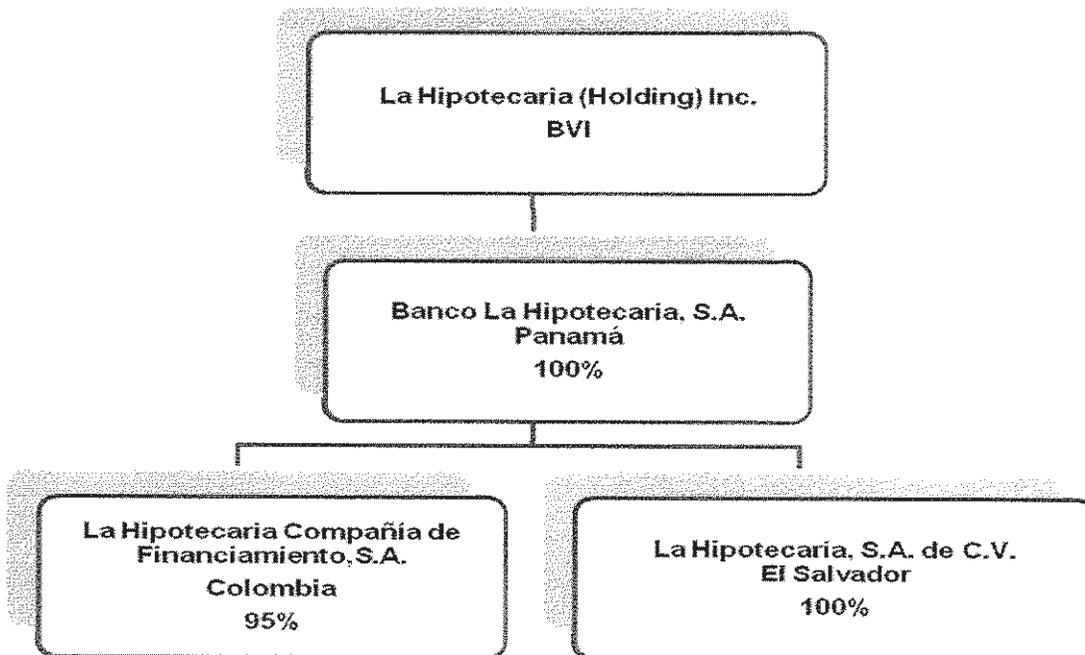
La Hipotecaria tributa en la República de Panamá.

d. Litigios Legales.

La Hipotecaria no tiene litigios legales pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él, que pueden incidir mayormente en sus operaciones.

  
GISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

**D. Estructura organizativa**

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

**E. Propiedades, Plantas y Equipo.**

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

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

**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<sup>2</sup>. También en el Edificio La Centroamericana La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con oficinas adicionales de un área de 364 m<sup>2</sup>.

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

El Emisor no es dueño de propiedades bienes raíces.

**F. Investigación y desarrollo, patentes, licencias, etc.**

No aplica en este caso.

  
GISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

**G. Información sobre tendencias.**

El mercado hipotecario para el segmento que atiende las subsidiarias de El Emisor, tanto en Panamá, El Salvador y Colombia, se ha caracterizado en los últimos años por un aumento en el número de proyectos de vivienda y de promotores. A pesar de la alta demanda que existe, la construcción de estas viviendas se caracteriza por poca especulación debido al tiempo que toma que estas unidades se encuentren listas y que estos compradores ocupan sus casas como vivienda principal. Históricamente se ha experimentado una plusvalía consistente, pero moderada, para esta vivienda cuando se compara viviendas con similares especificaciones.

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

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

**II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre del 2016.

**A. Liquidez**

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo del Banco es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de diciembre de 2017**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Trece titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$438,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000.00** Al **31 de Diciembre de 2017** el Banco tenía \$1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, \$261,731.18 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$5,644,156.57 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, \$8,524,256.84 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso y \$6,885,185.53 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Bac de Panamá, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Interamericano de Desarrollo (BID), Banco General, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Responsibility Investments AG, Symbiotic S.A., Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Helm Bank, DEG, Dutch Development Bank (FMO), Bancolombia, BNB Sudameris, Banco de Bogotá, Banco de Occidente y Davivienda, donde en su totalidad existe una capacidad de **\$310,509,044**. Al **31 de Diciembre de 2017** la Empresa había utilizado la suma de **\$188,261,205**.

Al **31 de Diciembre de 2017** el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores seis programas rotativos de hasta **B/200,000,000** en VCNs, **B/190,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, tenía un plan rotativo de hasta **B/35,000,000** en programas de Papel Bursátil, y **B/30,000,000** en un Programa de Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y en algunos casos, con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

### B. Recursos de capital

Desde el último periodo fiscal no ha habido compromisos de importancia para gastos de capital. Adicionalmente, no hubo tendencias de importancia, ni favorable o desfavorable en los recursos de capital de La Hipotecaria. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en la Ciudad de Panamá. Las hipotecas pueden ser consideradas el “inventario” de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Las hipotecas en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de Diciembre de 2017** y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras.

Número de préstamos	19,041
Saldo insoluto total de los préstamos	548,421,702
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	276,786,737
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	121,078,597
Monto total original de los préstamos	602,636,801
Saldo mínimo de los préstamos	548
Saldo máximo de los préstamos	457,456
Saldo promedio de los préstamos	93,134
Tasa máxima de los préstamos	10.24%
Tasa mínima de los préstamos	6.11%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.51%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.64%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	97.92%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.87%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	73.57%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	03/30/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-dic-47
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	39.07

### C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2017**, La Hipotecaria administraba 36,507 préstamos, con un saldo insoluto de \$812.463 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 empresa.

### D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes repositados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. 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 letras morosas a más de 90 días al

  
GISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

31 de Diciembre de 2017: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para las hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria al 31 de Diciembre de 2017 y no incluye las hipotecas administradas por La Hipotecaria en fideicomisos).

<b>Status de Morosidad de préstamos en libros</b>	<b>Total de Préstamos</b>
Adelantados	\$36,331,034
Corrientes	\$461,466,034
Saldos de 1-30 días	\$33,129,826
Saldo de préstamos 31-60 días	\$8,920,386
Saldo de préstamos 61-90 días	\$3,185,334
Saldo de préstamos 91-120 días	\$1,058,237
Saldo de préstamos 121-150 días	\$969,981
Saldo de préstamos 151-180 días	\$568,445
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,792,426
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$5,389,088</b>
<b>Total de hipotecas en libros</b>	<b>\$548,421,702</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>0.98%</b>

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

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

##### 1. Directores y Dignatarios.

A continuación se incluye información sobre los **Directores y Dignatarios** de Banco La Hipotecaria, S.A.:

<b>Nombre:</b>	<b>Eduardo Fábrega</b> <b>Presidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-389-727
<b>Fecha de nacimiento:</b>	5 de noviembre de 1971
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 301-2101, fax 300-2729
<b>Información adicional:</b>	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.

  
GISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

<b>Nombre:</b>	<b>Salomón V. Hanono W.</b> <b>Tesorero</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-301-209
<b>Fecha de nacimiento:</b>	22 de julio de 1968
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458
<b>Información adicional:</b>	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.
<b>Nombre:</b>	<b>Nicolás Pelyhe</b> <b>Secretario</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-418-467
<b>Fecha de nacimiento:</b>	5 de octubre de 1951
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 11223, zona 6 Correo electrónico: npelyhe@assanet.com Teléfono: 260-2929; fax 279-0868
<b>Información adicional:</b>	Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, 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. Su principal función es el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas.
<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 205-1700; fax 264-0111



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

**Información adicional:** Responsable por todos los aspectos del negocio. 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 se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, 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.

**Nombre:** **Juan A. Castro de la Guardia**  
**Vicepresidente**

**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-710-880

**Fecha de nacimiento:** 15 de agosto de 1977

**Domicilio comercial:** Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá  
Teléfono: 303-3333, fax 303-3336

**Información adicional:** 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.

**Nombre:** **Rodrigo Cardoze**  
**Vicepresidente**

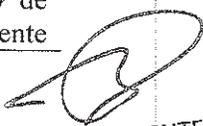
**Nacionalidad:** Panameño, Cédula 8-713-2114

**Fecha de nacimiento:** 4 de enero de 1978

**Domicilio comercial:** Apartado 0816-01098, Rep. de Panamá  
Teléfono: 205-7049, fax 205-7001

**Información adicional:** Obtuvo su Título de Licenciado en Filosofía y Letras en Duke University (2000). Posteriormente obtuvo el Título de *Juris Doctor* de Washington University, Saint Louis Missouri (2003). Profesionalmente

  
ISELLE DE TEJEIRA

  
EMILIO PIMENTEL

se desempeña como Asociado Internacional de la firma de abogados Arias, Fábrega & Fábrega. Es reconocido como abogado idóneo en el Estado de Florida, Estados Unidos. Actúa como Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A., y como Director del Fondo General de Inversiones y de Panamá Fixed Income Fund. Nació el 4 de enero de 1978.

## 2. Ejecutivos.

**Nombre:** John D. Rauschkolb  
**Cargo:** Gerente General  
**Nacionalidad:** E.E.U.U., cédula E-8-74251  
**Fecha de nacimiento:** 23 de julio de 1961  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: john@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:** Responsable por todos los aspectos del negocio. 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 se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, 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.

**Nombre:** Boris Oduber B.  
**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios  
**Nacionalidad:** Panameño, cédula 8-301-911  
**Fecha de nacimiento:** 15 de marzo de 1969  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**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

  
 SELLE DE TEJER.

  
 EMILIO PIMENTEL

y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos operativos de La Hipotecaria, S.A..

**Nombre:** Giselle de Tejeira  
**Cargo:** Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas  
**Nacionalidad:** Panameña, cédula 3-87-1846  
**Fecha de nacimiento:** 29 de enero de 1965  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**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, Cítilvalores, 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.

**Nombre:** Raúl Zarak  
**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Negocios  
**Nacionalidad:** Panameño, cédula 8-432-513  
**Fecha de nacimiento:** 24 de octubre de 1972  
**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: rzarak@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**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, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de

  
 GISELLE DE TEJEIRA

  
 EMILIO PIMENTEL

banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboro 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, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A.

**Nombre:** Reynaldo López G.

**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Negocios – El Salvador

**Nacionalidad:** Salvadoreño, DUI No. 02236851-6

**Fecha de nacimiento:** 27 de octubre de 1971

**Domicilio comercial:** Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel, San Salvador

Correo electrónico: rlopez@lahipotecaria.com

Teléfono: 503 2505-5042

**Información adicional:** Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se unió al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfocó en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, fungió como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgada por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

### 3. 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

Correo electrónico: farias@morimor.com

Teléfono: 265-7777; fax 265-7700

**Nombre:** Arias, Fábrega & Fábrega

**Contacto:** Ricardo Arango



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

**Domicilio profesional:** PH ARIFA, piso 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District  
Apartado 0816-01098, Panamá, Rep. de Panamá  
Correo electrónico: rarango@arifa.com  
Teléfono: 205-7000; fax 205-7001

**Nombre:** **Arias & Muñoz**

**Contacto:** Mario Lozano

**Domicilio profesional:** Calle la Mascota N°.533, San Benito  
San Salvador, El Salvador  
Correo electrónico: mario.lozano@ariaslaw.com  
Teléfono: (503) 2257-0986; fax (503) 2257-0901

**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  
Correo electrónico: bvaldez@ruvalaw.com  
Teléfono: +503-2241-3600; Fax: +503-2289-2477

**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  
Correo electrónico: mcuesta@bu.com.co  
Teléfono: +57 (1) 346-2011; fax: +57(1) 310-0609

#### 4. Auditores

**Nombre:** **KPMG**

**Contacto:** Ricardo Carvajal – Socio

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

#### 5. 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.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

## B. Compensación:

## (i) Directores y Dignatarios

	2017
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$35,422

La compensación revelada arriba consiste de dietas pagadas a cada Director por su participación en las sesiones de la Junta Directiva.

## (ii) Ejecutivos Principales:

	2017
Total de compensación a empleados	\$1,154,469

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

## C. Prácticas de la Directiva

Banco La Hipotecaria S.A. 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

Al 31 de Diciembre de 2017, La Hipotecaria contaba con 309 colaboradores permanentes.

## F. Propiedad accionaria:

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de Diciembre de 2017, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

El dueño del 100% de las acciones de La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Al 31 de Diciembre de 2017, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

## B. Presentación de Tabular de la composición accionaria del emisor

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% sobre Cantidad de Acciones	Cantidad de Accionistas	% sobre Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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%	4	100%
	<b>15,000</b>	<b>100%</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>

## C. Persona controladora

La Hipotecaria (Holding), Inc. ejerce control sobre Banco La Hipotecaria, S.A. al ser el tenedor de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de La Hipotecaria. En cuanto a La Hipotecaria (Holding), Inc. Grupo ASSA, S.A. ejercer control al ser el accionista mayoritario con 69.01% de la acciones emitidas y en circulación.

## D. Cambios en el control accionario

No ha habido cambio en los accionistas de Banco La Hipotecaria, S.A.

## V. 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 existen.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Esta sección no constituye una garantía por parte del Fideicomiso ni el Fiduciario sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en los valores emitidos y en circulación de la Compañía. Cada tenedor de dichos valores deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en dichos valores antes de invertir en los mismos.

- Ganancias de capital: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°.1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de las Notas, siempre y cuando dichas notas estén registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de las mismas se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

- Intereses: De acuerdo con el Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°.1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Si las Notas no fuesen colocadas en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a sus Tenedores causarían un impuesto sobre la renta del siete por ciento (7%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

- Dividendos: No aplica.

- Impuesto de timbre: De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley N°.1 de 8 de julio de 1999, no causarían impuesto de timbre los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, ni tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquier forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de estructura de capitalización

#### 1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de Diciembre de 2017 existían 15,000 acciones emitidas y en circulación y un patrimonio total de \$70.587 millones.

#### 2. Títulos de deuda

Al 31 de Diciembre de 2017 existían obligaciones negociables por la suma de \$193.094 millones.

### B. Descripción y derechos de los títulos

(i) Capital accionario: Solamente existen acciones comunes.

(ii) Títulos de participación: No existen.

