

**REPÚBLICA 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 2018

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 HA REGISTRADO:**

**NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

**DIRECCIÓN DEL CORREO**

**ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

**La Hipotecaria Holding, Inc.**

**Acciones Preferidas - Resolución No. SMV-177-08**

**Acciones Preferidas - Resolución No. SMV-319-11**

**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**

**Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**

[john@lahipotecaria.com](mailto:john@lahipotecaria.com)

[epimentel@lahipotecaria.com](mailto:epimentel@lahipotecaria.com)

  
EMILIO PIMENTEL



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

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

<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:john@lahipotecaria.com">john@lahipotecaria.com</a> <a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a>

**B. Capitalización.**

Al 31 de Diciembre de 2018 el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones, Novecientos Siete Mil Veinte dólares (\$17,907,020), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veintidós Millones Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve dólares (\$22,752,709) y en utilidades no distribuidas ascendía a Treinta y Dos Millones Doscientos Veintiocho Mil Setecientos Veintidós dólares (\$32,228,722).

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

Sociedad constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas e identificada con el número de sociedad N°.396215. El Pacto Social estipula que la Junta Directiva estará compuesta por un Presidente y Representante Legal, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva puede elegir de cuando en cuando uno o más directores, ayudantes y otros dignatarios, agentes y empleados que estime conveniente.

**D. Descripción del negocio****a. Giro normal del negocio.**

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

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

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

## b. Descripción de la industria.

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

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

En la República de Panamá, El Salvador y Colombia, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos y diversos proyectos. Estos proyectos constituyen la fuente de la materia prima para la industria hipotecaria ya que la disponibilidad de viviendas que reúnen características básicas y uniformes que pueden servir para una garantía hipotecaria es lo que permite el otorgamiento de préstamos hipotecarios nuevos o el refinanciamiento de un préstamo en el futuro.

## b.1 La industria hipotecaria en la República de Panamá

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

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

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

La industria bancaria en general se ha caracterizado en los últimos años por la fusión o adquisición de acciones entre bancos locales o internacionales (traspaso del 100% de las acciones de BANISI, S.A., propiedad de BANCO DE GUAYAQUIL, S.A. a favor de BANISI HOLDING S.A.; traspaso de la totalidad de las acciones de INVERSIONES TIMÓN, S.A.S., INVERSIONES CARRÓN S.A.S, COMERCIAL CAMACHO GÓMEZ S.A.S y KRESGE STOCK HOLDING COMPANY INC., las cuales representan el 100% de las acciones de HELM BANK, S.A., a favor de BANCO CORPBANCA COLOMBIA, S.A., lo cual produce como consecuencia el traspaso

indirecto de la tenencia de las acciones de HELM BANK (PANAMÁ), S.A.; traspaso, dentro del mismo Grupo Económico, por parte de LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. (BVI), del 99.98% de las acciones de LA HIPOTECARIA S.A. de C.V. (EL SALVADOR) a favor de BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.; traspaso del 51% de las acciones de BANCO PICHINCHA PANAMÁ, S.A., conforme los términos establecidos en la transacción suscrita entre BANCO PICHINCHA C.A. (ECUADOR) y DINERS CLUB PERÚ S.A.; traspaso de acciones de MERRILL LYNCH BANK (SUISSE), S.A. a favor de JULIUS BAER GROUP LTD., ZURICH, que produce como consecuencia el cambio de control de la Oficina de Representación de MERRILL LYNCH BANK (SUISSE), S.A., en la República de Panamá.; fusión por absorción entre BALBOA BANK & TRUST, CORP. y BANCO TRASATLÁNTICO, S.A., de la cual resultará BALBOA BANK & TRUST, CORP., como sociedad sobreviviente.; traspaso del 100% de las acciones de BANCO TRASATLÁNTICO, S.A., a favor de STRATEGIC INVESTORS GROUP INC., sociedad tenedora del 100% de las acciones de BALBOA BANK & TRUST, CORP.; Fusión por Absorción entre BANCO UNIVERSAL, S.A. e INMOBILIARIA UNIVERSAL 50, S. A. de la cual resultará BANCO UNIVERSAL, S.A. como sociedad sobreviviente.; venta de las acciones de las empresas subsidiarias Grupo del Istmo (Costa Rica) S.A., Inversiones Financieras HSBC Sociedad Anónima, Banco HSBC Honduras, S.A. y Seguros HSBC Honduras, Sociedad Anónima, todas en propiedad de HSBC Bank (Panamá) a favor de Banco Davivienda, S.A. y traspaso del 51% de las acciones de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA, S.A., a favor de THE BANK OF NOVA SCOTIA.). Se puede considerar que estas adquisiciones han fortalecido el sistema financiero de Panamá.

#### b.2 La industria hipotecaria en El Salvador

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

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

#### b.3 La Industria hipotecaria en Colombia

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

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

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

#### c. Tributos.

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

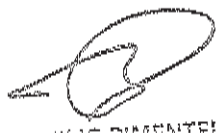
#### d. Litigios.

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

### E. Estructura organizativa

Las compañías sobre las cuales posee la totalidad de las acciones de capital son las siguientes:

- (a) Banco La Hipotecaria, S.A. fue originalmente constituida bajo la razón social Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., el 7 de noviembre de 1996. Desde el 6 de junio de 2010, comienza operaciones como Banco




La Hipotecaria, S.A. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

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

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

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

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

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

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

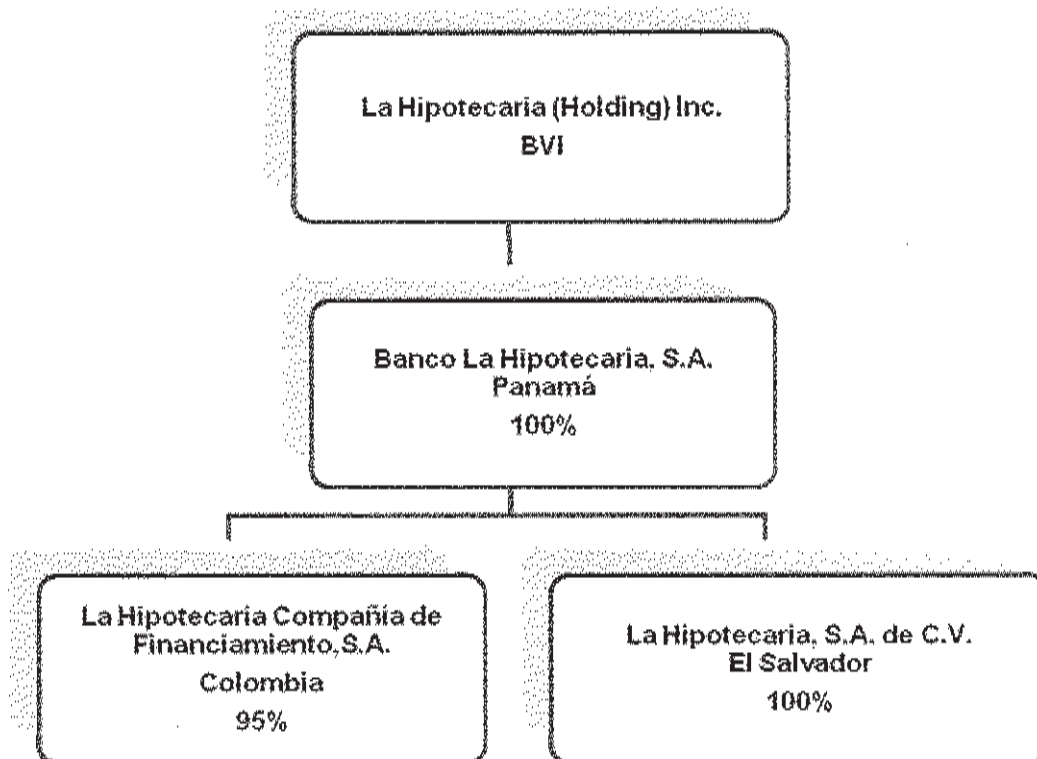
(d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.

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



EMILIO PIMENTEL





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

#### F. Propiedades, plantas y equipo.

A la fecha de este informe, las subsidiaras alquilan bajo contratos de arrendamiento de diferentes plazos la totalidad de 1,543.48 m2 en Panamá, 688.3m2 en El Salvador y 170.63m2 en Colombia, distribuidos de la siguiente manera:

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

**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 m2. También en el Edificio La Centroamericana La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con oficinas adicionales de un área de 364 m2.

**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 m2, oficina: 210 área 54.07 m2 y oficina: 211 área 60.01 m2

El Emisor no es dueño de propiedades bienes raíces. A continuación aparece un cuadro con información sobre la planta y equipo del Emisor al 31 de diciembre del 2018 y su comparativo al 2016 los cuales corresponden a los Estados Financieros Consolidados auditados del Emisor.

  
EMILIO PIMENTEL



<u>2018</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	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Compras	116,794	535,699	281,719	629,336	1,563,548
Ventas y descartes	<u>(19,198)</u>	<u>(80,429)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(99,627)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>873,886</u>	<u>3,451,310</u>	<u>681,410</u>	<u>2,603,774</u>	<u>7,610,380</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Ventas y descartes	<u>(19,198)</u>	<u>(80,429)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(99,627)</u>
Ajuste por conversión	<u>(11,309)</u>	<u>8,962</u>	<u>0</u>	<u>(693)</u>	<u>(3,040)</u>
<b>Al final del año</b>	<u>632,720</u>	<u>2,631,159</u>	<u>405,010</u>	<u>1,008,182</u>	<u>4,677,071</u>
<b>SalDOS netos</b>	<u>241,166</u>	<u>820,151</u>	<u>276,400</u>	<u>1,595,592</u>	<u>2,933,309</u>
<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>	<u>0</u>	<u>0</u>	<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>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(161,810)</u>
Efecto por conversión de moneda	<u>29,468</u>	<u>14,087</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<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>

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

No aplica en este caso.

**H. Información sobre tendencias.**

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

El mercado hipotecario ha sufrido 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 2018 y al 31 de diciembre del 2017.

**A. Liquidez**

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria Holding, Inc. es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de



RAFAEL PIMENTEL



préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2018**, 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 2018** el Banco tenía \$1,670,000.00 en bonos del Octavo Fideicomiso, \$237,922.58 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$5,158,833.81 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, \$8,306,470.39 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso y \$6,375,396.82 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 la Empresa.

La Hipotecaria (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Afiliado, Bac de Panamá, Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco General, S.A., Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), International Finance Corporation (IFC), Corporación Interamericana de Inversiones (CII), Responsibility Investments AG, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Symbiotic S.A., Towerbank, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Helm Bank, Banco de Occidente y Davivienda, y, donde en su totalidad existe una capacidad de \$318,809,870. Al **31 de Diciembre de 2018**, todos los préstamos estaban garantizados.

Al **31 de Diciembre de 2018** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía cinco planes rotativos de hasta **B/200,000,000** en VCNs, **B/240,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, tenía un plan rotativo de hasta **B/35,000,000** en programas de Papel Bursátil, y **B/80,000,000** 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.