(iii) Títulos de deuda: Referirse a las Notas 13, 14, 16, 17 y 28 de los estados financieros adjuntos.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

**Presentación aplicable a emisores del sector financiero:**

Estado de Situación Financiera	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	dic-17	dic-16	dic-15	dic-14
Ingresos por intereses y comisiones	\$48,276,494	\$43,235,811	\$37,345,525	\$30,629,609
Gastos de intereses y comisiones	\$29,158,748	\$25,326,196	\$19,528,052	\$15,335,186
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>\$19,117,746</b>	<b>\$17,909,615</b>	<b>\$17,817,473</b>	<b>\$15,294,423</b>
Provisiones para posibles préstamos incobrables	(\$512,648)	(\$345,406)	(\$344,975)	(\$273,718)
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones</b>	<b>\$18,605,098</b>	<b>\$17,564,209</b>	<b>\$17,472,498</b>	<b>\$15,020,705</b>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>				
Comisión por administración y manejo	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	\$0	\$0	\$0
Constitución de bonos hipotecarios	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$4,299,672	\$2,704,235	\$2,606,900	\$2,177,683
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$4,299,672</b>	<b>\$2,704,235</b>	<b>\$2,606,900</b>	<b>\$2,177,683</b>
Gastos de operaciones	\$16,087,557	\$15,297,552	\$14,040,400	\$12,564,585
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>\$6,817,213</b>	<b>\$4,970,892</b>	<b>\$6,038,998</b>	<b>\$4,633,803</b>
Impuesto sobre la renta	\$1,423,085	\$1,033,308	\$2,068,341	\$1,772,149
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$5,394,128</b>	<b>\$3,937,584</b>	<b>\$3,970,657</b>	<b>\$2,861,654</b>
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
<b>Utilidad o pérdida por acción común</b>	<b>\$5,394</b>	<b>\$3,938</b>	<b>\$3,971</b>	<b>\$2,862</b>

Balance General	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	dic-17	dic-16	dic-15	dic-14
Efectivo	\$27,534,184	\$31,306,633	\$25,410,500	\$22,041,788
Inversiones en valores	\$59,512,559	\$59,139,149	\$0	\$0
Préstamos	\$595,098,106	\$505,818,303	\$468,103,097	\$361,305,215
Provisiones	\$313,625	\$300,664	\$261,314	\$255,292
Préstamos por cobrar (neto)	\$594,784,481	\$505,517,639	\$467,841,783	\$361,049,923
Cuentas por cobrar y otros activos	\$17,992,223	\$14,736,064	\$56,080,303	\$55,768,205
<b>Total de activos</b>	<b>\$699,823,447</b>	<b>\$610,699,485</b>	<b>\$549,332,586</b>	<b>\$438,859,916</b>
Depósitos de clientes	\$208,545,977	\$179,850,460	\$171,341,262	\$145,918,968
Valores comerciales negociables	\$82,931,225	\$70,760,884	\$53,791,389	\$48,918,642
Notas comerciales negociables	\$96,309,431	\$92,861,338	\$72,128,518	\$51,064,385
Bonos Ordinarios	\$14,310,229	\$16,591,868	\$0	\$0
Obligaciones negociables	\$13,840,047	\$8,988,036	\$6,987,535	\$11,959,405
Certificados de Inversión	\$13,600,000	\$23,072,087	\$19,875,121	\$24,352,119
financiamientos recibidos	\$187,147,534	\$141,544,615	\$159,235,027	\$96,576,410
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$12,551,093	\$10,309,168	\$8,712,462	\$8,665,365
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$629,235,536</b>	<b>\$543,978,456</b>	<b>\$492,071,314</b>	<b>\$387,455,294</b>
Capital pagado	\$41,300,000	\$41,300,000	\$36,300,000	\$33,500,020
Utilidades retenidas	\$21,932,674	\$17,605,388	\$14,481,045	\$13,017,085
Ajustes	\$7,355,237	\$7,815,641	\$5,903,692	\$4,474,847
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$70,587,911</b>	<b>\$66,721,029</b>	<b>\$56,684,737</b>	<b>\$50,991,952</b>

Razones Financieras	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	dic-17	dic-16	dic-15	dic-14
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	8.91	8.15	8.68	7.60
Préstamos / total de activos	84.99%	82.78%	85.17%	82.27%
Provisiones / Morosidad +91 días	5.82%	8.39%	7.29%	8.16%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.91%	0.71%	0.77%	0.87%
Provisiones	\$313,625	\$300,664	\$261,314	\$255,292
Morosidad +91 días	\$5,389,088	\$3,582,931	\$3,582,931	\$3,127,197



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

<b>Contenido mínimo</b>	
1	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. <i>La Hipotecaria cuenta con un Manual de Gobierno Corporativo; como tambien se practicas buenas prácticas internacionales.</i>
2	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <i>Sí</i>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>Sí</i>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Sí</i>
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <i>Sí</i>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. <i>Sí, de Prevención, Riesgo, Auditoría.</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Sí</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Sí</i>
3	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.</i>
<b>Junta Directiva</b>	
4	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <i>Sí.</i>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Sí.</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. <i>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</i>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <i>Sí</i>
	e. Control razonable del riesgo. <i>Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. <i>Sí</i>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Sí</i>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Sí</i>
	(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <i>Sí.</i>
5	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <i>Sí</i>
	Composición de la Junta Directiva
6	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Nueve (9)</i>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Ocho (8)</i>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Cinco (5)</i>



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

Accionistas	
7	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p> <p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i></p> <p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)</i></p> <p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social v/o estatutos de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i></p> <p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i></p> <p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Sí</i></p> <p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>El 24 de junio de 2008 La Hipotecaria Holding emitió 10 millones de dólares en acciones preferidas no acumulativas por medio de la Bolsa de Valores de Panamá las cuales pagan intereses trimestralmente.</i></p>

Comités	
8	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoria; o su denominación equivalente <i>Sí, Comité de Auditoría.</i></p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente <i>Si, Comité de Riesgo v no tenemos Comié de Cumplimiento.</i></p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. <i>No.</i></p> <p>d. Otros: <i>Si, Comité de Prevención</i></p>
9	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoria. <i>Sí.</i></p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. <i>Solo Comité de Riesgo</i></p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. <i>No.</i></p>



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

<b>Conformación de los Comités</b>	
10	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). <i>Cuatro (4) Miembros de la Junta Directiva - 2 independientes y el Secretario.</i>
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. <b>Prevención:</b> <i>Tres (3) Miembros de la Junta Directiva</i> <i>Un (1) Miembro de la Alta Gerencia VPA de Riesgo</i> <i>Oficial de Cumplimiento</i> <i>Oficial de Gobierno Corporativo</i> <i>Principal Ejecutivo del Area de Negocios</i> <i>Principal Ejecutivo del Area de Operaciones</i> <i>Principal Ejecutivo del Area de Auditoría Interna.</i> <b>Riesgo:</b> <i>Tres (3) Miembros de la Junta Directiva - incluyendo 2 independientes y el Secretario, Dos (2) miembros de la Alta gerencia</i> <i>Oficial de Gobierno Corporativo.</i>
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. <i>N/A</i>

<sup>1</sup>La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo N°.12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

## V PARTE DIVULGACIÓN

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

### 1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización 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](http://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 2018.



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

**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.

En esta ocasión lo firma la señora Giselle de Tejeira, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, facultada mediante Poder inscrito a Ficha número 323244, Documento número 2604603, debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, el día veintitrés (23) de mayo de dos mil catorce (2014).



Giselle de Tejeira  
VPE de Finanzas  
Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias



GISELLE DE TEJEIRA



EMILIO PIMENTEL

**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.  
Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados  
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



GISELLE DE TEJEIRA

---

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del 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

  
GISELLE DE TEJEIRA



**KPMG**  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: www.kpmg.com

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas  
Banco La Hipotecaria, S. A.

### ***Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados***

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias ("el Banco"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 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 del Banco al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 del Banco 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.



GISELLE DE TEJEIRA

*Reserva para pérdidas en préstamos*  
*Véanse las Notas 3(g), 4 y 9 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos representa el 85% del total de activos del Banco. La reserva para pérdidas en préstamos comprende las reservas para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos.

La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisiones anuales de préstamos, revisión de riesgo de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para una muestra de préstamos con reservas específicas, examen de los expedientes de crédito de dichos clientes y la revisión de la evaluación de los estimados de reserva preparados por la gerencia.
- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.
- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Evaluación del juicio de la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones de la economía actuales y las condiciones de crédito que pueden cambiar el nivel real de pérdidas, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recálculo de esa reserva.

*Valuación de inversiones*

*Véanse las Notas 3(h), 4 y 8 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Las inversiones en valores representan el 8.5% del total de activos al 31 de diciembre de 2017. El Banco utiliza proveedores externos para la obtención de la mayoría de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización para el resto de las inversiones.

La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación.

El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 75% del total de inversiones medidas a valor razonable y 6% del total de activos.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Banco en la determinación de los valores razonables.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles.
- Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.
- Obtención de los informes de revisión de diseño y eficacia operativa de los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte del Banco.

*No consolidación de los fideicomisos*

*Véanse las Notas 3(a.6), 3(r) y 26 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Los fideicomisos bajo administración ascienden a B/.225,153,486, al 31 de diciembre de 2017. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por el Banco para la titularización de préstamos originados por ella.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIC 39 para la baja en cuentas de un activo financiero.

Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por el Banco.

El Banco debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados del Banco.

- Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad del Banco para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por el Banco al prestar sus servicios de administración.
- Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida.
- Obtención del análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

#### *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 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 del Banco 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 el Banco 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 del Banco.

## *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 del Banco.
- 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 del Banco 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 el Banco 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 del Banco 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 deficiencia significativa 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 correspondientes salvaguardas.

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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Kuldip Singh K.

**KPMG**

Panamá, República de Panamá  
27 de marzo de 2018

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Efectivo y efectos de caja		337,800	281,416
Depósitos en bancos:			
A la vista en bancos locales		17,340,520	19,798,230
A la vista en bancos del exterior		5,128,017	6,483,190
Ahorro en bancos locales		1,071,053	1,129,056
Ahorro en bancos del exterior		3,656,794	2,614,741
A plazo en bancos locales		0	1,000,000
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<u>27,196,384</u>	<u>31,025,217</u>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	7, 28	<u>27,534,184</u>	<u>31,306,633</u>
Inversiones en valores	8, 28	59,512,559	59,139,149
Préstamos	9, 28	595,098,106	505,818,303
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 28	313,625	300,664
<b>Préstamos, neto</b>		<u>594,784,481</u>	<u>505,517,639</u>
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,230,664	1,466,778
Cuentas e intereses por cobrar	11	3,675,649	3,217,978
Crédito fiscal por realizar	30	8,479,096	7,247,049
Impuesto sobre la renta diferido	25	987,891	554,811
Otros activos	12	2,618,923	2,249,448
<b>Total de activos</b>		<u><u>699,823,447</u></u>	<u><u>610,699,485</u></u>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
De ahorros locales	6, 28	851,096	852,461
De ahorros extranjeros	6, 28	139,388	321,017
A plazo locales	6, 28	189,621,270	160,248,249
A plazo extranjeros	6, 28	17,934,223	18,428,733
<b>Total de depósitos de clientes</b>		<b>208,545,977</b>	<b>179,850,460</b>
Valores comerciales negociables	13, 28	82,931,225	70,760,884
Notas comerciales negociables	14, 28	96,309,431	92,861,338
Bonos ordinarios	15	14,310,229	16,591,868
Certificados de inversión	16, 28	13,600,000	23,072,087
Obligaciones negociables	17, 28	13,840,047	8,988,036
Financiamientos recibidos	18	187,147,534	141,544,615
Impuesto sobre la renta por pagar	25	1,143,500	791,313
Otros pasivos	19	11,407,593	9,517,855
<b>Total de pasivos</b>		<b>629,235,536</b>	<b>543,978,456</b>
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado		26,300,000	26,300,000
Reserva de capital		1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable		1,738,846	3,410,751
Reserva por conversión de moneda extranjera		(4,640,024)	(4,690,536)
Reservas regulatorias		7,564,524	6,593,451
Utilidades no distribuidas		21,932,674	17,605,388
<b>Total de patrimonio de la participación controladora</b>		<b>69,696,020</b>	<b>66,019,054</b>
Participación no controladora	1	891,891	701,975
<b>Total de patrimonio</b>		<b>70,587,911</b>	<b>66,721,029</b>
Compromisos y contingencias	27		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>699,823,447</b>	<b>610,699,485</b>

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		36,962,631	33,587,241
Inversiones en valores		2,524,289	2,270,626
Depósitos en bancos		711,558	221,324
		<u>40,198,478</u>	<u>36,079,191</u>
Comisiones por:			
Administración y manejo, netas	22	5,530,682	4,454,610
Otorgamiento de préstamos		2,547,334	2,702,010
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>48,276,494</u>	<u>43,235,811</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		9,272,208	8,540,115
Financiamientos recibidos		17,960,525	15,426,531
Comisiones	23	1,926,015	1,359,550
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>29,158,748</u>	<u>25,326,196</u>
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones</b>		<u>19,117,746</u>	<u>17,909,615</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	512,648	345,406
<b>Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>		<u>18,605,098</u>	<u>17,564,209</u>
Ingresos por servicios bancarios y otros:			
Ganancia (pérdida) neta en inversiones		2,960,280	(12,198)
Otros ingresos	6, 22	1,339,392	2,716,433
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>4,299,672</u>	<u>2,704,235</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 24	8,362,435	7,839,241
Depreciación y amortización	10	761,364	541,550
Honorarios profesionales y legales		967,790	1,056,004
Impuestos		1,824,516	1,954,447
Otros gastos	6, 24	4,171,452	3,906,310
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>16,087,557</u>	<u>15,297,552</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>6,817,213</u>	<u>4,970,892</u>
Impuesto sobre la renta	25	1,423,085	1,033,308
<b>Utilidad neta</b>		<u>5,394,128</u>	<u>3,937,584</u>
<b>Utilidad neta atribuible a:</b>			
Participación controladora		5,362,471	3,937,359
Participación no controladora		31,657	225
		<u>5,394,128</u>	<u>3,937,584</u>
<b>Utilidad por acción</b>		<u>359.61</u>	<u>262.51</u>
<b>Utilidad diluida por acción</b>		<u>359.61</u>	<u>262.51</u>

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

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Utilidad neta</b>		5,394,128	3,937,584
<b>Otras utilidades integrales:</b>			
<b>Partidas que son o pueden ser reclasificadas al estado de resultados</b>			
Reserva de valor razonable:			
Valor razonable de cartera adquirida:			
Amortización		(79,581)	(78,440)
Reserva de valuación de inversiones disponibles para la venta:			
Monto transferido a resultados	8	888,806	458,014
Cambio neto en el valor razonable		(2,481,130)	(458,065)
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero		49,002	597,049
		<u>(1,622,903)</u>	<u>518,558</u>
<b>Total de otras utilidades integrales</b>		<u>3,771,225</u>	<u>4,456,142</u>
<b>Utilidades integrales atribuibles a:</b>			
Participación controladora		3,741,078	4,430,166
Participación no controladora		30,147	25,976
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u>3,771,225</u>	<u>4,456,142</u>

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

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Nota	Atribuible a la Participación controladora										Total de patrimonio
	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de capital	Reserva de valor razonable	Reserva por conversión de moneda extranjera	Provisión dinámica	Exceso de provisión específica	Utilidades no distribuidas	Participación no controladora		
Saldo al 1 de enero de 2016	15,000,000	21,300,000	1,800,000	3,489,242	(5,261,834)	5,355,337	520,947	14,461,045	517,955	57,202,692	
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	225	3,937,584	
Otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	(78,440)	0	0	0	0	0	(78,440)	
Reserva de valor razonable:	0	0	0	(51)	0	0	0	0	0	(51)	
Valor razonable en cartera adquirida, neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	(78,491)	571,298	0	0	0	25,751	597,049	
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero	0	0	0	0	571,298	0	0	0	25,751	597,049	
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	(78,491)	571,298	0	0	0	25,751	518,558	
Total de utilidades integrales	0	0	0	(78,491)	571,298	0	0	3,937,369	25,976	4,486,142	
Otros movimientos de patrimonio	0	0	0	0	0	591,457	125,710	(717,167)	0	0	
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Transacciones con los propietarios del Banco:	0	5,000,000	0	0	0	0	0	0	0	5,000,000	
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:	0	0	0	0	0	0	0	(96,849)	0	(96,849)	
Aporte de capital adicional	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Participación no controladora	0	5,000,000	0	0	0	0	0	0	158,044	158,044	
Total de contribuciones y distribuciones	0	5,000,000	0	0	0	0	0	(96,849)	158,044	5,062,185	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	15,000,000	26,300,000	1,800,000	3,410,751	(4,690,536)	5,946,794	646,657	17,605,388	701,975	66,721,029	
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	5,362,471	31,857	5,394,128	
Otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(79,581)	
Reserva de valor razonable:	0	0	0	(79,581)	0	0	0	0	0	(79,581)	
Valor razonable en cartera adquirida, neta	0	0	0	(1,582,324)	0	0	0	0	0	(1,582,324)	
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cambios por conversión de moneda extranjera en negocios del extranjero	0	0	0	0	50,512	0	0	0	(1,510)	49,002	
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	(1,671,905)	50,512	0	0	0	(1,510)	(1,622,903)	
Total de utilidades integrales	0	0	0	(1,671,905)	50,512	0	0	5,362,471	30,147	3,771,225	
Otros movimientos de patrimonio	0	0	0	0	0	916,462	54,611	(971,073)	0	0	
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Transacciones con los propietarios del Banco:	0	0	0	0	0	0	0	(64,112)	0	(64,112)	
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:	0	0	0	0	0	0	0	0	159,769	159,769	
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	159,769	159,769	
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	0	159,769	159,769	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	15,000,000	26,300,000	1,800,000	1,738,846	(4,640,024)	6,863,256	701,268	21,332,674	661,891	70,687,611	

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

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		5,394,128	3,937,584
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:</b>			
Provisión para pérdidas en préstamos		512,648	345,406
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		(2,071,474)	(445,816)
(Ganancia) pérdida por venta de inversiones		(888,806)	458,014
Depreciación y amortización		761,364	541,550
Pérdida por descarte de activos fijos		1,715	55,466
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(116,991)	(79,389)
Ingreso neto por intereses		(12,965,745)	(12,112,545)
Gasto de impuesto sobre la renta		1,423,085	1,033,308
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos		(89,859,071)	(38,099,702)
Cuentas por cobrar		(347,693)	(24,683)
Venta de créditos fiscales		7,432,053	6,560,778
Crédito fiscal devengado		(8,664,100)	(7,007,588)
Otros activos		(252,483)	(1,514,175)
Depósitos a plazo		28,878,511	8,208,662
Depósitos de ahorro		(182,994)	300,536
Otros pasivos		314,084	1,458,244
<b>Efectivo generado de operaciones</b>		40,088,500	36,404,387
Intereses recibidos		(26,468,280)	(23,514,501)
Impuesto sobre la renta pagado		(692,778)	(950,217)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(57,704,327)</u>	<u>(24,444,681)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(17,269,085)	(26,826,379)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		11,247,492	8,255,523
Redención de inversiones en valores		7,016,139	2,286,681
Compra de mobiliarios y equipos		(1,570,520)	(1,154,917)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<u>(575,974)</u>	<u>(17,439,092)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		87,342,439	88,800,000
Financiamientos pagados		(41,739,520)	(106,490,412)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		92,142,000	82,049,000
Redención de valores comerciales negociables		(79,971,659)	(65,079,505)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		37,234,000	47,968,000
Redención de notas comerciales negociables		(33,785,907)	(27,235,180)
Emisión de certificado de inversión		0	13,608,000
Redención de certificado de inversión		(9,472,087)	(10,411,034)
Emisión de obligaciones negociables		14,316,000	10,070,000
Redención de obligaciones negociables		(9,463,989)	(8,069,499)
Emisión de bonos ordinarios		0	16,591,868
Redención de bonos ordinarios		(2,281,639)	0
Capital adicional pagado		0	5,000,000
Participación no controladora		159,769	158,044
Impuesto complementario		(64,112)	(95,849)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		<u>54,415,295</u>	<u>46,863,433</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido (Disminución) aumento neto en efectivo		92,557	591,107
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		(3,865,006)	4,979,660
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	7	<u>31,306,633</u>	<u>25,735,866</u>
		<u>27,534,184</u>	<u>31,306,633</u>

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

  
GISELLE DE TEJEIRA

**BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

**(1) Información General**

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. N° 127-2010 del 4 de junio de 2010, la Superintendencia de Bancos de Panamá le otorgó Licencia Bancaria General para iniciar operaciones como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Virgenes Británicas cuyo principal accionista es Grupo Assa, S. A. en un 69.01% (2016: 69.01%).

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó al Banco una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

La tabla a continuación proporciona el detalle de las subsidiarias significativas del Banco:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	99.98%	99.98%

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

En adelante, el Banco La Hipotecaria, S. A y sus subsidiarias se denominarán como "el Banco".

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros consolidados del Banco han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 27 de marzo de 2018.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (2) Base de Preparación, continuación

#### (b) Base de Medición

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

<u>Rubro</u>	<u>Base de Medición</u>
Inversiones en valores	Valor razonable

#### (c) Moneda Funcional y de Presentación

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

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

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

#### (a) Base de Consolidación

##### (a.1) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por el Banco. El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. El Banco 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 que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si el Banco tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, el Banco 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (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 el Banco pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si el Banco 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 del Banco se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

#### (a.6) Administración de Fondos

El Banco 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 el Banco 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 del estado consolidado de situación financiera. 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 disponibles para la venta son reconocidas en los otros resultados integrales.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (b.2) Operaciones en el Extranjero

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

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

#### (c) Activos y Pasivos Financieros

##### (c.1) Reconocimiento

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

##### (c.2) 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 el Banco tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o si las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

#### (d) Medición de Valor Razonable

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción.

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.

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

#### (e) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

#### (f) *Préstamos*

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

#### (g) *Reserva para Pérdidas en Préstamos*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

#### (g.1) Préstamos Individualmente Evaluados

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

#### (g.2) Préstamos Colectivamente Evaluados

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

#### (g.3) Reversión por Deterioro

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

#### (g.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (g.5) *Préstamos Renegociados o Reestructurados*

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

#### (h) *Inversiones en Valores*

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

##### (h.1) *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y vencimientos fijos que la administración del Banco tiene la intención efectiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento.

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

- Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que ocurran después que el Banco haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control del Banco y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por el Banco.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (h.2) Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

#### (h.3) Valores Disponibles para la Venta

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

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

#### *Deterioro de Valores Disponibles para la Venta*

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

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

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

#### (i) *Mobiliario, Equipos y Mejoras*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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 el Banco obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

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

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

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

#### (j) *Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta*

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta.

Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables del Banco. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

#### (k) *Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(l) *Pagos basados en acciones*

El valor razonable a la fecha de concesión de opciones del plan de compra de acciones de los empleados del Banco a la Holding es reconocido como un gasto de personal, con el correspondiente aumento en la cuenta por pagar a la Holding, dentro del período en que los empleados adquieren derecho incondicional sobre las acciones. El monto reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de concesiones, que efectivamente cumplirán las condiciones del servicio.

(m) *Beneficios a Empleados*

(m.1) *Beneficios por terminación*

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

(m.2) *Beneficios a Corto Plazo*

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte del Banco. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por el Banco 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.

(n) *Utilidad por Acción*

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

(o) *Información de Segmentos*

Un segmento de negocio es un componente del Banco, 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 del Banco 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (p) *Ingresos y Gastos por Intereses*

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

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

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

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.
- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

#### (q) *Honorarios y Comisiones*

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

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

#### (r) *Operaciones de Fideicomisos*

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

(t) *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.

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

En julio de 2014, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió la versión final de la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 (NIIF 9) Instrumentos Financieros, la cual reemplaza la Norma Internacional de Contabilidad No. 39 (NIC 39).

La NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Su adopción anticipada es permitida.

*1. NIIF 9 – Estrategia de implementación*

El proceso de implementación de NIIF 9 del Banco es regido por un Comité cuyos miembros incluyen representantes de las áreas de riesgo, finanzas, operaciones y funciones de tecnología de la información (TI). Este Comité se reunió durante el año 2017, para retar los supuestos clave, tomar decisiones y monitorear el avance de implementación en todos los niveles del Banco, incluyendo la evaluación sobre la suficiencia de recursos.

El Banco ha completado una evaluación preliminar del impacto y análisis contable; y ha completado los trabajos sobre el diseño y desarrollo de modelos, sistemas, procesos y controles.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### II. Clasificación y medición – Activos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRRCR).

La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRRCR:

1. El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es logrado al cobrar flujos de efectivo contractuales y al vender estos activos financieros; y
2. Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, el banco puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

Todos los otros activos financieros serán medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Adicionalmente, en el reconocimiento inicial, el Banco puede designar de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición a CA o VRCOUI a ser medido a VRRCR si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas en su reconocimiento inicial. Sin embargo, para los activos financieros mantenidos al momento de aplicación inicial, la evaluación del modelo de negocio se basa en hechos y circunstancias a la fecha. Adicionalmente, NIIF 9 permite nuevas designaciones electivas a VRCCR o VRCOUI a ser realizadas en la fecha de aplicación inicial y permite o requiere revocación de elecciones previas de VRCCR a la fecha de aplicación inicial dependiendo de los hechos y circunstancias a esa fecha.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el anfitrión es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

#### *Evaluación del modelo de negocio*

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la gerencia del Banco sobre el rendimiento de la cartera;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

*Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal 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 periodo de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados (ej. 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, el Banco considerará los términos contractuales del instrumento. Esto incluirá la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el periodo o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación el Banco considerará:

- 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 al Banco para obtener flujos de efectivo de activos específicos (ej. acuerdos de activos sin recursos); y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo ej. revisión periódica de tasas de interés.
- Las inversiones en valores mantenidas hasta su vencimiento medidas a costo amortizado bajo NIC 39 generalmente mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Los instrumentos en valores medidos a VRCCR bajo NIC 39 generalmente mantendrán esta medición bajo NIIF 9; y
- Inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta bajo NIC 39 generalmente serán medidas a VRCCR bajo NIIF 9.

*Evaluación de impacto preliminar*

Basado en la evaluación preliminar de alto nivel sobre los posibles cambios en clasificación y medición de activos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2017, fueron las siguientes:

- Los activos negociables que son clasificados como mantenidos para negociar y medidos a VRCCR bajo NIC 39 mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Los activos negociables que son clasificados como disponibles para la venta y medidos a VRCOUI bajo NIC 39 mantendrán esta medición bajo NIIF 9, con excepción de los fondos mutuos que serán reclasificados para ser medidos VRCCR.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

- Los activos negociables que son clasificados como mantenidos hasta su vencimiento y medidos a CA bajo NIC 39 mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Los préstamos y depósitos bancarios que son clasificados como préstamos y cuentas por cobrar y medidos a costo amortizado bajo NIC 39 generalmente mantendrán esta medición bajo NIIF 9.

La evaluación anterior, es preliminar y puede cambiar debido a:

- NIIF 9 requerirá que el Banco revise sus procesos, políticas y controles internos contables y estos cambios aún no han sido completados.
- El Banco está completando la documentación soporte sobre la exposición al riesgo de crédito de los instrumentos vinculados contractualmente.

Las nuevas políticas contables, supuestos y juicios son sujetos a cambio hasta tanto el Banco prepare sus primeros estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2018 que incluirán la fecha inicial de aplicación.

### III. Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE).

Esto requerirá que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los siguientes activos financieros que no son medidos a VRCCR:

- Instrumentos de deuda;
- Compromisos de préstamos emitidos.

No se reconocerá pérdida por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

Bajo la NIIF 9, las reservas para pérdidas se reconocerán a monto igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo, excepto en los siguientes casos en los cuales el monto reconocido equivale a PCE de 12 meses:

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

La evaluación de si se ha presentado un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero es uno de los juicios críticos implementados en el modelo de deterioro de NIIF 9.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

#### *Medición de la PCE*

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

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Banco de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que el Banco espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados;
- Compromisos de préstamos pendientes: el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractual que son adeudados al Banco en el caso que se ejecute el compromiso y los flujos de efectivo que el Banco espera recibir; y

Los activos financieros que están deteriorados son definidos por la NIIF 9 de manera similar a los activos financieros deteriorados bajo NIC 39.

#### *Definición de pérdida*

Bajo NIIF 9, el Banco considerará un activo financiero en incumplimiento cuando:

- Es poco probable que el deudor pague completamente sus obligaciones de crédito al Banco, sin curso de acciones por parte del Banco para adjudicar colateral (en el caso que mantengan); o
- El deudor presenta morosidad de más de 90 días en los préstamos personales y más de 180 días en los préstamos hipotecarios.

Esta definición es ampliamente consistente con la definición que se espera sea utilizada para fines regulatorios desde el 1 de enero de 2018.

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, el Banco considerará indicadores que son:

- Cualitativos - Incumplimiento de cláusulas contractuales
- Cuantitativos - Estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor. El Banco está desarrollando un modelo de calificación que se espera su maduración esté lista entre el año 2019 y 2020.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento y su importancia puede variar a través del tiempo para reflejar cambios en circunstancias y los efectos que pueda tener los resultados de la maduración del modelo de calificación.

#### *Incremento Significativo en el Riesgo de Crédito*

Bajo NIIF 9, cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Banco considerará información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

El Banco espera identificar si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para exposición como sigue:

- Para los préstamos se utiliza el estatus de morosidad como criterio para incremento significativo de riesgo. El Banco está desarrollando un modelo de calificación que se espera su maduración este lista entre el año 2019 y 2020.
- Para las inversiones se utiliza los cambios en la calificación de riesgo del instrumento financiero.