Al **31 de Diciembre de 2018**, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Noventa Millones Trescientos Noventa Mil Dólares (B/90,390,000) a una tasa anual entre 3.25% a 4.125%.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>2018</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie G	3.8750%		Enero, 2019	2,000,000
Serie H	3.8750%		Enero, 2019	1,000,000
Serie I	3.8750%		Enero, 2019	2,014,000
Serie J	3.8750%		Enero, 2019	2,306,000
Serie K	3.8750%		Febrero, 2019	5,283,000
Serie L	3.8750%		Febrero, 2019	2,854,000
Serie M	3.8750%		Febrero, 2019	2,584,000
Serie N	3.8750%		Febrero, 2019	2,500,000
Serie P	3.8750%		Marzo, 2019	1,185,000
Serie Q	3.8750%		Marzo, 2019	858,000
Serie DCU	3.2500%		Marzo, 2019	1,208,000
Serie CDF	3.2500%		Marzo, 2019	500,000
Serie DCI	4.0000%		Marzo, 2019	3,890,000
Serie DCJ	4.0000%		Abril, 2019	1,864,000
Serie DCK	4.0000%		Abril, 2019	2,000,000
Serie DCL	4.0000%		Abril, 2019	858,000
Serie DCM	4.0000%		Abril, 2019	1,210,000
Serie DCN	4.0000%		Abril, 2019	1,300,000
Serie DCO	4.0000%		Mayo, 2019	1,936,000
Serie DCP	4.0000%		Mayo, 2019	1,000,000
Serie BDD	3.6520%		Mayo, 2019	2,000,000
Serie DCQ	4.0000%		Mayo, 2019	2,064,000
Serie CDK	4.0000%		Mayo, 2019	1,980,000
Serie CDL	4.0000%		Junio, 2019	4,000,000
Serie CDM	4.0000%		Junio, 2019	2,000,000
Serie CDN	4.0000%		Junio, 2019	1,000,000
Serie BDF	3.6250%		Junio, 2019	5,000,000
Serie DCR	4.0000%		Julio, 2019	1,865,000
Serie DCS	4.0000%		Julio, 2019	2,135,000
Serie DCT	4.0000%		Julio, 2019	979,000
Serie BCU	4.0000%		Agosto, 2019	1,000,000
Serie BCV	4.0000%		Agosto, 2019	1,629,000
Serie BCW	4.0000%		Agosto, 2019	5,410,000
Serie BCX	4.0000%		Agosto, 2019	1,590,000
Serie BCY	4.0000%		Septiembre, 2019	1,606,000
Serie BCZ	4.0000%		Septiembre, 2019	2,770,000
Serie BDA	4.0000%		Septiembre, 2019	583,000
Serie BDB	4.0000%		Septiembre, 2019	3,449,000
Serie BDC	4.0000%		Octubre, 2019	2,123,000
Serie R	4.1250%		Noviembre, 2019	3,866,000
Serie S	4.1250%		Diciembre, 2019	2,420,000
Serie CDQ	4.1250%		Diciembre, 2019	1,100,000
Serie T	4.1250%		Diciembre, 2019	1,370,000
				90,390,000
				436,419
				(138,264)
				<u>90,688,155</u>

Intereses por pagar  
Menos costos de emisión por diferir

  
EMILIO PIMENTEL





Al 31 de Diciembre de 2018 La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido Notas por un monto de ciento trece millones ochenta y siete mil dólares (B/.113,087,000) a una tasa anual entre 4.00% a 5.00%.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE AB	4.50%	19-ene	3,451,000
SERIE A	4.50%	19-ene	2,500,000
SERIE C	4.50%	19-ene	2,000,000
SERIE Z	4.25%	19-feb	2,000,000
SERIE V	4.38%	19-feb	4,239,000
SERIE AB	4.25%	19-mar	3,090,000
SERIE AD	4.25%	19-mar	2,250,000
SERIE M	4.25%	19-mar	2,150,000
SERIE N	4.25%	19-abr	500,000
SERIE AE	4.25%	19-abr	1,000,000
SERIE AF	4.25%	19-may	2,469,000
SERIE AG	4.25%	19-jun	2,000,000
SERIE AH	4.25%	19-jul	1,500,000
SERIE AO	4.00%	19-jul	4,000,000
SERIE AI	4.75%	19-jul	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	19-jul	3,000,000
SERIE AS	4.00%	19-ago	355,000
SERIE U	4.50%	19-ago	1,250,000
SERIE AT	4.00%	19-ago	622,000
SERIE AV	4.00%	19-sep	1,464,000
SERIE AA	4.50%	19-sep	720,000
SERIE AK	4.25%	19-sep	3,000,000
SERIE V	4.50%	19-oct	1,990,000
SERIE AL	4.50%	20-oct	1,000,000
SERIE AM	4.50%	20-nov	5,000,000
SERIE AN	4.50%	20-dic	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	20-ene	2,000,000
SERIE AU	4.25%	20-mar	1,378,000
SERIE AC	4.50%	20-mar	1,500,000
SERIE AW	4.25%	20-mar	1,710,000
SERIE BD	4.50%	20-mar	1,100,000
SERIE BK	4.13%	20-mar	435,000
SERIE AY	4.25%	20-abr	1,155,000
SERIE AZ	4.25%	20-abr	2,300,000
SERIE BA	4.25%	20-may	2,250,000
SERIE BB	4.25%	20-may	780,000
SERIE BC	4.25%	20-may	3,900,000
SERIE BE	4.25%	20-jun	849,000
SERIE BF	4.25%	20-jun	2,870,000
SERIE X	4.38%	20-jun	4,000,000
SERIE BG	4.25%	20-jun	530,000
SERIE BH	4.25%	20-jul	2,000,000
SERIE AP	4.38%	20-jul	960,000
SERIE T	4.50%	20-jul	1,800,000
SERIE BI	4.25%	20-ago	4,000,000
SERIE BJ	4.25%	20-sep	647,000
SERIE W	4.38%	20-nov	2,000,000
SERIE BL	4.50%	20-nov	989,000
SERIE AR	4.50%	21-feb	2,000,000
SERIE AA	4.50%	21-feb	1,761,000
SERIE E	5.00%	21-feb	7,017,000
SERIE K	5.00%	21-feb	4,991,000
SERIE U	5.00%	21-sep	1,858,000
SERIE X	5.00%	21-nov	1,657,000
			<u>113,087,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>-212,764</u>
			<u>112,874,236</u>

Al 31 de Diciembre de 2018 La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado diez tramos de Papel Bursátil por un monto de dieciocho millones novecientos cuarenta y un mil dólares (B/.18,941,000) a una tasa entre 4.75% a 5.00%.



EMILIO PIMENTEL



Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 29	5.00%	19-feb	1,000,000
Tramo 30	5.00%	19-feb	1,000,000
Tramo 31	5.00%	19-mar	2,000,000
Tramo 32	5.00%	19-mar	1,000,000
Tramo 33	5.00%	19-mar	1,000,000
Tramo 34	5.00%	19-mar	3,000,000
Tramo 36	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 45	4.75%	19-may	700,000
Tramo 37	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 47	4.75%	19-may	800,000
Tramo 38	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 41	5.00%	19-may	1,000,000
Tramo 39	5.00%	19-jun	1,653,000
Tramo 42	5.00%	19-ago	955,000
Tramo 43	5.00%	19-ago	485,000
Tramo 44	5.00%	19-oct	1,000,000
Tramo 46	5.00%	19-nov	348,000
			<u>18,941,000</u>
Menos costos de emisión			<u>-21,324</u>
			<u>18,919,676</u>

Al **31 de Diciembre de 2018**, La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado once tramos de Certificados de Inversión por un monto de quince millones ochocientos ochenta mil dólares (B/.15,880,000) a una tasa entre 5.25% a 6.25%.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 9	6.25%	19-jun	3,000,000
Tramo 11	6.25%	19-ago	3,000,000
Tramo 12	6.25%	19-ago	1,600,000
Tramo 2	5.25%	20-feb	3,000,000
Tramo 1	5.50%	20-jun	2,200,000
Tramo 3	5.50%	20-ago	1,980,000
Tramo 7	6.00%	20-nov	100,000
Tramo 4	6.00%	21-sep	1,000,000
			<u>15,880,000</u>
Menos costos de emisión			<u>-19,811</u>
			<u>15,860,189</u>

#### B. Recursos de Capital

El 24 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Superintendencia del Mercado de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al **31 de Diciembre de 2018** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$15,000,000, cuyo pago de dividendo es trimestralmente y no es acumulativo. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en

EMILIO PIMENTEL

Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el “inventario” de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Las hipotecas en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para hipotecas que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **31 de Diciembre de 2018** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	17,206
Saldo insoluto total de los préstamos	533,431,755
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	308,149,487
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	90,876,315
Monto total original de los préstamos	583,815,190
Saldo mínimo de los préstamos	1,055
Saldo máximo de los préstamos	457,440
Saldo promedio de los préstamos	92,437
Tasa máxima de los préstamos	10.97%
Tasa mínima de los préstamos	6.07%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.51%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.38%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	107.59%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	68.29%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	74.35%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	03/30/2019
Última fecha de vencimiento de los préstamos	29-dic-48
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	747.74

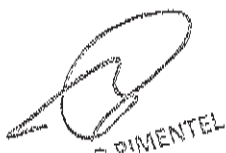
### C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. 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 dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y actualmente, el margen financiero favorable de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2018**, La Hipotecaria administraba 39,277 préstamos, con un saldo insoluto de \$885.505 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 Holding, Inc. 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 reposados 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 morosidad a más de 91 días al **31 de Diciembre de 2018**:



— DIMINTEL



Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$24,912,712
Corrientes	\$450,830,449
Saldos de 1-30 días	\$34,206,490
Saldo de préstamos 31-60 días	\$11,403,135
Saldo de préstamos 61-90 días	\$4,620,711
Saldo de préstamos 91-120 días	\$1,845,116
Saldo de préstamos 121-150 días	\$667,507
Saldo de préstamos 151-180 días	\$785,948
Saldo de préstamos 181 días o más	\$4,158,513
<b>Total 91 días o más:</b>	<b>\$7,457,084</b>
<b>Total de hipotecas en libros</b>	<b>\$533,431,755</b>
<b>% de morosidad de hipotecas en libros</b>	<b>1.40%</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, Ejecutivos y Administradores

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

#### Alfredo De La Guardia D - Presidente


Cédula No. 8-90-216

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

#### John D. Rauschkolb – Vicepresidente

Cédula No. E-8-74251

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se 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 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. Actualmente, es Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. El Sr. Rauschkolb es estadounidense, nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico [john@lahipotecaria.com](mailto:john@lahipotecaria.com). Desde el año 2000 es Director del Emisor. Es el Gerente General del Emisor (ver descripción de sus funciones abajo) y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor. Es Director de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. desde el mes de abril de 2008.

  
EMILIO PIMENTEL



**Salomón V. Hanono - Tesorero****Cédula No. 8-301-209**

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

**Nicolás Pelyhe V. - Secretario****Cédula No. 8-418-467**

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

**Juan A. Castro de la Guardia – Director****Cédula No. 8-710-880**

Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de Louisiana State University, Baton Rouge, Louisiana. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Banca Corporativa del Banco Continental de Panamá, S.A., enfocándose en el sector de industrias especializadas como telecomunicaciones y energía. Posteriormente, ejerció el puesto de Vicepresidente Asistente encargado del Área de Finanzas Corporativas del Banco Continental de Panamá. Durante su carrera de ocho años en Banco Continental, estuvo involucrado en la estructuración y sindicación de más de mil millones de dólares en transacciones privadas y públicas. Durante la segunda mitad del año 2007 y primera mitad del año 2008, fungió como Vicepresidente de Finanzas Corporativas de Mundial Servicios Financieros, S.A. Durante este tiempo, estuvo encargado de la estructuración de instrumentos financieros en los mercados de capitales. Actualmente labora en la tesorería de Inversiones Bahía LTD. Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá, teléfono: 303-3333, fax 303-3336.


**Mitzi Alfaro de Pérez – Director****Cédula No. 8-729-2365**

Obtuvo su título de Licenciatura en Finanzas y Negocios Internacionales en la Universidad de Georgetown, Washington DC. Posteriormente obtuvo una Maestría Ejecutiva en Banca y Finanzas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas – INCAE. Cuenta con 10 años de experiencia en el sector bancario en diversas posiciones de Finanzas Corporativas, Tesorería e Inversiones. Actualmente se desempeña como Consultora Independiente y miembro activo de diversas entidades benéficas. Nació el 24 de agosto de 1979.

Los Ejecutivos y Administradores principales del Emisor son:

**John D. Rauschkolb – Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General****Cédula No. E-8-74251**

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se 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 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. El Sr. Rauschkolb es estadounidense, nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico [john@lahipotecaria.com](mailto:john@lahipotecaria.com).



EMILIO PIMENTEL



Responsabilidades: Es el último responsable planificar estrategia y objetivos del Emisor para la aprobación de la Junta Directiva como también, organizar, liderar, coordinar, y controlar la ejecución de los planes dentro del tiempo proyectado. Es responsable de que se logren las metas y objetivos del plan y de establecer los valores y principios que enmarcan la cultura organizacional del Emisor.

**Boris Oduber B. – Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios**

**Cédula No. 8-301-911**

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Es panameño, nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico [boduber@lahipotecaria.com](mailto:boduber@lahipotecaria.com).