#### *Calificación de Riesgo de Crédito*

El Banco asignará cada exposición a una calificación de riesgo de crédito basada en una variedad de datos que se determine sea predictiva del PI por morosidad obtenidas por matrices de transición y estará incorporando las variables cualitativas para fortalecer el modelo. El Banco espera utilizar estas calificaciones para propósitos de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito bajo NIIF 9. Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores que son indicativos de riesgo de pérdida.

#### *Generando la estructura de término de la PI*

Se espera que las calificaciones de riesgo de crédito sean el insumo principal para determinar la estructura de término de la PI para las diferentes exposiciones. El Banco tiene la intención de obtener información de desempeño y pérdida sobre las exposiciones al riesgo de crédito analizadas por país, tipo de producto (con o sin garantía) y deudor así como por la calificación de riesgo de crédito.

El Banco diseñó y probó modelos estadísticos para analizar los datos recolectados y generar estimados de la PI por medio de múltiples matrices de transición, sobre la vida remanente de las exposiciones y como se espera que estas cambien en transcurso del tiempo.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Se espera que este análisis incluya la identificación y calibración de relaciones entre cambios en las tasa de pérdida y los cambios factores macro económicos clave, al igual que un análisis del impacto de otros factores sobre el riesgo de pérdida. Para la mayoría de las exposiciones, los indicadores macro económicos clave generalmente incluyen: IMAE, tasa de desempleo, tasa de empleo (para El Salvador), PIB, entre otras variables.

El Banco tiene la intención de formular una visión "caso a caso" de las proyecciones futuras de las variables económicas relevantes así como un rango representativo de otros escenarios de proyección basados en las recomendaciones del Comité de Riesgo del Banco y de expertos en economía, tomando en consideración una variedad de información externa actual y proyectada. El Banco planea utilizar estas proyecciones para ajustar sus estimados de la PI.

*Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente*

Los criterios para determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente varía dependiendo del portafolio y deberán incluir cambios cuantitativos en la PI, incluyendo límites basados en morosidad para préstamos y calificación de riesgo de los instrumentos financieros de las inversiones.

En ciertas instancias, utilizando su juicio experto y, en la medida de lo posible, experiencia histórica relevante, el Banco puede determinar que una exposición ha incrementado significativamente su riesgo de crédito basado en indicadores cualitativos particulares que considera son indicativos de esto y cuyo efecto no se reflejaría completamente de otra forma por medio de un análisis cuantitativo oportuno.

Como límite, y según lo requerido por NIIF 9, el Banco considerará presuntamente que un incremento significativo en riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta morosidad por más de 90 días para el segmento sin garantía y 180 días para el segmento con garantía hipotecaria.

El Banco tiene la intención de monitorear la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito por medio de revisiones regulares que confirmen:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición se encuentre en estado de incumplimiento;
- No hay volatilidad imprevista en la reserva de préstamos derivada de transferencias entre la PI a 12 meses (etapa 1) y PI durante la vida del instrumento (etapa 2).

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### *Insumos en la medición de PCE*

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

- Probabilidad de incumplimiento (PI)
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI)
- Exposición ante el incumplimiento (EI)

Por lo general, el Banco espera derivar estos parámetros de modelos estadísticos internos y otros datos históricos. Serán ajustados para reflejar información con proyección a futuro según se describe anteriormente.

#### *Insumos en la medición de PCE*

Los estimados de PI son realizados a cierta fecha, en la cual el Banco espera calcular los modelos estadísticos de calificación, y evaluados usando herramientas de calificación adecuadas a las distintas categorías de contraparte y exposición. Se espera que estos modelos estadísticos estén basados en datos compilados internamente compuestos tanto de factores cualitativos como cuantitativos. Información de mercado, en el caso que esta esté disponible. Si una contraparte o exposición migra entre categorías de calificación, entonces esto resultará en cambio en el estimado de la PI asociada. Las PI serán estimadas considerando los vencimientos contractuales de las exposiciones y las tasas de prepago estimadas.

La PDI es la magnitud de la pérdida dado un evento de incumplimiento. El Banco planea estimar los parámetros del PDI basado en un histórico de tasa de recuperación de reclamos en contra de contrapartes en estado de incumplimiento. Se espera que los modelos de PDI consideren la estructura, colateral y costos de recuperación de cualquier garantía integral para el activo financiero. El Banco realiza el cálculo de la PDI tomando en cuenta todos los registros históricos de recuperaciones y gastos asociados a dichas recuperaciones dependiendo del año en que ocurrió la exposición. Estos serán calculados sobre una base de flujos de efectivo descontados utilizando la tasa de costo de oportunidad de los préstamos como factor de descuento. La PDI puede diferir de las cifras utilizadas para propósitos regulatorios. Las diferencias principales se relacionan a: la eliminación de imposiciones regulatorias y supuestos de calibración en casos de recesión, inclusión de información con proyección a futuro y el uso múltiples escenarios económicos y la tasa de descuento utilizada.

La EI representa la exposición esperada en el evento de incumplimiento. El Banco espera determinar el EI de la exposición actual a la contraparte y los cambios potenciales a la cifra actual permitida bajo contrato, incluyendo cualquier amortización. La PDI de un activo financiero será el valor en libros bruto al momento del incumplimiento. Para algunos activos financieros, el Banco espera determinar PDI por medio de modelo de rangos de resultados de exposición posibles en varios puntos en el tiempo utilizando escenarios y técnicas estadísticas. La PDI puede diferir de la utilizada para propósitos regulatorios.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### *Proyección de condiciones futuras*

Bajo NIIF 9, el Banco incorporará información con proyección de condiciones futuras tanto en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial y en su medición de PCE. Basado en las recomendaciones del Comité de Riesgo del Banco, expertos económicos y consideración de una variedad de información externa actual y proyectada. El Banco tiene la intención de formular una la proyección de las variables económicas relevantes al igual que un rango representativo de otros posibles escenarios proyectados. Este proceso involucra el desarrollo dos o más escenarios económicos adicionales y considera las probabilidades relativas de cada resultado.

La información externa puede incluir datos económicos y publicar proyecciones por cuerpos gubernamentales y autoridades monetarias en los países en los que el Banco opera, organizaciones supranacionales como OECD y el Fondo Monetario Internacional, y proyecciones académicas y del sector privado.

Se espera que el caso base represente el resultado más probable y alineado con la información utilizada por el Banco para otros propósitos, como la planificación estratégica y presupuesto. Los otros escenarios representarían un resultado más optimista y pesimista.

El Banco se encuentra en el proceso de identificar y documentar guías claves de riesgo de crédito y pérdidas de crédito para cada portafolio de instrumentos financieros y, usando un análisis de datos históricos, estimar las relaciones entre variables macro económicas, riesgo de crédito y pérdidas crediticias.

#### *Evaluación preliminar de impacto*

El impacto más significativo en los estados financieros del Grupo ocasionado por la implementación de NIIF 9 es los nuevos requerimientos de deterioro.

El Banco considera que es probable que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles para los instrumentos bajo la nueva metodología de pérdidas crediticias esperadas de NIIF 9.

La evaluación preliminar del Banco indica que la aplicación de los requisitos de deterioro del NIIF 9 al 31 de diciembre de 2017 impactarán las reservas al 1 de enero del año 2018 con incrementos entre 60% y 70% en comparación con las pérdidas por deterioro según NIC 39.

La evaluación anterior, es preliminar y puede cambiar debido a:

- NIIF 9 requerirá que el Banco revise sus procesos, políticas y controles internos contables y estos cambios aún no han sido completados.
- El Banco está completando la definición de pérdida.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

- El plazo de estimación de la PI durante la vida del instrumento está sujeto a los resultados de las maduraciones de las carteras.
- Está completando la documentación de la EI y PI de las inversiones.
- Se está en proceso de definir los factores cualitativos a incorporar en los modelos de reserva del Banco.

Las nuevas políticas contables, supuestos y juicios son sujetos a cambio hasta tanto el Banco prepare sus primeros estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2018 que incluirán la fecha inicial de aplicación.

#### *IV. Clasificación – Pasivos financieros*

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros.

No obstante, bajo la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a VRCCR se reconocen en resultados, mientras que bajo la NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

El Banco no ha designado ningún pasivo a VRCCR y no tiene intención de hacerlo. La evaluación preliminar el Banco indicó que no existiría ningún impacto material si se aplicaran los requerimientos de la NIIF 9 relacionados con la clasificación de los pasivos financieros al 1 de enero de 2018.

#### *V. Contabilidad de coberturas*

Cuando aplica inicialmente la NIIF 9, el Banco puede escoger como política contable seguir aplicando los requerimientos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 en vez de los incluidos en la NIIF 9. Actualmente el Banco no mantiene contabilidad de coberturas.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### *VI. Revelaciones*

La NIIF 9 requerirá amplias nuevas revelaciones en el riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas. El Banco planea implementar los cambios en el sistema y los controles que cree serán necesarios para capturar los datos requeridos, antes de la emisión del primer estado financiero que incluya la NIIF 9.

#### *VII. Impacto en la planificación de capital*

El impacto principal sobre el capital regulatorio del Banco surge de los nuevos requerimientos para el deterioro de la NIIF 9, el cual se afecta a través de las utilidades no distribuidas en el capital primario.

#### *VIII. Transición*

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

El Banco planea aprovechar la exención que le permite no re expresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición (incluido el deterioro). Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la NIIF 9 por lo general se reconocerán en las ganancias acumuladas y reservas al 1 de enero de 2018.

- NIIF 15 "Ingresos de Contratos con Clientes". Esta Norma establece un marco conceptual, para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de Actividades Ordinarias", NIC 11 "Contratos de Construcción" y la interpretación del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") 13 "Programas de Fidelización de Clientes". La NIIF 15 entra en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. El Banco está realizando una revisión inicial de impacto potencial de la adopción de la NIIF 15 en sus estados financieros consolidados.

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

### (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 del Banco se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados, y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Banco ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Banco. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

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

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

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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Las principales responsabilidades del Comité de Riesgo del Banco son:

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo del Banco, 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 del Banco.
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 el Banco, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual el Banco se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la gerencia del Banco promueva la cultura de administración de riesgo.

Los principales riesgos identificados por el Banco 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 del Banco no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Banco adquirió u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

El Banco 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 el Banco.

#### *Análisis de la Calidad Crediticia*

La siguiente tabla analiza la calidad crediticia de los activos financieros y las reservas por deterioro/pérdidas mantenidas por el Banco para estos activos.

Máxima exposición	Préstamos		Inversiones en Valores (1)	
	2017	2016	2017	2016
Valor en libros	<u>594,784,481</u>	<u>505,517,639</u>	<u>59,477,544</u>	<u>59,104,134</u>
<b>A costo amortizado</b>				
Normal o riesgo bajo	576,584,739	491,378,401	442,132	1,537,501
Mención especial	12,839,884	10,244,902	0	0
Subnormal	1,272,508	774,808	0	0
Dudoso	1,567,064	779,304	0	0
Irrecuperable	<u>2,833,911</u>	<u>2,640,888</u>	0	0
<b>Monto bruto</b>	<u>595,098,106</u>	<u>505,818,303</u>	<u>442,132</u>	<u>1,537,501</u>
Reserva por deterioro	<u>313,625</u>	<u>300,664</u>	0	0
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>594,784,481</u>	<u>505,517,639</u>	<u>442,132</u>	<u>1,537,501</u>
<b>Disponibles para la venta</b>				
Riesgo bajo	0	0	43,898,566	44,762,589
<b>Valor en libros</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>43,898,566</u>	<u>44,762,589</u>
<b>Con cambios en resultados</b>				
Riesgo bajo	0	0	15,136,846	12,804,044
<b>Valor en libros</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>15,136,846</u>	<u>12,804,044</u>
<b>No morosos ni deteriorados</b>				
Normal o riesgo bajo	<u>576,584,739</u>	<u>491,378,401</u>	0	0
<b>Total</b>	<u>576,584,739</u>	<u>491,378,401</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Morosos pero no deteriorados</b>				
31 a 60 días	9,416,655	7,040,165	0	0
61 a 90 días	3,423,229	3,204,737	0	0
91 a 180 días	<u>2,839,572</u>	<u>1,554,112</u>	0	0
<b>Total</b>	<u>15,679,456</u>	<u>11,799,014</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>				
Mención especial	0	0	0	0
Subnormal	0	0	0	0
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	<u>2,833,911</u>	<u>2,640,888</u>	0	0
<b>Total</b>	<u>2,833,911</u>	<u>2,640,888</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserva por deterioro:</b>				
Reserva individual	159,623	206,519	0	0
Reserva colectiva	<u>154,002</u>	<u>94,145</u>	0	0
<b>Total</b>	<u>313,625</u>	<u>300,664</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

(1) Excluye acciones de capital

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco realizó el análisis de acuerdo a lo estipulado en el Acuerdo No.4-2013 que regula la clasificación de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

Los préstamos renegociados y reestructurados se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Préstamos renegociados o reestructurados</b>		
Monto bruto	<u>183,913</u>	<u>186,998</u>
Monto deteriorado	145,750	154,684
Reserva por deterioro	<u>(4,200)</u>	<u>(9,230)</u>
Valor en libros, neto	<u>141,550</u>	<u>145,454</u>

A continuación, se detallan los factores que el Banco ha considerado para determinar su deterioro:

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:  
La administración determina si hay evidencias objetivas de deterioro en los préstamos, basado en los siguientes criterios establecidos por el Banco:
  - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
  - Flujo de efectivo con dificultades experimentadas por el prestatario;
  - Incumplimiento de los términos y condiciones pactadas;
  - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
  - Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
  - Deterioro en el valor de la garantía
- Morosos pero no deteriorados:  
Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión.
- Préstamos renegociados o reestructurados  
Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías). El objetivo de la reestructuración es conseguir una situación más favorable para que el banco recupere la deuda.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

- Castigos:  
El Banco determina el castigo de un grupo de préstamos que presenta incobrabilidad. Esta determinación se toma después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde el último pago de la obligación, y cuando se determina que la garantía no es suficiente para el pago completo de la facilidad otorgada. Para los préstamos de montos menores, los castigos generalmente se basan en el tiempo vencido del crédito otorgado.
- Reservas por deterioro:  
El Banco ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva.

#### *Depósitos colocados en bancos*

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.27,196,384 (2016: B/.31,025,217). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poors.

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

El Banco 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.

	<b>% de cobertura que está sujeto a requerimientos de Garantías</b>		<b>Tipo de Garantía</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Préstamos	92%	92%	Propiedades
Inversiones en valores	77%	78%	Cartera hipotecaria de préstamos

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (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 monto bruto del préstamo en relación al valor de la garantía. El monto bruto del préstamo, excluye cualquier pérdida por deterioro. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

<u>Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
0-20%	500,763	391,022
20-40%	4,810,538	3,440,419
40-60%	24,400,710	21,475,393
60-80%	168,193,621	151,826,428
80-100%	<u>349,265,979</u>	<u>287,919,741</u>
Total	<u>547,171,611</u>	<u>465,053,003</u>

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

#### *Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía*

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propiedades	<u>234,239</u>	<u>291,885</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

#### *Concentración del Riesgo de Crédito*

El Banco 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:

Concentración por:	Préstamos		Inversiones en Valores	
	2017	2016	2017	2016
<b>Sector:</b>				
Banca hipotecaria	547,171,611	465,053,003	44,029,545	44,556,529
Banca personal	47,926,495	40,765,300	0	0
Otros sectores	0	0	15,483,014	14,582,620
	<u>595,098,106</u>	<u>505,818,303</u>	<u>59,512,559</u>	<u>59,139,149</u>
<b>Geográfica:</b>				
Panamá	435,069,985	364,220,041	44,283,233	52,549,864
El Salvador	111,726,941	98,069,243	0	0
Colombia	48,301,180	43,529,019	5,364,951	6,589,285
Estados Unidos de América	0	0	9,864,375	0
	<u>595,098,106</u>	<u>505,818,303</u>	<u>59,512,559</u>	<u>59,139,149</u>

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

#### (b) *Riesgo de Liquidez*

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

##### *Riesgo de Liquidez de Fondeo*

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

##### *Riesgo de Liquidez de Mercado*

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

##### *Administración del Riesgo de Liquidez*

El Banco 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

#### *Exposición del Riesgo de Liquidez*

La medida clave utilizada por el Banco 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 del Banco, informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 31 de diciembre	59.25%	86.11%
Promedio del año	87.14%	77.64%
Máximo del año	146.68%	136.42%
Mínimo del año	43.61%	45.94%

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

2017	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	990,484	(990,484)	(990,484)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	207,555,493	(222,571,814)	(103,518,484)	(119,053,330)	0	0
Valores comerciales negociables	82,931,225	(84,302,996)	(84,302,996)	0	0	0
Notas comerciales negociables	96,309,431	(98,446,801)	(33,152,509)	(65,294,092)	0	0
Bonos ordinarios	14,310,229	(16,583,965)	(725,449)	(15,858,516)	0	0
Certificados de inversión	13,600,000	(14,534,160)	(6,173,639)	(8,360,521)	0	0
Obligaciones comerciales	13,640,047	(13,880,549)	(13,880,549)	0	0	0
Financiamientos recibidos	<u>187,147,534</u>	<u>(208,045,893)</u>	<u>(35,143,214)</u>	<u>(152,708,564)</u>	<u>(20,194,115)</u>	<u>0</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>616,684,443</u>	<u>(859,356,462)</u>	<u>(277,867,324)</u>	<u>(351,275,023)</u>	<u>(20,194,115)</u>	<u>0</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Efectivo	337,800	337,800	337,800	0	0	0
Depósitos en bancos	27,196,384	27,196,384	27,196,384	0	0	0
Inversiones en valores	59,477,544	109,513,433	2,785,384	11,556,148	15,730,586	79,441,315
Préstamos	<u>595,098,106</u>	<u>1,168,695,681</u>	<u>57,578,383</u>	<u>224,700,562</u>	<u>260,412,642</u>	<u>528,004,894</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>682,109,834</u>	<u>1,305,743,298</u>	<u>87,897,951</u>	<u>236,256,710</u>	<u>276,143,228</u>	<u>705,445,409</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago	0	(77,155,573)	(77,155,573)	0	0	0
<b>2016</b>						
	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	1,173,478	(1,173,478)	(1,173,478)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	178,676,982	(184,006,462)	(52,574,452)	(131,432,010)	0	0
Valores comerciales negociables	70,760,884	(72,038,452)	(72,038,452)	0	0	0
Notas comerciales negociables	92,861,338	(99,615,302)	(34,376,487)	(65,238,815)	0	0
Bonos ordinario	19,591,868	(20,069,247)	(841,116)	(19,228,131)	0	0
Certificados de inversión	23,072,087	(25,279,123)	(9,893,297)	(15,385,826)	0	0
Obligaciones negociables	8,988,036	(9,128,639)	(9,128,639)	0	0	0
Financiamientos recibidos	<u>141,544,615</u>	<u>(160,436,896)</u>	<u>(23,785,492)</u>	<u>(110,979,852)</u>	<u>(25,671,352)</u>	<u>0</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>533,669,288</u>	<u>(571,747,399)</u>	<u>(203,811,413)</u>	<u>(342,264,634)</u>	<u>(25,671,352)</u>	<u>0</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Efectivo	281,416	281,416	281,416	0	0	0
Depósitos en bancos	31,025,217	31,025,217	31,025,217	0	0	0
Inversiones en valores	59,104,134	107,775,178	3,152,336	12,293,081	12,400,300	79,929,461
Préstamos	<u>585,818,303</u>	<u>999,008,868</u>	<u>49,656,575</u>	<u>192,680,134</u>	<u>222,342,374</u>	<u>534,329,785</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>685,229,070</u>	<u>1,138,090,679</u>	<u>84,115,544</u>	<u>204,973,215</u>	<u>234,742,674</u>	<u>614,259,246</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago	0	(66,490,092)	(66,490,092)	0	0	0

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Pasivos Financieros:</b>		
Depósitos a plazo	<u>106,568,404</u>	<u>116,632,993</u>
Notas comerciales negociables	<u>63,902,000</u>	<u>59,287,000</u>
Bonos ordinarios	<u>14,310,229</u>	<u>16,591,868</u>
Certificados de inversión	<u>7,600,000</u>	<u>13,600,000</u>
Financiamientos recibidos	<u>153,842,987</u>	<u>119,637,121</u>

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

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

	<u>2017</u>	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo		0	27,534,184	27,534,184
Inversiones en valores		0	59,512,559	59,512,559
Préstamos, neto		158,173,667	436,610,814	594,784,481
Activos no financieros		0	<u>17,992,223</u>	<u>17,992,223</u>
		<u>158,173,667</u>	<u>541,649,780</u>	<u>699,823,447</u>

	<u>2016</u>	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo		0	31,306,633	31,306,633
Inversiones en valores		0	59,139,149	59,139,149
Préstamos, neto		119,701,728	385,815,911	505,517,639
Activos no financieros		0	<u>14,360,064</u>	<u>14,360,064</u>
		<u>119,701,728</u>	<u>490,621,757</u>	<u>610,323,485</u>

### (c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero del Banco 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 el Banco esté sujeto 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

#### *Administración del Riesgo de Mercado:*

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, el Banco 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.

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

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

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

	<u>Pesos Colombianos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes		4,802,534	5,575,212
Préstamos		48,301,180	43,498,692
Otros activos		<u>7,057,252</u>	<u>7,703,987</u>
<b>Total de activos</b>		<u>60,170,966</u>	<u>56,777,891</u>
<b>Pasivos</b>			
Depósitos a plazo		19,159,683	10,673,991
Bonos ordinarios		14,310,229	16,591,868
Financiamientos recibidos		2,770,331	9,692,151
Otros pasivos		<u>634,166</u>	<u>1,459,470</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>36,874,409</u>	<u>38,417,480</u>
<b>Posición neta</b>		<u>23,296,557</u>	<u>18,360,411</u>

#### *Riesgo de Tasa de Interés*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos en las tasas de interés, considerando como premisa, la tasa mínima de 0.005% en los casos que su resultado arroje valores negativos al sensibilizar los valores reales. A continuación se resume el impacto en el ingreso neto de interés:

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
<b><u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</u></b>				
2017	86,075	(88,357)	173,905	(169,569)
2016	122,776	(125,058)	247,903	(243,567)
<b><u>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</u></b>				
2017	(1,217,299)	1,217,299	(2,434,599)	2,434,599
2016	(1,069,372)	1,071,654	(2,138,743)	2,134,407

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

<u>2017</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>					
Depósitos en bancos	17,180,807	0	0	0	17,180,807
Depósitos a plazo en bancos	0	0	0	0	0
Inversiones a valores disponibles para la venta	43,887,069	0	0	0	43,887,069
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	223,459	0	0	218,673	442,132
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,362,746	0	0	13,774,100	15,136,846
Préstamos	<u>595,098,106</u>	0	0	0	<u>595,098,106</u>
<b>Total de activos</b>	<u>657,752,187</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13,992,773</u>	<u>671,744,960</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>					
Depósitos de ahorros	990,484	0	0	0	990,484
Depósitos a plazo	100,840,995	106,714,498	0	0	207,555,493
Financiamientos recibidos	187,147,534	0	0	0	187,147,534
Deuda emitida	<u>135,390,272</u>	<u>85,600,660</u>	0	0	<u>220,990,932</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>424,369,285</u>	<u>192,315,158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>616,684,443</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>233,382,902</u>	<u>(192,315,158)</u>	<u>0</u>	<u>13,992,773</u>	<u>55,060,517</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

<u>2016</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>					
Depósitos en bancos	20,319,978	0	0	0	20,319,978
Depósitos a plazo en bancos	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	31,787,500	0	4,073,403	7,705,280	43,566,183
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	1,319,477	0	0	218,024	1,537,501
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	12,804,044	12,804,044
Préstamos	<u>505,818,303</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>505,818,303</u>
<b>Total de activos</b>	<u>560,245,258</u>	<u>0</u>	<u>4,073,403</u>	<u>20,727,348</u>	<u>585,046,009</u>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	1,173,478	0	0	0	1,173,478
Depósitos a plazo	62,043,988	116,632,994	0	0	178,676,982
Financiamientos recibidos	141,544,615	0	0	0	141,544,615
Deuda emitida	<u>123,079,920</u>	<u>89,194,293</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>212,274,213</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>327,842,001</u>	<u>205,827,287</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>533,669,288</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>232,403,257</u>	<u>(205,827,287)</u>	<u>4,073,403</u>	<u>20,727,348</u>	<u>51,376,721</u>

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

#### *Riesgo de Precio*

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

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en resultados. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos financieros de patrimonio o deuda, el Banco diversifica su cartera en función de los límites establecidos.

#### (d) *Riesgo Operacional*

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

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

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

### (e) *Administración de Capital:*

Una de las políticas del Banco 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.

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Capital Primario Ordinario</b>		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	26,300,000	26,300,000
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores disponible para la venta	571,834	2,164,157
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(4,640,024)	(4,690,536)
Utilidades no distribuidas	21,932,674	17,605,388
Participación no controladora	891,891	701,975
Menos: Impuesto diferido	(987,891)	(554,811)
<b>Total de Capital Primario Ordinario</b>	<u>60,868,484</u>	<u>58,326,173</u>
<b>Provisión Dinámica</b>	<u>6,863,256</u>	<u>6,058,625</u>
<b>Total Fondos de Capital Regulatorio</b>	<u>67,731,740</u>	<u>64,384,798</u>
<b>Total de activos ponderados por riesgo</b>	<u>429,296,001</u>	<u>392,702,907</u>

<b>Indicadores:</b>	<b>Mínimo requerido</b>		
Índice de Adecuación de Capital	<u>8%</u>	<u>15.78%</u>	<u>16.40%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>3.75%</u>	<u>14.18%</u>	<u>14.85%</u>
Índice de Capital Primario	<u>5.25%</u>	<u>14.18%</u>	<u>14.85%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

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

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

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

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

## BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(a) *Pérdidas por Deterioro sobre Préstamos*

El Banco revisa sus carteras de préstamos en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en un préstamo o cartera de préstamos que debe ser reconocida en los resultados del año. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Banco toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique que existe una reducción del valor del préstamo que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de los préstamos.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios o condiciones económicas que correlacionen con incumplimientos en préstamos. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivo futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

(b) *Deterioro en Inversiones en Valores*

El Banco determina que las inversiones en valores tienen deterioro cuando ha habido una disminución significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de un deterioro en la salud financiera del emisor, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y en flujos de efectivo operativo y financiero.

(c) *Impuestos sobre la renta*

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

(d) *Entidades estructuradas no consolidadas:*

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (6) Partes Relacionadas

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos:</b>		
Depósitos a la vista	<u>67,208</u>	<u>105,500</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos de ahorro	<u>688,484</u>	<u>894,407</u>
Depósitos a plazo	<u>6,964,511</u>	<u>5,748,401</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(276,991)</u>	<u>(225,075)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(1,154,469)</u>	<u>(1,203,510)</u>

#### Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco ha pagado dietas por B/.35,422 (2016: B/.39,919) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación y salarios en especie a los ejecutivos por B/.1,154,469 (2016: B/.1,203,510).

### (7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y efectos de caja	337,800	281,416
Depósitos a la vista	22,468,538	26,281,420
Depósitos de ahorro	4,727,846	3,743,797
Depósitos a plazo fijo	<u>0</u>	<u>1,000,000</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<u>27,534,184</u>	<u>31,306,633</u>

### (8) Inversiones en Valores

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores disponibles para la venta	43,933,581	44,797,604
Valores a valor razonable con cambios en resultados	15,136,846	12,804,044
Valores mantenidos hasta su vencimiento	<u>442,132</u>	<u>1,537,501</u>
<b>Total de inversiones en valores</b>	<u>59,512,559</u>	<u>59,139,149</u>

## BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (8) Inversiones en Valores, continuación Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones disponibles para la venta se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bonos hipotecarios	30,255,445	31,752,485
Bonos de la República de Panamá	0	7,740,295
Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	3,767,249	4,073,403
Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	9,864,375	0
Fondos mutuos	11,497	1,196,406
Acciones	35,015	35,015
<b>Total</b>	<u>43,933,581</u>	<u>44,797,604</u>

El Banco mantiene una inversión en acciones por la suma de B/.35,015 (2016: B/.35,015), a las cuales el Banco no ha podido calcular un valor razonable de manera confiable.

El Banco realizó ventas de inversiones disponibles para la venta por B/.11,247,492 (2016: B/.8,255,523), estas ventas generaron una ganancia de B/.888,806 (2016: pérdida B/.458,014).

#### Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Interés residual de octavo fideicomiso	Diciembre 2036	2,573,532	3,236,077
Interés residual de noveno fideicomiso	Diciembre 2022	573,964	619,407
Interés residual de décimo fideicomiso	Septiembre 2039	5,107,150	3,961,893
Interés residual de décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	2,725,621	2,440,936
Interés residual de décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	1,574,304	1,464,727
Interés residual de décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	1,219,529	1,081,004
Titulos de desarrollo agropecuario	Octubre 2018	180,373	0
Certificados de depósito a término	Febrero 2018	1,182,373	0
<b>Total</b>		<u>15,136,846</u>	<u>12,804,044</u>

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco no ha realizado compra ni venta de bonos residuales (2016: compra B/.3,805,685).