Responsabilidades: Es responsable de iniciar y encabezar iniciativas especiales y apoya directamente al Gerente General en administrar todos los aspectos de la empresa además de la ejecución del plan estratégico la dirección, administración y planificación estratégica de los negocios del Emisor, incluyendo el diseño y mantenimiento de los productos financieros y la expansión de negocio.

**Giselle de Tejeira – Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas**

**Cédula No. 3-87-1846**

Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá.

Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Es panameña, nació el 29 de enero de 1965 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico [gtejeira@lahipotecaria.com](mailto:gtejeira@lahipotecaria.com).

Responsabilidades: Es responsable de gerenciar y coordinar todas las actividades de las áreas de finanzas corporativas, tesorería, relaciones con acreedores y contabilidad.

**Raúl A. Zarak A. – Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - Panamá**

**Cédula No. 8-432-513**

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 banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. Es panameño, nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España,

  
EMILIO PIMENTEL



Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico [rzarak@lahipotecaria.com](mailto:rzarak@lahipotecaria.com).

Responsabilidades: Es responsable de dirigir y administrar todo el área de producción de préstamos incluyendo su originación y tramitación incluyen las relaciones con los promotores y constructores de viviendas. También supervisa las áreas de publicidad y mercadeo.

**Reynaldo López G – Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - El Salvador**

**DUI No. 02236851-6**

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 International Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se une 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 enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge 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. Es salvadoreño, nació el 27 de octubre de 1971 y tiene sus oficinas en Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel, San Salvador, teléfono 503 2505-5042, correo electrónico [rlopez@lahipotecaria.com](mailto:rlopez@lahipotecaria.com).

**1. Asesores legales**

**Morgan & Morgan**

MMG Tower, Piso 23, Av. Paseo del Mar, Costa del Este, Panamá, República de Panamá Teléfono +507-265-7777 y Fax +507-265-7700, Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center, atención Francisco Arias G., correo electrónico [farrias@morimor.com](mailto:farrias@morimor.com). (Morgan & Morgan son los Asesores Legales del Emisor, para el registro de los valores objeto de ésta oferta pública.)

**Arias, Fábrega & Fábrega (ARIFA)**

Ubicados en PH ARIFA, piso 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District. Apartado Postal 0816-01098, Teléfono 205-7000 y fax 205-7001. Atención licenciado Ricardo M. Arango Guardia correo electrónico, [rarango@arifa.com](mailto:rarango@arifa.com).

**Rusconi, Valdez, Medina & Asociados**

Edificio Interafia, Segundo Nivel, Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Colonia Santa Elena, San Salvador, República de El Salvador, Teléfono +503-2241-3600 y Fax +503-2289-2477, Apartado Postal 05-80, atención Benjamín Valdez, correo electrónico [bvaldez@ruvalaw.com](mailto:bvaldez@ruvalaw.com).

**Brigard & Urrutia**

Carrera 7 # 71-21 Torre B - Piso 4, Bogotá, Colombia, Teléfono +57 (1) 346-2011; fax +57(1) 310-0609, Dirección Postal: Calle 70 # 4-60, atención Mauricio Cuesta Esguerra, correo electrónico [mcuesta@bu.com.co](mailto:mcuesta@bu.com.co).

**Arias & Muñoz**

Calle la Mascota N°.533, San Benito, San Salvador, El Salvador, C.A. Teléfono (503) 2257-0986, Pbx. (503) 2257-0900 y Fax (503) 2257-0901. Con Oficinas en Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, atención Mario Lozano, correo electrónico [mario.lozano@ariaslaw.com](mailto:mario.lozano@ariaslaw.com).

**2. Auditores.**

**KPMG**

Los Auditores Externos del Emisor es KPMG Peat Marwick, ubicados en Nicanor de Obarrio (Calle 50) N° 54, Teléfono 263-5677 y fax 263-9852, Apartado Postal 5307, Zona 5, Panamá, atención licenciado Ricardo Carvajal, correo electrónico, [rcarvajal1@kpmg.com](mailto:rcarvajal1@kpmg.com).

**3. Nombramientos con base en acuerdos.**



REYNALDO LÓPEZ G.



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

**B. Compensaciones:**

(i) Directores y Dignatarios

	<b>2018</b>
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$40,984

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

(ii) Ejecutivos Principales:

	<b>2018</b>
Total de compensación a empleados	\$1,202,364

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

**C. Prácticas de la Directiva**

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

**D. Empleados**

A la fecha, La Hipotecaria contaba con 340 colaboradores permanentes.

**F. Propiedad Accionaria:**

Al 31 de Diciembre de 2018, 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 propietario efectivo la persona o personas que ejercen control.

Al 31 de Diciembre de 2018, 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%.

B. Presentación de Tabular de la composición accionaria del emisor

Resumen de Tenencia del Personal Relacionado – al 31 de diciembre del 2016				
Grupo de Accionistas	Cantidad de Acciones Comunes emitidas	% Respecto del Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% Que representan respecto de la Cantidad Total de Accionistas
ASSA	731,378	69.01%	1	25%
International Finance Corporation (IFC)	143,075	13.5%	1	25%
Directores, Dignatarios, Ejecutivos* y Administradores	179,957	16.98%	1	25%
Otros Empleados	3,405	0.51%	1	25%

\*incluye a sus familiares

  
EMILIO PIMENTEL





Resumen de Tenencia del Personal Relacionado – al 31 de diciembre del 2015				
<i>Grupo de Accionistas</i>	<i>Cantidad de Acciones Comunes emitidas</i>	<i>% Respecto del Total de Acciones Emitidas y en Circulación</i>	<i>Número de Accionistas</i>	<i>% Que representan respecto de la Cantidad Total de Accionistas</i>
ASSA	731,378	69.01%	1	25%
International Finance Corporation (IFC)	143,075	13.5%	1	25%
Directores, Dignatarios, Ejecutivos* y Administradores	179,957	16.98%	1	25%
Otros Empleados	5,405	0.51%	1	25%

C. Persona controladora

Grupo ASSA, S.A. ejerce control sobre La Hipotecaria (Holding), Inc. 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 La Hipotecaria (Holding), Inc.

**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**

La compañía no paga impuestos en la República de Panamá.

**VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**

A. Resumen de Estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de Diciembre de 2018 existía un patrimonio total de \$74.344.

2. Títulos de deuda

Al 31 de Diciembre de 2018 existían obligaciones negociables por la suma de \$222.804

B. Descripción y derechos de los títulos.


(i) Capital Accionario: se han emitido acciones comunes y acciones preferidas.

(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 dólares (\$) de los Estados Unidos de América.


  
EMILIO PIMENTEL



Estado de Situación Financiera	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-18	Dec-17	Dec-16	Dec-15
Ingresos por intereses y comisiones	\$48,728,028	\$40,203,581	\$36,084,847	\$30,622,878
Gastos de intereses y comisiones	\$32,373,594	\$29,156,488	\$25,326,142	\$19,524,254
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>\$16,354,434</b>	<b>\$11,047,093</b>	<b>\$10,758,705</b>	<b>\$11,098,624</b>
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$1,032,883	\$512,848	\$346,406	\$344,875
<b>provisiones</b>	<b>\$15,321,571</b>	<b>\$10,534,445</b>	<b>\$10,413,299</b>	<b>\$10,763,649</b>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>				
Comisión por administración y manejo	\$5,319,023	\$5,514,814	\$4,405,652	\$3,958,223
Comisión por colocación de hipotecas	\$1,504,959	\$2,547,334	\$2,702,010	\$2,881,246
Otros ingresos	\$6,105,353	\$6,877,270	\$5,528,634	\$4,775,578
<b>Total otros ingresos (gastos)</b>	<b>\$12,929,335</b>	<b>\$14,939,418</b>	<b>\$12,636,296</b>	<b>\$11,615,047</b>
Gastos de operaciones	\$19,444,848	\$17,389,292	\$15,922,169	\$14,877,449
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>\$8,806,058</b>	<b>\$8,085,671</b>	<b>\$7,127,426</b>	<b>\$7,491,247</b>
Impuesto sobre la renta	\$1,760,216	\$1,423,085	\$1,033,308	\$2,068,341
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$7,045,842</b>	<b>\$6,662,486</b>	<b>\$6,094,118</b>	<b>\$5,422,906</b>
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
<b>Utilidad o pérdida por acción común</b>	<b>\$7,045</b>	<b>\$6,662</b>	<b>\$6,094</b>	<b>\$5,423</b>

Balance General	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-18	Dec-17	Dec-16	Dec-15
Efectivo	\$41,793,167	\$29,431,101	\$33,802,983	\$30,225,313
Inversiones en Valores	\$68,068,781	\$59,542,559	\$59,169,149	\$0
Préstamos	\$688,538,501	\$595,098,106	\$505,818,303	\$468,103,097
Provisiones	\$1,032,050	(\$313,625)	(\$300,864)	(\$261,314)
Préstamos por cobrar (neto)	\$689,568,551	\$594,784,481	\$505,517,639	\$467,841,783
Cuentas por cobrar y otros activos	\$18,097,154	\$18,553,641	\$14,736,064	\$59,608,998
<b>Total de activos</b>	<b>\$817,527,653</b>	<b>\$702,311,782</b>	<b>\$613,225,835</b>	<b>\$557,676,094</b>
Valores comerciales negociables	\$90,688,165	\$82,831,225	\$70,760,884	\$53,791,389
Obligaciones negociables	\$18,997,688	\$13,840,047	\$8,988,036	\$6,987,535
Notas Comerciales Negociables	\$113,118,210	\$96,309,431	\$92,861,338	\$72,128,518
Bonos Ordinarios	\$6,832,345	\$14,310,229	\$16,591,888	\$0
Bonos Cubiertos	\$10,431,427	\$0	\$0	\$0
Certificados de Inversión	\$15,893,531	\$13,600,000	\$23,072,087	\$19,875,121
Depósitos de Clientes	\$241,406,088	\$208,478,769	\$179,484,983	\$171,309,490
Financiamientos recibidos	\$237,023,005	\$187,147,534	\$141,844,615	\$159,235,027
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$7,092,093	\$12,529,862	\$10,253,602	\$9,246,934
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$743,182,752</b>	<b>\$629,147,097</b>	<b>\$543,567,413</b>	<b>\$492,574,014</b>
Acciones comunes	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020
Acciones preferidas	\$22,752,709	\$24,752,709	\$24,752,709	\$24,752,709
Reserva de capital	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000
Reserva Regulatoria	\$7,883,553	\$7,564,524	\$8,593,451	\$5,876,264
Reserva de valor razonable	\$1,569,569	\$1,738,846	\$3,410,751	\$3,489,242
Pérdida por conversión de moneda	(\$8,795,672)	(\$7,910,351)	(\$7,959,352)	(\$8,556,401)
Utilidades retenidas	\$32,228,722	\$27,311,937	\$23,397,136	\$19,833,228
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$74,344,901</b>	<b>\$73,164,685</b>	<b>\$69,901,715</b>	<b>\$65,102,080</b>

Razones Financieras	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-18	Dec-17	Dec-16	Dec-15
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$10	\$9	\$8	\$8
Préstamos / total de activos	84.35%	84.89%	82.44%	83.89%
Provisiones / Morosidad +91 días	13.84%	-5.82%	-8.39%	-10.16%
Morosidad +91 días / Cartera total	1.08%	0.91%	0.71%	0.55%
Provisiones	\$1,032,050	(\$313,625)	(\$300,864)	(\$261,314)
Morosidad +91 días	\$7,467,084	\$5,389,088	\$3,582,931	\$2,673,154



EMILIO PIMENTEL



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

<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. La Hipotecaria cuenta con <i>Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo</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>Si</i>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>Si</i>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Si</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>Si</i>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. <i>Si. (En este momento, solamente el Comité de Administración de Riesgo).</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Si</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Si</i>
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Si. 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>Si.</i>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Si. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)</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>Si</i>
	e. Control razonable del riesgo. <i>Si, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. <i>Si</i>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Si,</i>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Si</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>Si.</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>Si. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>
<b>Composición de la Junta Directiva</b>	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Seis (6)</i>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Cinco (5)</i>
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i>
<b>Accionistas</b>	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (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>Si</i>
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (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 establecido 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>
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (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>Si</i>
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (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>Si</i>
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (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>Si</i>
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (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>

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

<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>Tres (3) miembros. Dos miembros de la Junta Directiva, incluyendo su tesorero y secretario y un director.</i>
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. <i>Riesgo: Tres (3) miembros de la Junta Directiva y Un (1) miembro de la alta gerencia de La Hipotecaria Holding.</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.