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (8) Inversiones en Valores, continuación Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/.225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de B/.218,673 (2016: B/.218,024) y con un valor razonable de B/.327,645 (2016: B/.308,813). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2016: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Banco. De igual forma el Banco mantiene Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia (TDA y TDB) con un valor en libras de B/.223,459 (2016: B/.470,143) y un valor razonable de B/.223,459 (2016: B/.470,143) con vencimientos hasta el 27 de octubre de 2018 y un Certificado de Depósito a Término por la suma de B/.0 (2016: B/.849,334).

### (9) Préstamos, Neto

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Sector local:</b>		
Personales	35,268,757	30,986,955
Hipotecarios residenciales	<u>399,801,228</u>	<u>333,233,086</u>
Total sector interno	<u>435,069,985</u>	<u>364,220,041</u>
<b>Sector extranjero:</b>		
Personales	12,657,738	9,778,345
Hipotecarios residenciales	<u>147,370,383</u>	<u>131,819,917</u>
Total sector externo	<u>160,028,121</u>	<u>141,598,262</u>
Total de préstamos	<u>595,098,106</u>	<u>505,818,303</u>

Los movimientos de la reserva para pérdidas en préstamos se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	300,664	261,314
Cargos de provisión	512,648	345,406
Préstamos castigados	<u>(499,687)</u>	<u>(306,056)</u>
Saldo al final del año	<u>313,625</u>	<u>300,664</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (9) Préstamos Neto, continuación

El Banco ha realizado compras de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de B/.4,517,878 y B/.4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de B/.1,325,034 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2017, el valor pendiente de amortizar a la fecha es de B/.1,167,013 (2016: B/.1,246,594).

### (10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

<u>2017</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	690,970	2,526,661	385,673	1,136,160	4,739,464
Compras	171,047	547,177	14,018	838,278	1,570,520
Ventas y descartes	<u>(85,727)</u>	<u>(77,798)</u>	0	0	<u>(163,525)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>776,290</u>	<u>2,996,040</u>	<u>399,691</u>	<u>1,974,438</u>	<u>6,146,459</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	506,329	1,893,130	264,988	608,239	3,272,686
Gasto del año	101,336	441,048	59,882	159,098	761,364
Ventas y descartes	<u>(84,055)</u>	<u>(77,755)</u>	0	0	<u>(161,810)</u>
Efecto por conversión de moneda	<u>29,468</u>	<u>14,087</u>	0	0	<u>43,555</u>
<b>Al final del año</b>	<u>553,078</u>	<u>2,270,510</u>	<u>324,870</u>	<u>767,337</u>	<u>3,915,795</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>223,212</u>	<u>725,530</u>	<u>74,821</u>	<u>1,207,101</u>	<u>2,230,664</u>
<u>2016</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	565,221	2,076,029	355,828	901,567	3,898,645
Compras	132,037	455,981	32,921	533,978	1,154,917
Ventas y descartes	<u>(6,288)</u>	<u>(5,349)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>(299,385)</u>	<u>(314,098)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>690,970</u>	<u>2,526,661</u>	<u>385,673</u>	<u>1,136,160</u>	<u>4,739,464</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	462,153	1,561,220	204,620	766,349	2,994,342
Gasto del año	50,759	341,299	63,444	86,048	541,550
Ventas y descartes	<u>(6,049)</u>	<u>(5,350)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>(244,158)</u>	<u>(258,632)</u>
Efecto por conversión de moneda	<u>(534)</u>	<u>(4,041)</u>	0	0	<u>(4,575)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>506,329</u>	<u>1,893,130</u>	<u>264,988</u>	<u>608,239</u>	<u>3,272,686</u>
<b>Saldos netos</b>	<u>184,641</u>	<u>633,531</u>	<u>120,685</u>	<u>527,921</u>	<u>1,466,778</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	1,199,257	880,276
Empleados	16,188	4,596
Seguros	652,184	552,248
Varios	59,456	142,272
	<u>1,927,085</u>	<u>1,579,392</u>
Intereses por cobrar:		
Préstamos	1,477,991	1,222,962
Bonos	270,573	415,624
	<u>1,748,564</u>	<u>1,638,586</u>
	<u>3,675,649</u>	<u>3,217,978</u>

### (12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos en garantía	57,303	55,369
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	616,887	541,485
Prepagos varios	840,133	852,824
Adelanto de compra de activos	312,616	408,837
Bienes adjudicados	234,239	291,885
Otros	532,745	74,048
Total	<u>2,618,923</u>	<u>2,249,448</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El Banco tiene autorizada por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general del Banco. De estos programas rotativos, dos programas por el monto total de B/.40,000,000, se encuentran respaldados en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente estos dos programas no tienen emisiones en circulación.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CCZ	3.8750%	Enero, 2018	3,000,000
Serie CDA	3.8750%	Enero, 2018	2,000,000
Serie CDB	3.8750%	Enero, 2018	1,000,000
Serie DBW	3.8750%	Enero, 2018	2,143,000
Serie BCJ	3.0000%	Febrero, 2018	1,000,000
Serie DBX	3.8750%	Febrero, 2018	1,482,000
Serie CDC	3.8750%	Febrero, 2018	3,600,000
Serie DBZ	3.8750%	Marzo, 2018	2,723,000
Serie DCA	3.8750%	Marzo, 2018	2,500,000
Serie BCO	3.8750%	Marzo, 2018	2,000,000
Serie BCC	3.8750%	Marzo, 2018	1,225,000
Serie BCD	3.8750%	Marzo, 2018	1,000,000
Serie BCQ	3.8750%	Abril, 2018	3,000,000
Serie CDD	3.8750%	Abril, 2018	4,085,000
Serie CDE	3.8750%	Abril, 2018	2,004,000
Serie BCG	3.8750%	Abril, 2018	2,000,000
Serie BCF	3.8750%	Abril, 2018	1,459,000
Serie BCH	3.8750%	Abril, 2018	2,240,000
Serie BCI	3.8750%	Mayo, 2018	1,300,000
Serie DCD	3.8750%	Mayo, 2018	1,898,000
Serie CDF	3.8750%	Mayo, 2018	1,000,000
Serie CDJ	3.8750%	Mayo, 2018	3,000,000
Serie CDG	3.8750%	Junio, 2018	980,000
Serie DCE	3.8750%	Junio, 2018	2,000,000
Serie CDH	3.8750%	Junio, 2018	1,000,000
Serie CDI	3.8750%	Junio, 2018	4,000,000
Serie DCF	3.8750%	Julio, 2018	3,000,000
Serie DCG	3.8750%	Julio, 2018	2,500,000
Serie BCK	3.8750%	Agosto, 2018	900,000
Serie BCL	3.8750%	Agosto, 2018	1,629,000
Serie BCN	3.8750%	Agosto, 2018	1,590,000
Serie BCM	3.8750%	Agosto, 2018	5,410,000
Serie BCP	3.8750%	Septiembre, 2018	2,770,000
Serie BCR	3.8750%	Septiembre, 2018	2,505,000
Serie A	3.8750%	Octubre, 2018	300,000
Serie B	3.8750%	Octubre, 2018	2,000,000
Serie C	3.8750%	Noviembre, 2018	4,390,000
Serie D	3.8750%	Diciembre, 2018	2,350,000
			<u>82,983,000</u>
Menos costos de emisión			<u>(51,775)</u>
			<u>82,931,225</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

		2016	
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CCH	3.5000%	Enero, 2017	1,775,000
Serie CCI	3.5000%	Enero, 2017	3,000,000
Serie CCJ	3.5000%	Enero, 2017	2,000,000
Serie CCK	3.5000%	Enero, 2017	1,000,000
Serie CCL	3.5000%	Febrero, 2017	1,527,000
Serie CCM	3.5000%	Febrero, 2017	3,600,000
Serie CCN	3.5000%	Marzo, 2017	1,225,000
Serie CCP	3.7500%	Abril, 2017	1,250,000
Serie CCO	3.7500%	Marzo, 2017	1,000,000
Serie CCQ	3.7500%	Abril, 2017	2,990,000
Serie CCR	3.7500%	Abril, 2017	1,684,000
Serie CCS	3.7500%	Mayo, 2017	2,472,000
Serie CCT	3.7500%	Mayo, 2017	2,140,000
Serie CCU	3.7500%	Junio, 2017	1,000,000
Serie CCV	3.7500%	Junio, 2017	558,000
Serie DBM	3.5000%	Enero, 2017	2,420,000
Serie DBN	3.5000%	Febrero, 2017	379,000
Serie DBO	3.5000%	Marzo, 2017	2,723,000
Serie DBP	3.7500%	Abril, 2017	2,858,000
Serie DBR	3.8750%	Agosto, 2017	1,629,000
Serie DBS	3.8750%	Octubre, 2017	2,505,000
Serie DBT	3.8750%	Octubre, 2017	300,000
Serie DBU	3.8750%	Octubre, 2017	2,000,000
Serie DBV	3.8750%	Noviembre, 2017	1,390,000
Serie BBQ	3.7500%	Mayo, 2017	1,300,000
Serie BBS	3.8750%	Junio, 2017	4,000,000
Serie BBT	3.8750%	Julio, 2017	2,000,000
Serie BBU	3.8750%	Julio, 2017	3,000,000
Serie BBV	3.8750%	Julio, 2017	2,500,000
Serie BBW	3.0000%	Febrero, 2017	360,000
Serie BBX	3.8750%	Agosto, 2017	1,000,000
Serie BBY	3.8750%	Septiembre, 2017	1,590,000
Serie BBZ	3.8750%	Agosto, 2017	5,410,000
Serie BCA	3.8750%	Septiembre, 2017	2,770,000
Serie BCB	3.8750%	Diciembre, 2017	<u>3,515,000</u>
			70,870,000
Menos costos de emisión			<u>(109,116)</u>
			<u>70,760,884</u>

### (14) Notas Comerciales Negociables

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (14) Notas Comerciales Negociables, continuación

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
SERIE J	4.13%	Enero, 2017	0	4,000,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	0	1,761,000
SERIE L	4.00%	Marzo, 2017	0	3,090,000
SERIE A	4.25%	Marzo, 2017	0	1,500,000
SERIE O	4.25%	Abril, 2017	0	2,000,000
SERIE P	4.25%	Mayo, 2017	0	3,000,000
SERIE S	4.00%	Junio, 2017	0	10,000,000
SERIE I	4.75%	Julio, 2017	0	1,500,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	0	1,200,000
SERIE K	4.25%	Julio, 2017	0	3,000,000
SERIE T	4.00%	Agosto, 2017	0	750,000
SERIE F	3.75%	Septiembre, 2017	0	30,000
SERIE Q	4.00%	Diciembre, 2017	0	2,000,000
SERIE S	4.00%	Enero, 2018	2,060,000	2,060,000
SERIE D	4.00%	Febrero, 2018	355,000	355,000
SERIE I	4.25%	Marzo, 2018	2,880,000	2,880,000
SERIE H	4.25%	Abril, 2018	2,996,000	2,996,000
SERIE K	4.25%	Abril, 2018	4,991,000	4,341,000
SERIE J	5.00%	Mayo, 2018	2,661,000	2,661,000
SERIE L	4.25%	Mayo, 2018	780,000	780,000
SERIE M	4.25%	Mayo, 2018	1,000,000	1,000,000
SERIE Q	4.25%	Mayo, 2018	5,000,000	5,000,000
SERIE R	4.25%	Mayo, 2018	1,000,000	1,000,000
SERIE N	4.25%	Mayo, 2018	75,000	75,000
SERIE O	4.25%	Junio, 2018	952,000	952,000
SERIE P	4.25%	Junio, 2018	2,870,000	2,870,000
SERIE R	4.25%	Julio, 2018	2,000,000	2,000,000
SERIE Y	4.25%	Noviembre, 2018	2,999,000	600,000
SERIE AB	4.50%	Enero, 2019	3,451,000	3,451,000
SERIE A	4.50%	Enero, 2019	2,500,000	2,500,000
SERIE C	4.50%	Enero, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE Z	4.25%	Febrero, 2019	2,000,000	0
SERIE V	4.38%	Febrero, 2019	4,239,000	4,239,000
SERIE AB	4.25%	Marzo, 2019	3,090,000	0
SERIE AD	4.25%	Marzo, 2019	2,250,000	0
SERIE M	4.25%	Marzo, 2019	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.25%	Abril, 2019	500,000	500,000
SERIE AE	4.25%	Abril, 2019	1,000,000	0
SERIE AF	4.25%	Mayo, 2019	2,469,000	0
SERIE AG	4.25%	Junio, 2019	2,000,000	0
SERIE AH	4.25%	Julio, 2019	1,500,000	0
SERIE AL	4.50%	Marzo, 2020	1,000,000	0
SERIE AM	4.50%	Marzo, 2020	5,000,000	0
SERIE AN	4.50%	Marzo, 2020	2,000,000	0
SERIE AJ	4.25%	Julio, 2019	3,000,000	0
SERIE U	4.50%	Agosto, 2019	1,250,000	1,250,000
SERIE AK	4.25%	Septiembre, 2019	3,000,000	0
SERIE AA	4.50%	Septiembre, 2019	720,000	720,000
SERIE W	4.50%	Octubre, 2019	1,990,000	1,990,000
SERIE AC	4.50%	Marzo, 2020	1,500,000	0
SERIE T	4.50%	Julio, 2020	1,800,000	1,800,000
SERIE AA	4.50%	Febrero, 2021	1,761,000	0
SERIE E	5.00%	Febrero, 2021	7,017,000	6,417,000
SERIE AI	4.75%	Julio, 2021	1,200,000	0
SERIE U	5.00%	Septiembre, 2021	1,858,000	1,858,000
SERIE X	5.00%	Noviembre, 2021	1,657,000	842,000
			<u>96,521,000</u>	<u>93,118,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(211,569)</u>	<u>(256,662)</u>
			<u>96,309,431</u>	<u>92,861,338</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (15) Bonos Ordinarios

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

Al 31 de diciembre de 2017, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por B/. 14,310,229 (2016: B/. 16,591,868) a una tasa de 10.05% (2016: 10.05%) a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

### (16) Certificados de Inversión

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador una emisión de B/.30,000,000 en Certificados de Inversión (CI).

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2017	0	3,500,000
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	0	2,000,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 2017	0	1,000,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 2017	0	3,000,000
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	2,000,000	2,000,000
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	2,000,000	2,000,000
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 10	6.25%	Julio, 2018	2,000,000	2,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	<u>1,600,000</u>	<u>1,600,000</u>
			13,600,000	23,100,000
		Menos costos de emisión	0	(27,913)
			<u>13,600,000</u>	<u>23,072,087</u>

### (17) Obligaciones Negociables

El Banco tiene autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta B/.35,000,000 en Obligaciones Negociables (papel bursátil).