  
EMILIO PIMENTEL



- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

**2. Fecha de divulgación.**

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:


31 de marzo de 2019.

**FIRMA(S)**

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



John D. Rauschkolb  
Gerente General  
Banco La Hipotecaria, S. A.



EMILIO PIMENTEL



**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.  
Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados  
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

*AS*

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. 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

	<u>Anexo</u>
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados.....	2

---

*AS*



**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  
La Hipotecaria (Holding), Inc.

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

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, 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 de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

#### *Asuntos Claves de la Auditoría*

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



*Adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros*  
*Véase la Nota 35 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

Como se describe en las notas a los estados financieros consolidados, es estos estados financieros consolidados se ha aplicado por primera vez la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

Esto se consideró como un asunto clave de auditoría, ya que la NIIF 9 es una nueva norma contable que involucra niveles de juicio significativos para determinar la adecuada clasificación y medición y posterior evaluación de deterioro de los instrumentos financieros, y que a su vez impacta los procesos y controles relacionados al cálculo de las reservas por deterioro. A continuación se detallan algunas de las áreas de juicio involucrado:

- La interpretación de los conceptos de deterioro establecidos en la NIIF 9, en especial a determinación del incremento significativo en el riesgo de crédito de los instrumentos financieros, reflejados, en el modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE") de la Compañía.
- La identificación de instrumentos financieros con exposiciones significativas y deterioro de su calidad crediticia.
- Determinación de los supuestos utilizados en las metodologías de PCE como, por ejemplo, la condición financiera de la contraparte, los flujos de efectivo futuros esperados y el análisis prospectivo, incluyendo el crecimiento del producto interno bruto.
- La necesidad de aplicar supuestos adicionales para reflejar los factores externos actuales o futuros que podrían no estar incorporados adecuadamente en el modelo de PCE.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría con respecto a la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros, considerando el uso de especialistas, se detallan a continuación:

- Evaluamos las políticas de NIIF 9 adoptadas por la Compañía en cuanto a clasificación y medición, en función del cumplimiento de los requerimientos de la NIIF 9.
- Obtuvimos un entendimiento y evaluamos la razonabilidad de los supuestos o juicios utilizados por la gerencia sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, incluyendo el modelo de negocio aplicado por la Compañía.
- Evaluamos los términos contractuales de los distintos instrumentos financieros con el fin de determinar la razonabilidad de los flujos de efectivo que son solamente pagos de principal e intereses ("SPPI").
- Revisamos que los asientos contables por la adopción de la NIIF 9 se hayan registrados de manera adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría respecto a las metodologías de evaluación de deterioro, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Evaluación de las técnicas de modelación y las metodologías utilizadas por la Compañía para el cálculo de sus reservas de deterioro estuvieran en cumplimiento con los requerimientos de la NIIF 9.

- Evaluación del diseño de los procesos y realizamos pruebas sobre la eficacia operativa de los controles relevantes asociados con:
  - Los ambientes tecnológicos de los sistemas de información involucrados en el cálculo de la estimación de acuerdo al modelo de PCE, incluyendo los insumos utilizados en el modelo sobre los instrumentos financieros a la fecha de adopción, los datos transaccionales capturados al momento del otorgamiento del préstamo, evaluaciones internas continuas de la calidad crediticia de los instrumentos financieros, y el almacenamiento de datos claves.
  - El modelo de PCE, incluyendo el desarrollo y aprobación de cada metodología, monitoreo/validación continua, gobernabilidad del modelo y su exactitud matemática.
- Evaluamos y probamos los supuestos significativos del modelo de pérdida crediticia esperada de los distintos instrumentos financieros.
- Evaluamos la exactitud matemática y la adecuada presentación de las revelaciones en los estados financieros consolidados por la adopción de esta nueva norma.

---



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

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 84% del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado del modelo de calificación de préstamos y el mecanismo para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne.

El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento.

La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- 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.
- Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.
- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.
- Se evaluó la metodología aplicada por la Compañía en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo de la Compañía.

*Valuación de inversiones*

*Véanse las Notas 3(j), 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 8.3% del total de activos al 31 de diciembre de 2018. La Compañía utiliza proveedores externos para la obtención de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización 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 2018, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 65% del total de inversiones medidas a valor razonable y 5% del total de activos.

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, 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 la Compañía 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 de la Compañía.

*No consolidación de los fideicomisos*

*Véanse las Notas 3(a.6), 3(t) y 27 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 \$198,053,932, al 31 de diciembre de 2018. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por la Compañía 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 NIIF 9 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 la Compañía.

La Compañía 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 de la Compañía.

- Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad de la Compañía para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por la Compañía 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.
- Evaluación y conclusión sobre el 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.

#### *Otra Información*

La administración es responsable de la Otra Información que abarca la información que se publica junto con los estados financieros consolidados, pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro correspondiente informe de auditoría, la cual fue obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa.

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

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

*Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados*

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera 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 Jorge Castellón.

*KPMG*

Panamá, República de Panamá  
27 de marzo de 2019

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

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y efectos de caja		350,656	337,800
Depósitos a la vista		37,221,506	23,221,442
Depósitos de ahorro		4,221,005	5,871,859
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado</b>	7	<u>41,793,167</u>	<u>29,431,101</u>
Inversiones en valores	8	68,069,658	59,542,559
Reserva de valores a costo amortizado		(877)	0
<b>Inversiones, netas</b>		<u>68,068,781</u>	<u>59,542,559</u>
Préstamos	9	688,536,501	595,098,106
Intereses por cobrar sobre préstamos		1,635,088	1,477,992
Reserva para pérdidas en préstamos	8	(603,038)	(313,625)
<b>Préstamos a costo amortizado</b>		<u>689,568,551</u>	<u>596,262,473</u>
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	2,933,309	2,230,664
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,693,031	2,255,079
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	304,985	365,205
Crédito fiscal por realizar	31	8,097,687	8,479,096
Impuesto sobre la renta diferido	26	1,032,623	987,891
Otros activos	12	3,035,519	2,757,714
<b>Total de activos</b>		<u><u>817,527,653</u></u>	<u><u>702,311,782</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>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	1,425,548	923,276
A plazo		239,680,540	208,766,654
<b>Total de depósitos de clientes</b>		<b>241,106,088</b>	<b>209,689,930</b>
Valores comerciales negociables	13	90,688,165	83,386,616
Notas comerciales negociables	14	113,118,210	96,537,363
Bonos cubiertos	15	10,431,427	0
Bonos ordinarios	16	8,832,345	14,390,920
Certificados de inversión	17	15,893,531	13,633,339
Obligaciones negociables	18	18,997,888	13,912,290
Financiamientos recibidos	19	237,023,005	188,599,222
Impuesto sobre la renta por pagar	26	982,678	1,143,500
Otros pasivos	6, 20	6,109,415	7,853,917
<b>Total de pasivos</b>		<b>743,182,752</b>	<b>629,147,097</b>
Patrimonio:			
Acciones comunes	21	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	21	22,752,709	24,752,709
Reserva de capital	21	1,800,000	1,800,000
Reservas regulatorias		7,883,553	7,564,524
Reserva de valor razonable		1,569,569	1,738,846
Reserva por conversión de moneda extranjera		(9,796,672)	(7,910,351)
Utilidades no distribuidas		32,228,722	27,311,937
<b>Total de patrimonio</b>		<b>74,344,901</b>	<b>73,164,685</b>
Compromisos y contingencias	28		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>817,527,653</b>	<b>702,311,782</b>

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

**Estado Consolidado de Resultados**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		43,462,561	36,962,631
Inversiones en valores		2,300,127	2,524,289
Depósitos en bancos		145,817	716,661
		<u>45,908,505</u>	<u>40,203,581</u>
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,819,523	2,547,334
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>48,728,028</u>	<u>42,750,915</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		10,549,985	9,269,948
Financiamientos		20,900,615	17,960,525
Comisiones	23	922,994	1,319,436
<b>Total de gastos de intereses y comisiones</b>		<u>32,373,594</u>	<u>28,549,909</u>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>		<u>16,354,434</u>	<u>14,201,006</u>
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en inversiones en valores a VRCOUI	9	144,529	0
Reversión de provisión para inversiones en valores a costo amortizado		(7)	0
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisiones</b>		<u>15,321,571</u>	<u>13,688,358</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:			
Ganancia neta en inversiones		1,504,959	2,960,280
Comisiones por administración y manejo	24	5,319,023	5,514,814
Otras comisiones pagadas	24	(657,475)	(606,579)
Otros ingresos	24	6,762,828	3,916,990
<b>Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto</b>		<u>12,929,335</u>	<u>11,785,505</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 25	9,295,612	8,362,435
Depreciación y amortización	10	863,943	761,364
Honorarios profesionales y legales		1,442,492	1,605,785
Impuestos		2,176,478	1,843,289
Otros gastos	25	5,666,323	4,815,419
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>19,444,848</u>	<u>17,388,292</u>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>8,806,058</u>	<u>8,085,571</u>
Impuesto sobre la renta	26	1,760,216	1,423,085
<b>Utilidad neta</b>		<u>7,045,842</u>	<u>6,662,486</u>
<b>Utilidad por acción básica</b>	22	<u>5.13</u>	<u>4.67</u>
<b>Utilidad diluida por acción</b>	22	<u>4.99</u>	<u>4.54</u>

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

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

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Utilidad neta</b>	<u>7,045,842</u>	<u>6,662,486</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>		
<b>Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados</b>		
Reserva de valor razonable:		
Valor razonable de cartera adquirida:		
Amortización	(79,341)	(79,581)
Reserva de valor razonable (instrumento de deuda)		
Monto transferido a resultados	98,270	888,806
Cambio neto en el valor razonable	(338,481)	(2,481,130)
Reserva de inversiones	144,529	
Cambios por conversión de moneda en negocios en el extranjero	(1,886,321)	49,001
<b>Total de otras utilidades (pérdidas) integrales</b>	<u>(2,061,344)</u>	<u>(1,622,904)</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<u>4,984,498</u>	<u>5,039,582</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Reserva de valor razonable					Reserva por conversión de moneda extranjera	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva para pérdidas de inversiones en valores			
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	17,907,020	24,752,709	1,800,000	6,593,451	3,410,754	(7,869,352)	23,387,436	69,901,715
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	6,662,466	6,662,466
Otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	(79,581)	0	0	(79,581)
Reserva de valor razonable:								
Amortización del valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	(1,592,324)	0	0	(1,592,324)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	49,001	0	49,001
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	49,001	0	49,001
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	(1,671,905)	49,001	0	(1,622,904)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	(1,671,905)	49,001	6,662,466	5,039,562
Otros movimientos de patrimonio	0	0	0	971,073	0	0	(971,073)	0
Consolidación de reservas	0	0	0	0	0	0	(1,712,500)	(1,712,500)
Transacciones con los propietarios de la Compañía	0	0	0	0	0	0	(64,112)	(64,112)
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,776,612)	(1,776,612)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	27,311,937	27,311,937
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	(1,838,294)	(1,838,294)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	1,738,848	(7,910,351)	27,203,287	73,164,685
Impaño de adopción NIF 6	0	0	0	0	(113,401)	0	(168,650)	(102,904)
Balance al 1 de enero 2018	17,907,020	24,752,709	1,800,000	7,564,524	1,625,445	(7,910,351)	27,203,287	73,061,781
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	7,045,842	7,045,842
Otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	(79,341)	0	0	(79,341)
Reserva de valor razonable:								
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para pérdidas crediticias en inversiones	0	0	0	0	144,529	0	0	144,529
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	(240,211)	0	0	(240,211)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	(1,896,321)	0	(1,896,321)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	(319,552)	(1,896,321)	0	(2,081,344)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	(319,552)	(1,896,321)	7,045,842	4,939,469
Otros movimientos de patrimonio	0	0	0	319,029	0	0	(319,029)	0
Consolidación de reservas regulatorias	0	0	0	0	0	0	(1,607,021)	(1,607,021)
Transacciones con los propietarios de la Compañía	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	(2,000,000)	0	0	0	0	0	(2,000,000)
Redención de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(94,957)	(94,957)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(1,701,378)	(1,701,378)
Total de contribuciones y distribuciones	0	(2,000,000)	0	0	0	0	(32,228,722)	(24,934,055)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	17,907,020	22,752,709	1,800,000	7,883,553	1,305,893	(9,758,672)	32,228,722	74,344,937

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

# LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

## Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		7,045,842	6,662,486
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:</b>			
Provisión para pérdidas en préstamos		888,341	512,648
Provisión para pérdidas en inversiones en valores		144,529	0
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(1,125,184)	(2,071,474)
Ganancia por venta de inversiones		(98,270)	(888,806)
Depreciación y amortización		863,943	761,364
Pérdida en venta de activos fijos		0	1,715
Ganancia en venta de activos adjudicados		(84,305)	(116,991)
Ingresos neto por intereses		(14,457,905)	(12,973,108)
Gasto de impuesto sobre la renta		1,760,216	1,423,085
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Préstamos		(94,273,760)	(89,859,071)
Cuentas por cobrar		(548,144)	(552,203)
Venta de créditos fiscales		11,256,701	7,432,053
Crédito fiscal devengado		(10,875,292)	(8,664,100)
Otros activos		(247,195)	(376,099)
Depósitos de clientes		31,416,158	28,993,786
Otros pasivos		(3,309,184)	348,418
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>			
Intereses recibidos		46,078,917	40,093,603
Intereses pagados		(30,912,419)	(26,466,019)
Impuesto sobre la renta pagado		(894,537)	(692,778)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(57,371,548)</u>	<u>(56,431,491)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(22,692,427)	(17,269,085)
Venta de inversiones a VRCOUI		12,334,438	0
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		0	11,247,492
Redención de inversiones en valores		2,721,076	7,016,139
Compra de mobiliarios y equipos		(1,563,548)	(1,570,520)
<b>Flujos de efectivo actividades de inversión</b>		<u>(9,200,461)</u>	<u>(575,974)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Producto de financiamientos		134,432,043	87,342,439
Financiamientos pagados		(86,008,260)	(41,739,520)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		103,685,000	92,142,000
Redención de valores comerciales negociables		(96,383,451)	(79,971,659)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		45,054,846	37,234,000
Redención de notas comerciales negociables		(28,473,999)	(33,785,907)
Redención de bonos ordinarios		(5,558,575)	(2,281,639)
Producto de la emisión de bonos cubiertos		10,431,427	0
Producto de la emisión de certificado de inversión		11,010,192	0
Redención de certificado de inversión		(8,750,000)	(9,472,087)
Producto de la emisión de obligaciones negociables		24,248,969	14,316,000
Redención de obligaciones negociables		(19,163,371)	(9,463,989)
Redención de acciones preferidas		(2,000,000)	0
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,607,021)	(1,712,500)
Impuesto complementario		(94,357)	(64,112)
<b>Flujo de efectivo actividades de financiamiento</b>		<u>80,823,443</u>	<u>52,543,026</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(1,889,361)	92,557
Aumento (disminución) neta en efectivo		14,251,434	(4,464,439)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		29,431,101	33,897,983
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	7	<u>41,793,174</u>	<u>29,431,101</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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

**(1) Información General**

La Hipotecaria (Holding), Inc., fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas y su actividad principal es la tenencia de acciones de capital.

Las Compañía es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía reaseguradora	Turks and Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc.	Asesoría Financiera Internacional	Islas Vírgenes	100%	100%

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

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

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

Banco La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Administración de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 27 de marzo de 2019.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. 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 con cambios en valor razonable en resultados (VRCR)	Valor razonable
Inversiones en valores con cambios en valor razonable en otras utilidades integrales (VRCOI) – después del 1 de enero de 2018	Valor razonable
Inversiones disponibles para la venta – antes del 1 de enero de 2018	Valor razonable

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

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

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

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

##### (a) Base de Consolidación

###### (a.1) Subsidiarias

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(a.2) Entidades Estructuradas*

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si la Compañía tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, la Compañía considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

*(a.3) Participación no Controladora*

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

*(a.4) Pérdida de Control*

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

*(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación*

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

*(a.6) Administración de Fondos*

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

*(b) Moneda Extranjera*

*(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera*

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b.2) Operaciones en el Extranjero*

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

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

*(c) Activos y Pasivos Financieros*

*(c.1) Reconocimiento*

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

*(c.2) Clasificación*

Activos Financieros – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a su costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR), sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no se mantenga para negociación, la Compañía puede elegir irrevocablemente presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otras utilidades integrales. Esta elección se realiza inversión por inversión. Todos los demás activos financieros se clasifican como medidos a VRCR.

Además, en el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, como en valor razonable con cambios en resultado si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que de otro modo surgiría.

*Evaluación del modelo de negocio*

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en 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 VRCR debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para venderlos.

*Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses*

Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

- Las inversiones en valores mantenidas hasta su vencimiento medidas a costo amortizado bajo NIC 39 generalmente mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta bajo NIC 39 generalmente serán medidas a VRCR bajo NIIF 9.

Reclasificación

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

Activos Financieros – Política aplicable antes de 1 de enero de 2018

La Compañía clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y cuentas por cobrar
- Mantenidos hasta su vencimiento
- Disponibles para la venta
- Valores a valor razonable con cambios en resultado

Pasivos Financieros

La Compañía clasifica todos los pasivos financieros como costo amortizado.

*(c.3) Baja de activos y pasivos financieros*

Activos Financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere los derechos para recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o en los cuales la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

Al dar de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo dado de baja) y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en resultados.

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

##### Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

##### (c.4) *Modificación de Activos Financieros*

###### Activos financieros

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

##### (c.5) *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado consolidado de situación financiera cuando la Compañía tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de 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 la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la cual se juzga para ser insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconocerá en resultados sobre una base adecuada a lo largo de la vida útil del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté completamente respaldada por datos de mercado observables o cuando la transacción se cierre.

El valor razonable de un depósito a la vista no es inferior al monto a pagar cuando se convierta exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

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

#### (e) Deterioro

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

La Compañía reconoce la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no se miden a VRCCR:

- Préstamos por cobrar
- Instrumentos de deuda

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Medición de la PCE*

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

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

*Activos financieros reestructurados*

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

- Si la reestructuración esperada no diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.
- Si la reestructuración esperada diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

*Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si los activos financieros contabilizados a CA y los activos financieros medidos a VRCOUI tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultad financiera significativa del deudor o emisor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte de la Compañía en términos que la Compañía no consideraría de otro modo;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para una inversión en valores debido a dificultades financieras.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

Al hacer una evaluación de si una inversión en deuda soberana tiene deterioro crediticio, la Compañía considera los siguientes factores.

- La evaluación del mercado sobre en solvencia reflejada en los rendimientos de los bonos.
- Las evaluaciones de solvencia de las agencias calificadoras.
- La capacidad del país para acceder a los mercados de capitales para la emisión de nuevas deudas.
- La probabilidad de que la deuda se reestructure, lo que hace que los tenedores sufran pérdidas a través de la condonación de la deuda voluntaria u obligatoria.

*Presentación de la reserva para PCE en el estado consolidado de situación financiera*

Las reservas para PCE se presentan en el estado consolidado de situación financiera de la siguiente manera:

- Activos financieros medidos a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Instrumentos de deuda medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable.

*Pérdidas por deterioro - Castigos*

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

Deterioro - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, 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.

**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.

- *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.
- *Préstamos Colectivamente Evaluados*  
Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, La Compañía 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.
- *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 reversada disminuyendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado consolidado de resultados.
- *Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*  
La Compañía 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.
- *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 la Compañía considera conceder algún cambio en los parámetros de crédito.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Designación a valor razonable con cambios en resultados*

*Activos financieros*

En el reconocimiento inicial, la Compañía ha designado ciertos activos financieros como VRCCR porque esta designación elimina o reduce significativamente una asimetría contable, que de lo contrario aumentaría.

Antes del 1 de enero de 2018, la Compañía también designó ciertos activos financieros como medidos a VRCCR debido a que los activos fueron administrados, evaluados y reportados internamente.

*(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

*(g) Activos y Pasivos Negociables*

Los activos y pasivos negociables son aquellos que la Compañía adquiere o contrae principalmente con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo, o se mantienen como parte de una cartera que se administra conjuntamente para toma de posiciones o ganancias a corto plazo.

Los activos y pasivos negociables se reconocen inicialmente y se miden posteriormente a valor razonable en el estado consolidado de situación financiera, con los costos de transacción reconocidos en ganancias o pérdidas. Todos los cambios en el valor razonable se reconocen como parte de los ingresos negociables netos en resultados.

*(h) Préstamos*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(i) Reserva para Pérdidas Crediticias Esperadas*

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

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

La Compañía mide las PCE en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; y c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

El modelo de PCE refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de los activos financieros. La cantidad de PCE reconocido como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

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

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal de la Compañía y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la administración. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

- a) Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- b) Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- c) Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero;
- d) Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como tope, la Compañía considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo tiene más de 90 días de vencimiento para préstamos personales o, para préstamos hipotecarios, a más de 180 días vencidos. Los días vencidos se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de vencimiento más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Las fechas de vencimiento se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

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

Los saldos de las reservas para PCE, son calculados aplicando la siguiente fórmula:

$$PCE = \sum(EI \times PI \times PDI); \text{ en donde:}$$

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como el saldo actual del principal a la fecha del estado de posición financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas de la Compañía de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).
- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un período de 12 meses se ajusta mediante el período de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento. La probabilidad de incumplimiento de un año aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses, se basan en el rendimiento histórico de la cartera de la Compañía por categoría de calificación.
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI) = se utiliza un factor basado en información histórica.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(j) Inversiones en Valores*

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

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

- Inversión en valores en instrumentos de deuda medidos al CA; estos se miden inicialmente al valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo;
- Inversión en valores en instrumentos de deuda y patrimonio obligatoriamente designados y medidos a VROR; estos son medidos a valor razonable con cambios reconocidos inmediatamente en resultados;
- Inversión en valores en instrumentos medidos a VRCOUI.

Para los instrumentos de deuda medidos a VRCOUI, las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado consolidado de utilidades integrales, a excepción de lo siguiente, que se reconocen en resultados de la misma manera que para los activos financieros medidos al costo amortizado:

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

Cuando las inversiones en valores medidas al VRCOUI se dan de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales se reclasifica de patrimonio a resultados.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

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 la Compañía se detallan a continuación:

• *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 de la Compañía tiene la intención efectiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento.

Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad de la Compañía, 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 la Compañía no podrá clasificar ningún activo financiero como mantenido hasta su vencimiento durante el período corriente y los siguientes dos años.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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 la Compañía 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 de la Compañía y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por la Compañía.
- *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.
  - *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*

La Compañía 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.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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 revertirá a través del estado consolidado de resultados.

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

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

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

El gasto por depreciación de propiedades, mobiliario y equipos y por amortización de mejoras a la propiedad arrendada se carga a los resultados del período corriente utilizando el método de 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.

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

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta. Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado consolidado de resultados.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

##### (n) *Pagos Basados en Acciones*

El valor razonable de las opciones otorgadas los participantes, se reconocen como gasto de personal en las subsidiarias contra el balance adeudado a la compañía controladora, la Compañía registra estas opciones en cuenta de patrimonio contra el balance adeudado por las subsidiarias. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el período de adquisición de derechos sobre la opción.

##### (o) *Beneficios a Empleados*

###### (o.1) *Beneficios por Terminación*

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

###### (o.2) *Beneficios a Corto Plazo*

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte de la Compañía. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por la Compañía y se tiene una obligación presente, legal o implícita, de hacer tales pagos como consecuencia de sucesos pasados y pueda realizarse una estimación fiable de la obligación.

##### (p) *Utilidad por Acción*

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

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

##### (q) *Información de Segmentos*

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

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

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

##### *Tasa de interés efectiva*

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

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

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

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

##### *Costo amortizado y saldo bruto en libros*

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

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

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

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Presentación*

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

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

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

Los ingresos y gastos por intereses sobre otros activos financieros y pasivos financieros a VRCCR se presentan en los ingresos netos de otros instrumentos financieros medidos a VRCCR.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

*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, la Compañía 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.