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2017</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 19	4.75%	Marzo, 2018	3,000,000
Tramo 20	4.50%	Mayo, 2018	1,000,000
Tramo 21	4.50%	Junio, 2018	1,000,000
Tramo 23	4.25%	Abril, 2018	85,000
Tramo 24	4.25%	Abril, 2018	1,000,000
Tramo 22	4.50%	Agosto, 2018	2,000,000
Tramo 25	4.25%	Octubre, 2018	2,000,000
Tramo 26	4.25%	Octubre, 2018	300,000
Tramo 27	4.25%	Octubre, 2018	1,000,000
Tramo 28	4.25%	Noviembre, 2018	<u>2,480,000</u>
			13,865,000
		Menos costos de emisión	(24,953)
			<u>13,840,047</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (17) Obligaciones Negociables

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2016</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Tramo 14	5.00%	Enero, 2017	3,000,000
Tramo 15	5.00%	Febrero, 2017	2,000,000
Tramo 17	5.00%	Junio, 2017	2,000,000
Tramo 18	5.75%	Agosto, 2017	<u>2,000,000</u>
			9,000,000
Menos costos de emisión			<u>(11,964)</u>
			<u>8,988,036</u>

### (18) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/4,000,000, con vencimiento el año 2018 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,500,000	2,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	13,773,000	7,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/6,000,000, con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	1,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/10,000,000, con vencimiento el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	7,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/15,000,000, con vencimiento el año 2019, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,500,000	5,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/10,000,000, con vencimiento el año 2018 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/12,000,000, con vencimiento el año 2018 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,450,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/13,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,923,077	12,384,615
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>25,000,000</u>	<u>6,880,561</u>
Sub - total que pasa	<u>72,146,077</u>	<u>49,215,176</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (18) Financiamientos Recibidos, continuación

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sub - total que viene	<u>72,146,077</u>	<u>49,215,716</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	19,633,333	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/40,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija.	40,000,000	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/15,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,616,666	6,250,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	17,857,143	21,428,572
Línea de crédito para capital de trabajo por B/16,000,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	16,000,000	16,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	17,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/10,000,000 (COP 30 mil millones), con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	0	4,665,563
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/4,000,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,429,848	1,194,162
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/4,000,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento el año 2018 renovable de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,340,483	2,499,408
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente B/2,000,000 (COP 6 mil millones) con vencimiento el año 2018 renovable de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	0	1,333,018
Total de financiamientos recibidos	<u>188,023,550</u>	<u>142,585,899</u>
Menos costos iniciales	<u>(876,016)</u>	<u>(1,041,284)</u>
Total de financiamientos	<u>187,147,534</u>	<u>141,544,615</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (19) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	3,532,444	2,767,990
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	831,344	919,546
Cheques de gerencia	1,179,951	1,579,875
Otros	<u>5,863,854</u>	<u>4,250,444</u>
	<u>11,407,593</u>	<u>9,517,855</u>

### (20) Capital y Reservas

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acciones autorizadas con valor nominal de B/.1,000	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Acciones emitidas y pagadas al 1 de enero y al final del período	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
Valor en libros de las acciones al final del período	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>

#### Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

#### Reserva de Capital

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

#### Reserva de Valor Razonable

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

#### Reserva por Conversión de Moneda

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (20) Capital y Reservas, continuación

#### Provisión Dinámica

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

#### Exceso de Provisión Específica

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

### (21) Utilidad por Acción

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

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta del año	5,394,128	3,937,584
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	5,394,128	3,937,584

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	15,000	15,000
Promedio ponderado de acciones comunes	15,000	15,000

A continuación utilidad neta atribuible a accionistas comunes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	5,394,128	3,937,584
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	15,000	15,000
Utilidad por acción básica y diluida	359.61	262.51

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (22) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,639,748	1,354,740
Cobranza por manejo	2,013,103	1,891,930
Manejo de seguros	711,082	670,691
Otros	<u>1,166,749</u>	<u>537,249</u>
	<u>5,530,682</u>	<u>4,454,610</u>
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	218,372	92,045
Fideicomisos	1,669	1,097,028
Seguros	150,756	148,939
Venta de bienes adjudicados	116,991	79,389
Otros ingresos	<u>851,604</u>	<u>1,299,032</u>
	<u>1,339,392</u>	<u>2,716,433</u>

### (23) Gastos por Comisiones

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión	446,048	256,346
Comisiones de NCN	315,294	245,464
Comisiones de líneas de crédito	558,094	465,769
Otras comisiones	<u>606,579</u>	<u>391,971</u>
	<u>1,926,015</u>	<u>1,359,550</u>

### (24) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,997,770	4,604,106
Gastos de representación	849,518	854,021
Bonificaciones	426,821	425,564
Cuotas patronales	737,059	685,472
Prestaciones laborales	203,786	230,824
Viajes, viáticos y combustible	167,423	163,784
Otros	<u>980,058</u>	<u>875,470</u>
	<u>8,362,435</u>	<u>7,839,241</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	632,997	545,493
Publicidad y propaganda	696,344	678,270
Mantenimiento de equipo	840,256	736,713
Útiles de oficina	119,439	122,309
Luz, agua y teléfonos	282,737	275,514
Cargos bancarios	111,649	123,211
Otros gastos	<u>1,488,030</u>	<u>1,424,800</u>
	<u>4,171,452</u>	<u>3,906,310</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (24) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones, continuación

#### *Plan de Opción de Compra de Acciones*

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos del Banco por 15,200 opciones con valor razonable unitario de B/.8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de B/.3,694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 31 de diciembre de 2017, están vigentes un total de 29,491 opciones (2016: 29,491), no se han cancelado opciones (2016: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de B/.27.13 (2016: B/.27.13). Los planes le conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2017 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2016: B/.0).

### (25) Impuestos

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

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

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

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

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

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>
Vigente	34%	30%

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (25) Impuestos, continuación

El Congreso de la República de Colombia, promulgó la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012, que introduce importantes reformas al sistema tributario colombiano, principalmente las siguientes:

- La tarifa del impuesto de renta se reduce del 33% al 25% a partir de 2013 y se crea el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8% a partir de 2016. La depuración que se realiza a la base para determinar este impuesto contiene algunas diferencias con respecto a la que se efectúa para propósitos del impuesto de renta, calculado por la renta ordinaria.
- Los contribuyentes del impuesto para la equidad no están obligados a pagar los aportes al SENA e ICBF para los empleados que ganen menos de 10 salarios mínimos mensuales; esta exoneración será extensiva para los aportes al régimen contributivo de salud a partir del primero de enero de 2014.
- Se define el concepto de establecimiento permanente, que se entiende como un lugar fijo mediante el cual una empresa extranjera desarrolla negocios en el país.
- Se modifica la forma de calcular las utilidades gravadas y no gravadas para las sociedades que distribuyen utilidades a sus socios o accionistas.
- Se introducen nuevas reglas sobre el régimen de precios de transferencia. Entre otras, se amplía su ámbito de aplicación a las operaciones con vinculados económicos ubicados en zonas francas y se regulan algunas operaciones de los contribuyentes con entidades extranjeras vinculadas a un establecimiento permanente en Colombia o en el exterior.

Para este propósito, el Consejo Técnico de Contaduría Pública de Colombia, a través del direccionamiento estratégico clasificó las compañías por grupos. Según análisis efectuado con corte al 31 de diciembre del 2013, las subsidiarias del Banco en Colombia pertenecen al Grupo 1, cuyo período de transición comienza el 1 de enero del 2015 y la emisión de los estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera en el 2016.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2017, se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,856,165	1,634,029
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(433,080)</u>	<u>(600,721)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,423,085</u>	<u>1,033,308</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (25) Impuestos, continuación

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6.817,213	4.970,892
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>1.423,085</u>	<u>1.033,308</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>20,87%</u>	<u>20,79%</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de pérdidas fiscales. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera.

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

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<b><u>Impuesto diferido activo</u></b>				
Reserva para pérdidas en préstamos	313,625	89,075	300,664	88,255
Arrastres de pérdidas operativas <sup>(1)</sup>	<u>2.654,215</u>	<u>898,816</u>	<u>1.372,223</u>	<u>466,556</u>
	<u>2.967,840</u>	<u>987,891</u>	<u>1.672,887</u>	<u>554,811</u>

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

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	554,811	(47,277)
Provisión para préstamos incobrables	820	28,592
Arrastres de pérdidas operativas	432,260	466,556
Valorización de bono residual de fideicomiso	0	106,940
Impuesto diferido al final del año	<u>987,891</u>	<u>554,811</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (25) Impuestos, continuación

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2017 se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	6,817,213	4,970,892
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,704,303	1,242,723
Gastos no deducibles	1,003,073	613,049
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,068,936)	(613,495)
Cambio por diferencias temporales	(430,080)	(600,721)
Diferencia en tasas impositivas extrajeras	217,725	391,752
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	<u>1,423,085</u>	<u>1,033,308</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente B/.497,503 (2016: B/.403,526) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones en el exterior, debido a que el Banco considera que aproximadamente B/.9,950,063 (2016: B/.8,070,512) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

### (26) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por B/.225,153,486 (2016: B/.246,569,078). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

### (27) Compromisos y Contingencias

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2018	471,793
2019	471,793
2020	471,793
2021	471,793
2022	471,793

Al 31 de diciembre de 2017, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La administración del Banco y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera del Banco.

En el curso normal de sus operaciones, el Banco 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 2017, el Banco ha emitido cartas promesas de pago por B/.77,155,573 (2016: B/.66,490,092).

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

El Banco 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 el Banco puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

2017	Valor en libros	Valor Razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos:</b>					
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Valores disponibles para la venta	43,898,566	9,864,375	3,767,239	30,266,952	43,898,566
Valores a valor razonable con cambios en resultados	15,136,846	0	1,362,746	13,774,100	15,136,846
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Préstamos por cobrar	595,098,106	0	0	655,644,039	655,644,039
Valores mantenidos hasta su vencimiento	442,132	0	333,115	0	333,115
<b>Pasivos:</b>					
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos de clientes - a plazo	207,555,493	0	0	221,831,560	221,831,560
Valores comerciales negociables	82,931,225	0	0	81,688,132	81,688,132
Notas comerciales negociables	96,309,431	0	0	96,746,641	96,746,641
Bonos ordinarios	14,310,229	0	0	14,310,229	14,310,229
Certificados de inversión	13,600,000	0	0	13,593,290	13,593,290
Obligaciones negociables	13,840,047	0	0	13,851,192	13,851,192
Financiamientos recibidos	187,147,534	0	0	182,123,169	182,123,169

2016	Valor en libros	Valor Razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos:</b>					
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Valores disponibles para la venta	44,762,589	0	11,813,698	32,948,891	44,762,589
Valores a valor razonable con cambios en resultados	12,804,044	0	0	12,804,044	12,804,044
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Préstamos por cobrar	505,818,303	0	0	563,627,942	563,627,942
Valores mantenidos hasta su vencimiento	1,537,500	0	788,955	849,334	1,638,289
<b>Pasivos:</b>					
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos de clientes - a plazo	178,676,982	0	0	180,406,168	180,406,168
Valores comerciales negociables	70,760,884	0	0	69,733,845	69,733,845
Notas comerciales negociables	92,861,338	0	0	93,257,301	93,257,301
Bonos ordinarios	16,591,868	0	0	16,591,868	16,591,868
Certificados de inversión	23,072,087	0	0	23,034,048	23,034,048
Obligaciones negociables	8,988,036	0	0	8,996,072	8,996,072
Financiamientos recibidos	141,544,615	0	0	141,721,454	141,721,454

Al 31 de diciembre de 2017, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta y valores a valor razonable con cambios en resultados.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

<u>Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3</u>				
	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Supuestos no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</u>	
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	4.48% - 0.14% (1.26%)	7.46% - 0.26% (2.78%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.95% - 21.01% (42.65%)	42.18% - 33.77% (38.49%)
		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")	4.48% - 0.14% (0.84%)	7.46% - 0.26% (1.52%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.95% - 21.01% (41.42%)	42.18% - 33.77% (36.80%)
		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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 31 de diciembre de 2017 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	45,752,935	37,771,053
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de resultados	970,056	622,320
En el estado consolidado de utilidades integrales	(389,310)	(590,616)
Compras	922,236	18,610,403
Liquidaciones	<u>(3,214,875)</u>	<u>(10,660,225)</u>
Saldo al final del año	<u>44,041,052</u>	<u>45,752,935</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Aunque el Banco 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:

	2017		Efecto en Otras Utilidades	
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		(Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	1,106,247	(761,940)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,101,706	(921,133)
	<u>1,106,247</u>	<u>(761,940)</u>	<u>1,101,706</u>	<u>(921,133)</u>

	2016		Efecto en Otras Utilidades	
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		(Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	914,898	(839,874)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,183,883	(1,117,282)
	<u>914,898</u>	<u>(839,874)</u>	<u>1,183,883</u>	<u>(1,117,282)</u>

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 del Banco.

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.

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

Los controles específicos incluyen:

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El Banco 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 el Banco;
- 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, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

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

### (29) Información de Segmentos

La información por segmentos del Banco 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 del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco 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 el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (29) Información de Segmentos, continuación

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

2017	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	32,097,019	4,865,612	3,235,847	40,198,478
Comisión por administración y manejo, netas	2,358,565	2,945,464	226,653	0	5,530,682
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	1,862,089	685,245	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	0	(25,850,284)	(1,553,754)	(1,954,710)	(29,158,748)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(372,281)	(140,367)	0	(512,648)
Ganancia neta por inversiones	0	0	0	2,960,280	2,960,280
Otros ingresos	0	1,178,233	71,371	89,788	1,339,392
Gastos de operaciones	(1,384,278)	(10,924,574)	(3,030,447)	(748,258)	(16,087,557)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>974,287</u>	<u>1,135,666</u>	<u>1,124,313</u>	<u>3,582,947</u>	<u>6,817,213</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>584,987,620</u>	<u>50,870,447</u>	<u>63,965,380</u>	<u>699,823,447</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>553,524,120</u>	<u>33,529,472</u>	<u>42,181,944</u>	<u>629,235,536</u>

2016	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	29,358,783	4,227,424	2,492,984	36,079,191
Comisión por administración y manejo, netas	2,114,050	2,125,608	214,952	0	4,454,610
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	2,213,072	488,938	0	2,702,010
Gastos de intereses y comisiones	0	(22,320,338)	(1,300,806)	(1,705,052)	(25,326,196)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(266,836)	(78,570)	0	(345,406)
Ganancia neta por inversiones	0	0	0	(12,198)	(12,198)
Otros ingresos	0	2,394,031	139,522	182,880	2,716,433
Gastos de operaciones	(1,602,933)	(10,175,137)	(2,822,555)	(696,927)	(15,297,552)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>511,117</u>	<u>3,329,183</u>	<u>888,905</u>	<u>261,687</u>	<u>4,970,892</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>506,618,127</u>	<u>45,041,937</u>	<u>59,039,421</u>	<u>610,699,485</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>478,415,986</u>	<u>27,939,861</u>	<u>36,622,609</u>	<u>543,978,456</u>

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (29) Información de Segmentos, continuación

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

<u>2017</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	26,246,534	8,436,180	5,515,764	40,198,478
Comisión por administración y manejo, netas	4,277,457	1,133,080	120,145	5,530,682
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,104,222	443,112	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	(21,192,820)	(4,520,495)	(3,445,433)	(29,158,748)
Provisión para pérdida en préstamos	(342,828)	(113,326)	(56,494)	(512,648)
Ganancia neta por inversiones	2,617,301	0	342,979	2,960,280
Otros ingresos	1,112,808	211,676	14,908	1,339,392
Gastos de operaciones	(11,355,436)	(2,669,496)	(2,062,625)	(16,087,557)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>3,467,238</u></b>	<b><u>2,920,731</u></b>	<b><u>429,244</u></b>	<b><u>6,817,213</u></b>
Activos del segmento	<u>520,870,707</u>	<u>118,749,296</u>	<u>60,203,444</u>	<u>699,823,447</u>
Pasivos del segmento	<u>492,213,658</u>	<u>100,147,469</u>	<u>36,674,409</u>	<u>629,235,536</u>
<u>2016</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	22,034,704	9,378,119	4,666,368	36,079,191
Comisión por administración y manejo, netas	3,674,055	661,227	119,328	4,454,610
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,257,189	444,821	0	2,702,010
Gastos de intereses y comisiones	(16,914,889)	(5,102,125)	(3,309,182)	(25,326,196)
Provisión para pérdida en préstamos	(163,687)	(156,096)	(25,623)	(345,406)
Ganancia neta por inversiones	162,526	(174,724)	0	(12,198)
Otros ingresos	2,271,280	397,430	47,723	2,716,433
Gastos de operaciones	(10,341,656)	(2,973,241)	(1,982,656)	(15,297,552)
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>2,979,522</u></b>	<b><u>2,475,411</u></b>	<b><u>(484,041)</u></b>	<b><u>4,970,892</u></b>
Activos del segmento	<u>447,142,792</u>	<u>106,778,802</u>	<u>56,777,891</u>	<u>610,699,485</u>
Pasivos del segmento	<u>415,849,803</u>	<u>89,711,173</u>	<u>38,417,480</u>	<u>543,978,456</u>

### (30) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/. 120,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (30) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.8,491,623 (2016: B/.6,894,527), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, el Banco ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de B/.7,342,053 (2016: B/.6,560,778) a generando una ganancia por la suma de B/.218,372 (2016: B/.92,045).

Al 31 de diciembre de 2017, el crédito fiscal por realizar asciende a B/.8,479,096 (2016: B/.7,247,049) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

### (31) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

<u>Tipo</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación mantenida por el Banco</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fondos para las actividades de préstamos del Banco</li><li>• Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos</li></ul> <p>Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.</p>	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por el Banco en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2016: 10%, 3% y 5%) en tres fideicomisos.

### (32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

#### (a) Ley Bancaria

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

## BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

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

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

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros consolidados 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 el Banco 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.

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

(c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera.*

Emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013 establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito del Banco. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

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

#### Provisiones Específicas

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

<u>Clasificación</u>	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>
Normal	429,229,393	0	360,100,986	0
Mención especial	2,400,218	131,800	2,317,680	152,219
Subnormal	1,502,959	228,404	444,011	72,511
Dudoso	1,306,821	344,905	506,235	100,360
Irrecuperable	630,594	111,779	851,129	209,736
Total de cartera expuesta a costo amortizado	<u>435,069,985</u>	<u>816,888</u>	<u>364,220,041</u>	<u>534,826</u>

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

	<u>2017</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>424,221,337</u>	<u>7,966,451</u>	<u>2,882,197</u>	<u>435,069,985</u>
	<u>2016</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>357,070,211</u>	<u>5,519,307</u>	<u>1,630,523</u>	<u>364,220,041</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a B/.1,342,105 (2016: B/.1,813,097).

### Provisión Dinámica

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

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

# BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

El saldo de la reserva dinámica del Banco se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	3,928,190
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,416,926	1,416,926
La Hipotecaria C. F., S. A.	<u>601,678</u>	<u>601,678</u>
Total	<u>6,863,256</u>	<u>5,946,794</u>

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

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.701,268 (2016: B/.646,657) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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

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

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

(b) *Ley de Valores*

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

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

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

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

## BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(b) *Impuesto al Patrimonio*

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

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

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Consolidado</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Sub-total</b>	<b>Banco La Hipotecaria, S. A.</b>	<b>La Hipotecaria de Colombia, C. F.</b>	<b>La Hipotecaria El Salvador de C.V.</b>
Efectivo y efectos de caja	337,800	0	337,800	336,180	670	950
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	17,340,520	(2,877,254)	20,217,774	15,089,757	1,576,459	3,551,558
A la vista en bancos del exterior	5,128,017	2,877,254	2,250,763	0	0	2,250,763
Ahorro en bancos locales	1,071,053	(3,331,582)	4,402,635	1,071,053	3,226,405	106,177
Ahorro en bancos del exterior	3,656,794	3,329,680	327,114	325,212	0	1,902
A plazo en bancos locales	0	0	0	0	0	0
<b>Total de depósitos en bancos</b>	<b>27,196,384</b>	<b>(1,902)</b>	<b>27,198,286</b>	<b>16,486,022</b>	<b>4,801,864</b>	<b>5,910,400</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	<b>27,534,184</b>	<b>(1,902)</b>	<b>27,536,086</b>	<b>16,822,202</b>	<b>4,802,534</b>	<b>5,911,350</b>
Inversiones en valores	59,512,559	0	59,512,559	54,147,608	5,364,951	0
Inversión en afiliada	0	(33,646,744)	33,646,744	33,284,484	0	362,260
Préstamos	595,098,106	0	595,098,106	435,069,985	48,301,180	111,726,941
Menos: reserva para pérdida en préstamos	313,625	0	313,625	115,621	10,637	187,367
<b>Préstamos, neto</b>	<b>594,784,481</b>	<b>0</b>	<b>594,784,481</b>	<b>434,954,364</b>	<b>48,290,543</b>	<b>111,539,574</b>
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	2,230,664	0	2,230,664	1,919,749	97,427	213,488
Cuentas e intereses por cobrar	3,675,649	0	3,675,649	2,600,583	261,925	813,141
Crédito fiscal por realizar	8,479,096	0	8,479,096	8,479,096	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	987,891	0	987,891	29,247	902,434	56,210
Otros activos	2,618,923	0	2,618,923	1,950,336	451,152	217,435
<b>Total de activos</b>	<b>699,823,447</b>	<b>(33,648,646)</b>	<b>733,472,093</b>	<b>554,187,669</b>	<b>60,170,966</b>	<b>119,113,458</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	851,096	(1,902)	852,998	852,998	0	0
De ahorros extranjeros	139,388	0	139,388	139,388	0	0
A plazo locales	189,621,270	0	189,621,270	170,461,587	19,159,683	0
A plazo extranjeros	17,934,223	0	17,934,223	17,934,223	0	0
<b>Total de depósitos de clientes</b>	<b>208,545,977</b>	<b>(1,902)</b>	<b>208,547,879</b>	<b>189,388,196</b>	<b>19,159,683</b>	<b>0</b>
Valores comerciales negociables	82,931,225	0	82,931,225	82,931,225	0	0
Notas comerciales negociables	96,309,431	0	96,309,431	96,309,431	0	0
Bonos ordinarios	14,310,229	0	14,310,229	0	14,310,229	0
Certificados de inversión	13,600,000	0	13,600,000	0	0	13,600,000
Obligaciones negociables	13,840,047	0	13,840,047	0	0	13,840,047
Financiamientos recibidos	187,147,534	0	187,147,534	114,388,159	2,770,331	69,991,044
Impuesto sobre la renta por pagar	1,143,500	0	1,143,500	279,722	0	863,778
Otros pasivos	11,407,593	0	11,407,593	8,920,827	634,166	1,852,600
<b>Total de pasivos</b>	<b>629,235,536</b>	<b>(1,902)</b>	<b>629,237,438</b>	<b>492,215,560</b>	<b>36,874,409</b>	<b>100,147,469</b>
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,000	(12,000)	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	26,300,000	(34,721,546)	61,021,546	26,300,000	28,934,546	5,787,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reservas de valor razonable	1,738,846	0	1,738,846	1,701,472	37,374	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(4,540,024)	165,209	(4,805,233)	0	(4,805,233)	0
Reserva regulatoria	7,564,524	0	7,564,524	5,545,920	601,678	1,416,926
Utilidades no distribuidas	21,932,674	29,702	21,962,376	13,424,717	(1,471,808)	9,950,063
<b>Total del patrimonio de la participación controladora</b>	<b>69,896,020</b>	<b>(34,538,635)</b>	<b>104,234,555</b>	<b>61,972,109</b>	<b>23,296,557</b>	<b>18,965,989</b>
Participación no controladora	891,891	891,891	0	0	0	0
<b>Total de patrimonio</b>	<b>70,587,911</b>	<b>(33,646,744)</b>	<b>104,234,555</b>	<b>61,972,109</b>	<b>23,296,557</b>	<b>18,965,989</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>699,823,447</b>	<b>(33,648,646)</b>	<b>733,472,093</b>	<b>554,187,669</b>	<b>60,170,966</b>	<b>119,113,458</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

  
GISELLE DE TEJEIRA

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria, S. A.	La Hipotecaria de Colombia, C. F.	La Hipotecaria de El Salvador de C.V.
<b>Ingresos por intereses y comisiones:</b>						
Intereses sobre:						
Préstamos	36,962,631	0	36,962,631	23,639,173	4,958,427	8,365,031
Inversiones en valores	2,524,289	0	2,524,289	2,062,245	395,147	66,897
Depósitos en bancos	711,558	0	711,558	545,116	162,190	4,252
	40,198,478	0	40,198,478	26,246,534	5,515,764	6,436,180
Comisiones por:						
Administración y manejo, netas	5,530,682	0	5,530,682	4,277,437	120,145	1,133,080
Otorgamiento de préstamos	2,547,334	0	2,547,334	2,104,222	0	443,112
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>	<b>48,276,494</b>	<b>0</b>	<b>48,276,494</b>	<b>32,628,213</b>	<b>5,635,909</b>	<b>10,012,372</b>
<b>Gastos de intereses y comisiones:</b>						
Depósitos	9,272,208	0	9,272,208	8,191,687	1,080,321	0
Financiamientos recibidos	17,960,525	0	17,960,525	11,424,102	2,260,980	4,275,443
Gastos de comisiones	1,926,015	0	1,926,015	1,576,831	104,132	245,052
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>	<b>29,158,748</b>	<b>0</b>	<b>29,158,748</b>	<b>21,192,620</b>	<b>3,445,433</b>	<b>4,520,495</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>19,117,746</b>	<b>0</b>	<b>19,117,746</b>	<b>11,435,593</b>	<b>2,190,476</b>	<b>5,491,877</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	512,648	0	512,648	342,828	56,494	113,326
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión</b>	<b>18,605,098</b>	<b>0</b>	<b>18,605,098</b>	<b>11,092,765</b>	<b>2,133,982</b>	<b>5,378,551</b>
<b>Ingresos por servicios bancarios y otros:</b>						
Ganancia neta en inversiones	2,960,280	0	2,960,280	2,617,301	342,979	0
Otros ingresos	1,339,392	0	1,339,392	1,112,808	14,808	211,676
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>	<b>4,299,672</b>	<b>0</b>	<b>4,299,672</b>	<b>3,730,109</b>	<b>357,887</b>	<b>211,676</b>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>						
Salarios y otros gastos del personal	8,362,435	0	8,362,435	6,266,645	1,008,497	1,087,293
Depreciación y amortización	761,364	0	761,364	652,187	6,875	102,302
Honorarios profesionales y legales	967,790	0	967,790	566,988	192,491	208,331
Impuestos	1,824,516	0	1,824,516	986,358	349,665	488,493
Otros gastos	4,171,452	0	4,171,452	2,883,278	505,097	783,077
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<b>16,087,557</b>	<b>0</b>	<b>16,087,557</b>	<b>11,355,436</b>	<b>2,062,625</b>	<b>2,659,496</b>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,817,213	0	6,817,213	3,467,238	429,244	2,920,731
Impuesto sobre la renta	1,423,085	0	1,423,085	795,500	(413,594)	1,041,179
<b>Utilidad neta</b>	<b>5,394,128</b>	<b>0</b>	<b>5,394,128</b>	<b>2,671,738</b>	<b>842,838</b>	<b>1,979,552</b>

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

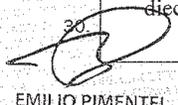
  
GISELLE DE TEJEIRA



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciocho (18) días del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), ante mí **VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento siete-seiscientos veintisiete (4-107-627), 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; **EDUARDO JOSE FABREGA ELEMEN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-tréscientos ochenta y nueve-setecientos veintisiete (8-389-727); **NICOLAS PELYHE VARGA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos dieciocho-cuatrocientos sesenta y siete (8-418-467), 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, Secretario de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, sociedad anónima inscrita a la Ficha trescientos veintitrés mil doscientos cuarenta y cuatro (323244), actualizada al Documento Redi un millón setecientos ochenta y seis mil quinientos treinta y ocho (1786538) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público (en adelante "**EL BANCO**" ó "**BANCO**"), 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°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.

**PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado los Estados Financieros Anuales del **BANCO**, correspondiente al cierre del treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

  
EMILIO PIMENTEL

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

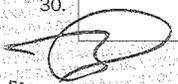
**SEGUNDO:** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados según el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformativas 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 del BANCO, para el periodo correspondiente del primero (1°) de enero al treinta y uno (31°) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).-----

- CUARTO:** Los comparecientes declaran además que:-----
- a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos del BANCO.---
  - b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre EL BANCO, 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 del BANCO, 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 a esa fecha.-----

- QUINTO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores del BANCO, 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 del BANCO, 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 del BANCO. -----

**SEXTO:** Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos del BANCO, o cualesquiera otros factores

  
EMILIO PIMENTEL



- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.

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 dentro de la empresa.-----

**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 JACINTO HIDALGO FIGUEROA, con cédula de identidad personal número dos-sesenta y cuatro-seiscientos cincuenta y seis (2-64-656), y SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO con cédula de identidad personal número seis-cincuenta y nueve-ciento cuarenta y siete (6-59-147), 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

EDUARDO JOSE FABREGA ELEAN

NICOLAS PELYHE VARGA

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

JACINTO HIDALGO FIGUEROA

SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO

VICTOR MANUEL ALDANA APARICIO  
NOTARIO PÚBLICO OCTAVO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMÁ

  
EMILIO PIMENTEL