**(s) Honorarios y Comisiones**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

Obligaciones de Desempeño y Política de Reconocimiento de Ingresos por Honorarios y Comisiones – A partir del 1 de enero de 2018

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

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

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

**(t) Operaciones de Fideicomisos**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

*(v) 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 revertir en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

*(w) Información Comparativa*

Algunas cifras del 2017 incluidas en ciertas notas a los estados financieros consolidados fueron reclasificadas para uniformar su presentación con la de los estados financieros consolidados de 2018, producto de la aplicación de las nuevas normas contables adoptadas por la Compañía. Estas reclasificaciones buscan describir mejor la naturaleza de los saldos y transacciones de la Compañía, y son por montos que no son considerados de importancia relativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018. A continuación el resumen de las reclasificaciones realizadas:

<u>Estado consolidado de situación financiera</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Previamente reportado</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Reclasificado</u>
<b>Activos</b>			
Prestamos netos	594,784,481	1,477,992	596,262,473
Cuentas e intereses por cobrar	3,733,071	(1,477,992)	2,255,079
<b>Total</b>	<b>598,517,522</b>	<b>0</b>	<b>598,517,522</b>
<b>Pasivos</b>			
Depósitos a plazo	207,555,493	1,211,161	208,766,654
Valores comerciales negociables	82,931,225	455,391	83,386,616
Notas comerciales negociables	96,309,431	227,932	96,537,363
Bonos ordinarios	14,310,229	80,691	14,390,920
Certificados de inversión	13,600,000	33,339	13,633,339
Obligaciones negociables	13,840,047	72,243	13,912,290
Financiamientos recibidos	187,147,534	1,451,688	188,599,222
Otros pasivos	11,386,362	(3,532,445)	7,853,917
<b>Total</b>	<b>627,080,321</b>	<b>0</b>	<b>627,080,321</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Estado consolidado de resultados	Al 31 de diciembre de 2017		
	Previamente reportado	Previamente reportado	Previamente reportado
Ingresos por comisiones	8,062,148	(5,514,814)	2,547,334
Gastos de comisiones	(1,928,016)	606,579	(1,319,436)
Otros ingresos por servicios bancarios y otros, netos	6,877,270	4,908,235	11,785,505
<b>Total</b>	<b>13,013,403</b>	<b>0</b>	<b>13,013,403</b>

Las reclasificaciones de las cuentas de activos y pasivos corresponden a intereses por cobrar y pagar que anteriormente se presentaban en una línea separada del balance. A partir de la adopción de la NIIF 9 estos intereses se están presentando dentro del costo amortizado del respectivo activo o pasivo financiero.

Para las cuentas de resultados la reclasificación principal corresponde a comisiones de productos de préstamos que fueron reclasificados a otros ingresos, ya que no forman parte del método de interés efectivo.

Estas reclasificaciones no tienen impacto en el total de activos, total de pasivos, utilidad neta, o en los flujos de efectivo totales provenientes de las actividades de inversión, operación o financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Entre las más significativas tenemos:

**NIIF 16 Arrendamientos**

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos y es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento.

La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

**Transición**

La Compañía aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Este enfoque establece que el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo inicial de las utilidades no distribuidas al 1 de enero de 2019, sin presentar información comparativa, por lo que no se reexpresará la información presentada para el año 2018.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La Compañía planea aplicar la exención de la norma para arrendamientos existentes para dar continuidad a la definición de arrendamiento en la fecha de transición. Esto significa que aplicará la NIIF 16 a todos los contratos celebrados antes del 1 de enero de 2019 e identificados como arrendamientos de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 46.

***Evaluación del Impacto***

La Compañía ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá en sus estados financieros consolidados, con base a sus contratos de arrendamientos operativos principalmente de sus oficinas y de estacionamientos.

La evaluación preliminar de la Compañía estima que al 1 de enero de 2019, los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamientos representan un monto aproximado de B/.4,000,000 de acuerdo a la información actualmente disponible.

La Compañía no espera que la adopción de la NIIF 16 afecte la capacidad para cumplir con las cláusulas contractuales de sus obligaciones y colocaciones financieras.

Aún la Compañía no ha finalizado las pruebas y la evaluación de los controles operativos, por lo que la adopción de esta norma podría ocasionar modificaciones en los estados financieros consolidados.

**(4) Administración de Riesgos Financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan, principalmente, con el uso de instrumentos financieros y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros. Estos instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva la Compañía ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están los siguientes:

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

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

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

El actual marco de calificación de riesgos consta de 8 calificaciones basadas en la mora que reflejan distintos grados de riesgo de incumplimiento para el caso de los segmentos de cartera de préstamos. Estas calificaciones están asociadas o relacionadas a los diferentes niveles de mora que presenta el instrumento de préstamo. Mientras la Compañía adopta la inclusión de un "scoring" de comportamiento las calificaciones serán basadas en los niveles de mora

9. Desarrollar y mantener los procesos de la Compañía para medir las PCE, esto incluye procesos para la aprobación inicial, validación regular y pruebas retrospectivas de los modelos utilizados; e incorporación de información prospectiva.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, los cuales se describen a continuación:

*(a) Riesgo de Crédito:*

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

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

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

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

La Compañía tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y especialmente para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en el Comité de Crédito, Comité de Administración de Crédito, Comité de Riesgo y Comité de Cobros los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para la Compañía.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*Análisis de la Calidad Crediticia*

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos al CA y las inversiones en valores medidas al VRCOUI. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos. Para las cartas promesas de pago, los montos en la tabla representan los importes comprometidos.

	2018			2017	
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)	Total	Total
<b>Préstamos</b>					
Normal o riesgo bajo	660,946,313	0	0	660,946,313	576,584,739
Mención especial	18,308,095	0	0	18,308,095	12,839,884
Subnormal	0	1,858,442	977,563	2,836,005	1,272,508
Dudoso	0	1,422,157	561,627	1,983,784	1,567,064
Irrecuperable	0	0	4,464,304	4,464,304	2,833,911
<b>Monto bruto</b>	<b>679,252,408</b>	<b>3,280,599</b>	<b>6,003,494</b>	<b>688,536,501</b>	<b>595,098,106</b>
Más intereses por cobrar	1,635,088	0	0	1,635,088	1,477,992
Reserva por deterioro	(146,785)	(77,616)	(379,637)	(603,038)	(313,625)
Valor en libros, neto	<u>680,740,711</u>	<u>3,202,983</u>	<u>5,624,857</u>	<u>689,568,551</u>	<u>596,262,473</u>
<b>Inversiones en valores a CA</b>					
Normal o riesgo bajo	219,321	0	0	219,321	442,132
<b>Monto bruto</b>	<b>219,321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>219,321</b>	<b>442,132</b>
Reserva por deterioro	(877)	0	0	(877)	0
Valor en libros, neto	<u>218,444</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>218,444</u>	<u>442,132</u>
<b>Inversiones en valores a VRCOUI</b>					
Normal o riesgo bajo	48,531,447	0	0	48,531,447	43,933,581
<b>Cartas promesas de pago</b>					
Normal o riesgo bajo	59,484,283	0	0	59,484,283	77,155,573

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

*Depósitos colocados en bancos*

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por \$41,442,251 (2017: \$29,093,301). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poor's.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

	<u>% de cobertura que está sujeto a requerimientos de Garantías</u>		<u>Tipo de Garantía</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
Préstamos	91%	92%	Propiedades
Inversiones en valores	78%	77%	Cartera hipotecaria de préstamos

*Préstamos Hipotecarios Residenciales*

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

<u>Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Préstamos sin deterioro</b>		
0-20%	3,385,889	500,763
20-40%	20,285,283	4,810,538
40-60%	52,251,992	24,400,710
60-80%	210,280,677	168,193,621
80-100%	<u>342,332,354</u>	<u>349,265,979</u>
Total	<u>628,536,195</u>	<u>547,171,611</u>

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

*Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía*

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propiedades	<u>271,138</u>	<u>270,110</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas*

*Aumento significativo de riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de la cartera de préstamos se ha incrementado de manera significativa, la Compañía considera el cambio en el riesgo de impago que ocurre desde el reconocimiento inicial. Para un instrumento financiero que incurra en un evento de incumplimiento, la administración considerará los criterios basados en los diferentes estados de mora como se estableció para la implementación de la Pérdida Esperada, mientras se evalúa la aplicación de otros criterios utilizados en el modelo de riesgo de crédito interno, tales como "scoring" de comportamiento, puntaje de bureau y/o aspectos y factores cualitativos, cuando corresponda. En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si existe un aumento significativo en el riesgo de crédito basado en el cambio en el riesgo de impago que ocurre durante la vida esperada del instrumento de crédito. Con el fin de realizar la evaluación de si se ha producido un deterioro significativo de crédito, la Compañía considera información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado comparando:

- El riesgo de incumplimiento que ocurre en el instrumento financiero en la fecha de presentación de informes.

*Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito*

La Compañía asigna cada exposición en una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una Probabilidad de Incumplimiento (PI) basados en los resultados de 66 matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, la Compañía está en el proceso de ir adaptando otras variables además de la tasa real de incumplimiento como puede ser: "scoring" de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Consecuentemente y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, la Compañía, periódicamente, a partir de la fecha del reconocimiento inicial, establecerá las diferencias en el estado de riesgo de aquel respecto del registrado en ese reconocimiento inicial. En función de la evaluación practicada, la Compañía asignará cada instrumento a 3 etapas ("stages") de deterioro ("buckets"):

- a) Bucket 1 (B1): Instrumentos con bajo riesgo de crédito
- b) Bucket 2 (B2): Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio
- c) Bucket 3 (B3): Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio, es ajustar el algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma tal que las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados al Bucket 1, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados el Bucket 2 ó 3, se calcularán para la vida residual de los instrumentos, es decir, hasta su maduración o vencimiento ("lifetime").

La Compañía, en la primera fase de aplicación de la Norma, mientras no dispusiera de una estructura de calificaciones internas que le permitiera valorar de forma alternativa el deterioro, adoptará como criterio general para determinarlo el previsto por la NIIF 9 en B5.5.17(p): " Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable [...]".

Lo anterior implica que la Compañía utilizará para la asignación el esquema de rangos de atraso, según el siguiente orden de calificaciones:

- A1 - Rango Corriente (al día, sin atraso) y 1 a 30 días (normal)
- A2 - Rango de Atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
- B1 - Rango de Atraso 61 a 90 días (mención especial)
- B2 - Rango de Atraso 91 a 120 días (sub-normal)
- C1 - Rango de Atraso 121 a 150 días (dudoso)
- C2 - Rango de Atraso 151 a 180 días (dudoso)
- D - Rango de Atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

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

*Enfoque de tratamiento de instrumentos*

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

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor valores promedios. Hasta la fecha de cierre de este documento preliminar, no se identificaron instrumentos de la cartera de préstamos para ser tratados de forma individual.

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen las carteras de crédito de la Compañía por país y por segmentos según su garantía. Por lo tanto, se definieron dos (2) segmentos por país:

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

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

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la tasa de pérdida incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago, lo que explica la importancia de su desagregación respecto de otro tipo de recuperaciones que no presentan dicha calidad de garantías. En el caso específico de los PCGH el factor de riesgo principal que comparten es, además de la volatilidad del valor del inmueble hipotecado, el riesgo moral, en tanto las viviendas que financia la Compañía, en general son del tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias. La LGD del segmento PSGH se determinará a través de las recuperaciones cuyo proceso se describe más abajo en el apartado correspondiente en este documento.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

*Enfoque general para determinación de incumplimiento y refutación de presunciones.*

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

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

En virtud de lo anterior, para definir "incumplimiento" en cada segmento de cada país, se han analizado las distintas transiciones de atrasos que han mostrado los créditos según alturas de moras (rangos de morosidad).

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento se realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones en cada segmento (Crédito hipotecario y Crédito Personal) realizadas por la Compañía, tomando como base la serie histórica de las mismas, tanto en Panamá, en El Salvador como en Colombia.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias 8, correspondientes a cada mes para cada segmento y país entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento (roll-rates) de morosidad de los créditos otorgados por la Compañía según sus rangos de atraso. A partir de esas matrices se elaboraron 2 matrices con datos promedio, correspondientes a cada segmento de crédito por país, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

En las matrices se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del periodo en un horizonte de 1 año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de 12 meses posteriores al mes del inicio del conteo.

Los valores permiten, en cada segmento, determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información la Compañía ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para los segmentos de instrumentos con garantía hipotecaria y 90 días para los segmentos de instrumentos de crédito personal sin garantía hipotecaria.

La Compañía pretende implementar o incorporar otras variables y elementos para complementar la Probabilidad de Incumplimiento o tasa real de incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un "scoring" de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicas.

#### *Activos financieros modificados*

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

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

- el riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente en la fecha de presentación basada en los términos modificados; con
- el riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente estimado sobre la base de los datos en el reconocimiento inicial y los términos contractuales originales.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

##### *Definición de deterioro*

La Compañía considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Banco en su totalidad, sin que la Compañía recurra a acciones tales como la realización de las garantías (si corresponde); o
- el deudor tiene más de 90 días de atraso en los préstamos personales y más de 180 días en los préstamos hipotecarios;
- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- Cambios significativos en los indicadores del mercado externo de riesgo crediticio para un instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares con la misma vida esperada;
- Un cambio significativo real o esperado en la calificación crediticia externa del instrumento financiero.

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

- cualitativos – incumplimientos de cláusulas contractuales.
- cuantitativos – estado de mora y falta de pago de otra obligación del mismo deudor para la Compañía; y basado en datos desarrollados internamente.

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

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

##### *Incorporación de información prospectiva*

La incorporación en el proceso de cálculo de Perdidas Esperadas en la Compañía de aspectos prospectivos se efectuará a en base al posible impacto que podría registrarse en el valor de las esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables las macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera la Compañía, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de valores de indicadores macroeconómicos. Ante tales limitaciones la Compañía, a los efectos de identificar aquellos parámetros que pudieran impactar en el comportamiento de pago de instrumentos financieros, estableció que serían utilizados aquellos que cumplieran con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que estuvieran disponibles regularmente; b) que sean accesibles al público de una forma relativamente sencilla; b) que sean razonablemente confiables. En tanto no existen fuentes alternativas que permitan confirmar o validar la información señalada a los efectos de disponer de datos aceptables para el análisis, se debió necesariamente seleccionar de entre todas las variables disponibles, aquellas que presentaron los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, y que fueron:

- a) Inflación (IPC)
- b) Desempleo
- c) Cotizantes del seguro social
- d) Producto Interno Bruto
- e) Imae / Ivae
- f) Trm
- g) Cartera vencida de la Compañía
- h) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en la Compañía para identificar las variables “forward-looking” (FL) que participarán del proceso de incorporación de estas a la determinación de las pérdidas esperadas, se basa en el cálculo del Coeficiente de Correlación Múltiple. El proceso de definición de las variables más significativas de entre el universo de aquellas de las que se dispone, consta de tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de Correlación Múltiple y de Explicación entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida de la Compañía (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si éstas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.
- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la correlación múltiple, a través de desprestigiar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones, permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a periodos anuales entre 2012 y 2016, se identificaron las siguientes variables por país y segmento:

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

*Medida de las pérdidas crediticias estimadas*

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

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

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

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

La Compañía estima los parámetros de PDI en función de la historia de las tasas de recuperación de los reclamos contra las contrapartes deterioradas. Los modelos de PDI consideran la estructura, la garantía, la antigüedad del reclamo, la industria de la contraparte y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Para los préstamos garantizados con propiedades, los ratios LTV son un parámetro clave para determinar PDI.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Estimación de la PDI

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

PDI de operaciones Hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago

Para el cálculo se usó una base de datos donde se han registrado todas las operaciones que la Compañía ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. En dicha hoja se registra cuando el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien hasta que se vende, o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También se lleva en detalle los gastos legales y reparaciones que nos acarreo la recuperación de dicho bien. Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

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

Para este caso se toman en cuenta las operaciones de préstamos personales que alcanzan la cantidad de días mora arriba indicada y que terminaron cancelados o en la cartera en pérdida y se promedian, es decir, se obtienen las recuperaciones de los personales que se enviaron a pérdida y también las de los personales que habiendo alcanzando el punto de default fueron canceladas. Luego se obtiene el promedio de ambas PDI y se promedian para obtener la PDI del segmento Personales. En el caso de los préstamos personales, por su naturaleza no se incurren en gastos legales de recuperación.

PDI de hipotecas para la operación Colombiana

Para la cartera hipotecaria de Colombia la Compañía no posee datos históricos de recuperaciones de préstamos hipotecarios residenciales que permitan estimar la PDI. Por lo que se tomaron en cuenta cifras del crecimiento de valor de las propiedades en Colombia, el déficit actual de viviendas y los LTV de desembolso y promedios de la cartera que manejamos para obtener la PDI.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

La EAD es el costo amortizado de los saldos expuestos. La Compañía determina la EAD anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la probabilidad de incumplimiento anual marginal respectiva.

En la Compañía, el valor de la EAD nominal anual se calculará a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAD, la Compañía realiza periódicamente una proyección de las tablas de amortización de los préstamos de cada segmento hasta su cancelación. En función de lo anterior se obtiene el promedio anual de los saldos de capital residuales (proyectados) anualmente, valor que es el utilizado como exposición anual (EAD) proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

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

*Concentración del Riesgo de Crédito*

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Concentración por:</b>				
<b>Sector:</b>				
Banca hipotecaria	628,536,195	547,171,611	43,761,562	44,029,545
Banca personas	60,000,306	47,926,495	0	0
Otros sectores	0	0	24,308,096	15,513,014
Intereses por cobrar	<u>1,635,088</u>	<u>1,477,992</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>690,171,589</u>	<u>596,576,098</u>	<u>68,069,658</u>	<u>59,542,559</u>
<b>Geográfica:</b>				
Panamá	501,180,800	435,069,966	43,980,883	44,283,233
El Salvador	130,887,518	111,726,941	0	0
Colombia	56,468,183	48,301,180	4,122,175	5,364,951
Estados Unidos de América	0	0	19,966,600	9,864,375
Intereses por cobrar	<u>1,635,088</u>	<u>1,477,992</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>690,171,589</u>	<u>596,576,098</u>	<u>68,069,658</u>	<u>59,542,559</u>

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

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

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

##### *Exposición del Riesgo de Liquidez*

La medida clave utilizada por la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitida u otros financiamientos.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Al 31 de diciembre	82.60%	59.25%
Promedio del año	57.17%	87.14%
Máximo del año	82.60%	146.68%
Mínimo del año	40.13%	43.61%

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

<u>2018</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 Años</u>	<u>De 6 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	1,425,548	(1,425,548)	(1,425,548)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	239,680,540	(252,174,263)	(135,706,743)	(116,467,540)	0	0
Valores comerciales negociables	90,668,165	(91,990,262)	(91,990,262)	0	0	0
Notas comerciales negociables	113,118,210	(118,733,930)	(55,790,211)	(62,943,719)	0	0
Bonos Cubiertos	10,431,427	(13,888,875)	(613,403)	(13,275,472)	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	(9,734,407)	(333,061)	(9,401,346)	0	0
Certificados de inversión	15,893,531	(17,113,835)	(8,000,312)	(9,113,523)	0	0
Obligaciones negociables	18,997,888	(19,261,392)	(19,261,392)	0	0	0
Financiamientos recibidos	<u>237,023,005</u>	<u>(282,980,567)</u>	<u>(86,792,878)</u>	<u>(138,067,866)</u>	<u>(40,119,823)</u>	<u>0</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>736,090,659</u>	<u>(787,303,089)</u>	<u>(399,913,810)</u>	<u>(347,269,466)</u>	<u>(40,119,823)</u>	<u>0</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Efectivo	350,656	350,656	350,656	0	0	0
Depósitos en bancos	41,442,511	41,442,511	41,442,511	0	0	0
Inversiones en valores	68,069,658	135,778,483	2,585,637	10,982,639	43,627,156	78,583,051
Préstamos	<u>689,589,551</u>	<u>1,168,897,704</u>	<u>58,772,616</u>	<u>229,186,002</u>	<u>264,627,873</u>	<u>616,311,213</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>799,481,376</u>	<u>1,346,469,354</u>	<u>103,151,420</u>	<u>240,168,641</u>	<u>308,255,029</u>	<u>684,894,264</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(59,484,283)</u>	<u>(59,484,283)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<u>2017</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</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>
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Depósitos de ahorros	923,276	(923,276)	(923,276)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	208,766,654	(222,571,814)	(103,518,484)	(119,053,330)	0	0
Valores comerciales negociables	83,386,616	(84,302,996)	(84,302,996)	0	0	0
Notas comerciales negociables	96,537,363	(98,446,601)	(33,152,509)	(65,294,092)	0	0
Bonos ordinarios	14,390,920	(18,583,965)	(725,449)	(15,858,516)	0	0
Certificados de inversión	13,833,339	(14,534,160)	(8,173,639)	(6,360,521)	0	0
Obligaciones negociables	13,912,290	(13,880,549)	(13,880,549)	0	0	0
Financiamientos recibidos	<u>188,599,222</u>	<u>(208,045,893)</u>	<u>(55,143,214)</u>	<u>(152,708,564)</u>	<u>(20,194,115)</u>	<u>0</u>
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>620,149,660</u>	<u>(659,289,254)</u>	<u>(277,820,116)</u>	<u>(361,275,023)</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	29,093,301	29,093,301	29,093,301	0	0	0
Inversiones en valores	59,542,559	109,513,433	2,755,364	11,556,148	15,730,586	79,441,315
Préstamos	<u>596,262,473</u>	<u>1,028,536,200</u>	<u>50,915,967</u>	<u>196,267,434</u>	<u>228,546,079</u>	<u>550,808,720</u>
<b>Total de activos financieros</b>	<u>885,236,133</u>	<u>1,167,480,734</u>	<u>83,132,452</u>	<u>209,823,582</u>	<u>244,276,665</u>	<u>630,240,035</u>
<b>Compromisos y contingencias</b>						
Cartas promesas de pago	<u>0</u>	<u>(74,874,535)</u>	<u>(74,874,535)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Pasivos Financieros:</b>		
Depósitos a plazo	<u>105,423,014</u>	<u>106,568,404</u>
Financiamientos recibidos	<u>152,649,925</u>	<u>153,842,987</u>
Notas comerciales negociables	<u>58,337,000</u>	<u>63,902,000</u>
Bonos cubiertos	<u>11,000,000</u>	<u>0</u>
Bonos ordinarios	<u>8,784,024</u>	<u>14,310,229</u>
Certificados de inversión	<u>8,280,000</u>	<u>7,600,000</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2018</u>	<b>Restringidos como Colateral</b>	<b>No Restringidos Disponible para Colateral</b>	<b>Total</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	41,793,167	41,793,167
Inversiones en valores	0	68,068,781	68,068,781
Préstamos, neto	214,797,652	473,135,811	687,933,463
Intereses por cobrar de préstamos	0	1,635,088	1,635,088
Activos no financieros	0	18,097,154	18,097,154
	<u>214,797,652</u>	<u>602,730,001</u>	<u>817,527,653</u>

<u>2017</u>	<b>Restringidos como Colateral</b>	<b>No Restringidos Disponible para Colateral</b>	<b>Total</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores	0	59,542,559	59,542,559
Préstamos, neto	158,173,667	436,610,814	594,784,481
Intereses por cobrar de préstamos	0	1,477,992	1,477,992
Activos no financieros	0	17,075,649	17,075,649
	<u>158,173,667</u>	<u>544,138,115</u>	<u>702,311,782</u>

**(c) Riesgo de Mercado**

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

*Administración del Riesgo de Mercado:*

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

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

*Riesgo de Tasa de Cambio*

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

El análisis de sensibilidad para el 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes		3,112,829	4,802,534
Préstamos		56,370,232	48,301,180
Otros activos		<u>6,233,313</u>	<u>7,067,252</u>
<b>Total de activos</b>		<u>65,716,374</u>	<u>60,170,966</u>
<b>Pasivos</b>			
Depósitos a plazo		32,135,960	19,159,683
Bonos ordinarios		8,784,024	14,310,229
Financiamientos recibidos		2,154,012	2,770,331
Otros pasivos		<u>604,500</u>	<u>634,166</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>43,678,496</u>	<u>36,874,409</u>
<b>Posición neta</b>		<u>22,037,878</u>	<u>23,296,557</u>

#### *Riesgo de Tasa de Interés*

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</u>	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
2018	1,028,784	(1,028,784)	2,057,568	(2,057,568)
2017	938,605	(940,887)	1,878,970	(1,874,631)
<u>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</u>				
2018	(1,212,648)	1,212,648	(2,425,297)	2,425,297
2017	(1,217,299)	1,217,299	(2,434,599)	2,434,599

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<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>Activos:</b>					
Depósitos en bancos	18,522,731	0	0	0	18,522,731
Inversiones disponibles para la venta	43,887,069	0	0	0	43,887,069
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	223,459	0	0	248,673	472,132
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	1,362,748	0	0	13,774,100	15,136,846
Préstamos	<u>595,098,106</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>595,098,106</u>
<b>Total de activos</b>	<u>659,094,111</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14,022,773</u>	<u>673,116,884</u>
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos de ahorros	923,276	0	0	0	923,276
Depósitos a plazo	102,062,156	106,714,498	0	0	208,766,654
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	0	188,599,222
Deuda emitida	<u>136,259,868</u>	<u>85,600,660</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>221,860,528</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>427,834,522</u>	<u>192,315,158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>620,149,680</u>
<b>Sensibilidad neta de tasa de interés</b>	<u>231,259,589</u>	<u>(192,315,158)</u>	<u>0</u>	<u>14,022,773</u>	<u>52,967,204</u>

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

*Riesgo de Precio*

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

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

(d) *Riesgo Operacional*

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

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

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

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

#### (e) *Administración de Capital*

Una de las políticas de la Compañía es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

La subsidiaria bancaria de la Compañía, Banco La Hipotecaria, S. A. y subsidiarias ("el Banco"), está sujeta a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Basados en los Acuerdos No.1-2015 y sus modificaciones y No.3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2018, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Capital Primario Ordinario</b>		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	26,300,000
Acciones en Tesorería	(727,000)	0
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancia en valores y reserva de PCE para VRCOUI (2017: valores disponibles para la venta)	481,897	571,834
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(6,455,494)	(4,640,024)
Utilidades no distribuidas	25,977,166	21,932,674
Participación no controladora	846,772	891,891
Menos: Impuesto diferido	(1,032,623)	(987,891)
<b>Total de Capital Primario Ordinario</b>	<u>60,916,047</u>	<u>60,868,484</u>
<b>Provisión Dinámica</b>	<u>6,914,741</u>	<u>6,863,256</u>
<b>Total Fondos de Capital Regulatorio</b>	<u>67,830,788</u>	<u>67,731,740</u>
<b>Total de activos ponderados por riesgo</b>	<u>473,630,658</u>	<u>429,296,001</u>

<b>Indicadores:</b>	<b>Mínimo requerido</b>		
Índice de Adecuación de Capital	<u>8.00%</u>	<u>14.32%</u>	<u>15.78%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>3.75%</u>	<u>12.86%</u>	<u>14.18%</u>
Índice de Capital Primario	<u>5.25%</u>	<u>12.86%</u>	<u>14.18%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

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

La Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el 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 HIPOTECARIA (HOLDING), INC. 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**

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

*(a) Clasificación de los activos financieros*

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros la Compañía utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

*(b) Deterioro de instrumentos financieros*

La Compañía revisa sus activos financieros en cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

*(c) Impuestos sobre la renta*

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

*(d) Entidades estructuradas no consolidadas:*

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

**LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. 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 incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos:</b>		
Depósitos a la vista	170,753	67,208
Cuentas por cobrar	<u>304,985</u>	<u>365,205</u>
<b>Pasivos:</b>		
Depósitos de ahorro	777,528	688,484
Depósitos a plazo	5,951,143	6,964,511
Intereses acumuladas por pagar	10,421	11,001
Cuentas por pagar	<u>1,306</u>	<u>685</u>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Gastos de intereses sobre depósitos	265,026	(276,991)
Comisión por fianza de garantía	(8,685)	(15,868)
Reaseguros asumido	4,451,164	2,449,748
Siniestros y comisión asumido	(1,469,296)	(709,746)
Gastos de seguros	(200,556)	(184,487)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(1,202,364)	(1,154,469)
Bonos de buena siniestralidad	<u>0</u>	<u>286,729</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha pagado dietas por \$40,984 (2017: \$35,422) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

La Compañía ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación y salarios en especie a los ejecutivos por \$1,202,364 (2017: \$1,154,469).

**(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>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y efectos de caja	350,656	337,800
Depósitos a la vista	37,221,506	23,221,442
Depósitos de ahorro	4,221,005	5,871,859
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<u>41,793,167</u>	<u>29,431,101</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(8) Inversiones en Valores**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valores a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)	48,531,447	0
Valores a valor razonable con cambios en resultados (VRCR)	19,318,890	15,136,846
Valores a costo amortizado	219,321	0
Valores disponibles para la venta	0	43,963,581
Valores mantenidos hasta su vencimiento	0	442,132
<b>Total de inversiones en valores</b>	<u>68,069,658</u>	<u>59,542,559</u>
Reserva para valores a costo amortizado	<u>(877)</u>	<u>0</u>
	<u>68,068,781</u>	<u>59,542,559</u>

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

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

2018			
<u>Bonos hipotecarios</u>	<u>Bonos de la Tesorería de la República de Colombia</u>	<u>Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América</u>	<u>Total</u>
25,369,263	3,195,584	19,966,600	48,531,447
<u>25,369,263</u>	<u>3,195,584</u>	<u>19,966,600</u>	<u>48,531,447</u>

La Compañía realizó ventas de inversiones a VRCOUI por \$12,334,438 estas ventas generaron una ganancia de \$98,270.

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

	2018			<u>Total</u>
	<u>PCE durante los próximos 12 meses</u>	<u>PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)</u>	<u>PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)</u>	
Al 1 de enero	23,191	95,956	0	119,147
- Remediación neta de la reserva para pérdidas	26,822	99,107	0	125,929
- Compra de nuevos activos financieros	38,816	0	0	38,816
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(20,216)	0	0	(20,216)
Al final del año	<u>68,613</u>	<u>195,063</u>	<u>0</u>	<u>263,676</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La provisión para pérdidas crediticias esperadas antes mencionada no se reconoce en el estado consolidado de situación financiera porque el valor en libros de los valores de inversión de deuda en VRCOUI \$48,531,447 es su valor razonable.

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

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Interés residual de octavo fideicomiso	Diciembre 2036	2,448,374	2,573,532
Interés residual de noveno fideicomiso	Diciembre 2022	402,445	573,964
Interés residual de décimo fideicomiso	Septiembre 2039	5,802,118	5,107,150
Interés residual de décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	3,035,701	2,725,621
Interés residual de décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	1,682,934	1,574,304
Interés residual de décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	1,459,813	1,219,529
Bono del décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	1,848,129	0
Bono del décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	784,892	0
Bono del décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	927,893	0
Títulos de desarrollo agropecuario	Julio 2019	893,454	180,373
Certificado de depósito a término	Febrero 2018	0	1,182,373
Fondos mutuos	A la vista	33,137	0
<b>Total</b>		<u>19,318,890</u>	<u>15,136,846</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 la Compañía 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 2022, 2036, 2039, 2041, 2042 y 2045, respectivamente).

**Valores a Costo Amortizado**

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de \$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de \$219,321 y con un valor razonable de \$299,374. Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	2018			Total
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)	
Al 1 de enero	584	0	0	884
Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias	475	0	0	475
Compra de nuevos activos financieros	547	0	0	547
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(1,029)	0	0	(1,029)
Al final del año	<u>877</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>877</u>

**Valores Disponibles para la Venta**

Las inversiones en valores disponibles para la venta se detallan a continuación:

2017					
Bonos hipotecarios	Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	Bonos del Tesoro de Estados Unidos de América	Fondos mutuos	Acciones	Total
<u>30,255,445</u>	<u>3,767,249</u>	<u>9,864,375</u>	<u>11,497</u>	<u>65,015</u>	<u>43,963,581</u>
<u>30,255,455</u>	<u>3,767,249</u>	<u>9,864,375</u>	<u>11,497</u>	<u>65,015</u>	<u>43,963,581</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantenía inversiones en acciones por la suma de \$65,015, para las cuales la Compañía no pudo calcular un valor razonable de manera confiable.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía realizó ventas de inversiones disponibles para la venta por \$1,972,163, generando una ganancia por \$542,163.

**Valores Mantenidos hasta su Vencimiento**

Las inversiones en valores mantenidos hasta su vencimiento se detallan a continuación:

2017		
Bonos de la República de Panamá	Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia	Total
<u>218,873</u>	<u>223,459</u>	<u>442,132</u>
<u>218,873</u>	<u>223,459</u>	<u>442,132</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(9) Préstamos, Neto**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Sector local:</b>		
Personales	39,766,830	35,268,757
Hipotecarios residenciales	461,413,970	399,801,228
Total sector interno	<u>501,180,800</u>	<u>435,069,985</u>
<b>Sector extranjero:</b>		
Personales	20,233,476	12,657,738
Hipotecarios residenciales	167,122,226	147,370,383
Total sector externo	<u>187,355,701</u>	<u>160,028,121</u>
Total de préstamos	<u>688,536,501</u>	<u>595,098,106</u>

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación. Los montos comparativos del año 2017 representan la provisión para pérdidas crediticias y reflejan la base de medición según la NIC 39.

	<u>2018</u>			<u>Total</u>	<u>31 de diciembre 2017</u>
	<u>Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses</u>	<u>Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)</u>	<u>Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)</u>		
Al 1 de enero de 2018	134,341	81,847	239,478	455,666	300,664
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	522,621	(245,338)	(277,283)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida - no deteriorados	(130,865)	305,352	(174,488)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida - deteriorados	(5,835)	(299,400)	305,235	0	0
- Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias	(358,322)	269,721	1,205,832	1,117,231	512,848
- Originación de nuevos activos financieros	41,146	899	0	42,045	0
- Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el periodo	(56,301)	(35,484)	(179,170)	(270,935)	0
Castigos	0	0	(740,969)	(740,969)	(499,687)
Al 31 de diciembre de 2018	<u>146,785</u>	<u>77,617</u>	<u>378,636</u>	<u>603,038</u>	<u>313,625</u>

En los meses de junio y septiembre de 2015, La Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de \$4,517,878 y \$4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de \$1,325,034 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de \$1,087,672 (2017: \$1,167,013).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2018</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	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Compras	116,794	535,699	281,719	629,336	1,563,548
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
<b>Al final del año</b>	<b>873,886</b>	<b>3,451,310</b>	<b>681,410</b>	<b>2,603,774</b>	<b>7,610,380</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	110,149	432,116	80,140	241,538	863,943
Ventas y descartes	(19,198)	(80,429)	0	0	(99,627)
<b>Al final del año</b>	<b>644,029</b>	<b>2,622,197</b>	<b>405,010</b>	<b>1,008,875</b>	<b>4,680,111</b>
Ajuste por conversión de moneda	11,309	(8,962)	0	693	3,040
<b>Saldos netos</b>	<b>241,166</b>	<b>820,151</b>	<b>276,400</b>	<b>1,595,592</b>	<b>2,933,309</b>
<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	(85,727)	(77,798)	0	0	(163,525)
<b>Al final del año</b>	<b>776,290</b>	<b>2,996,040</b>	<b>399,691</b>	<b>1,974,438</b>	<b>6,146,459</b>
<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	(84,055)	(77,755)	0	0	(161,810)
<b>Al final del año</b>	<b>523,610</b>	<b>2,256,423</b>	<b>324,870</b>	<b>767,337</b>	<b>3,872,240</b>
Ajuste por conversión de moneda	(29,468)	(14,087)	0	0	(43,555)
<b>Saldos netos</b>	<b>223,212</b>	<b>725,530</b>	<b>74,821</b>	<b>1,207,101</b>	<b>2,230,664</b>

**(11) Cuentas e Intereses por Cobrar**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Clientes	1,337,818	1,199,257
Empleados	31,206	16,188
Seguros	47,093	59,456
Varios	993,026	709,605
	<u>2,409,143</u>	<u>1,984,506</u>
<u>Intereses por cobrar:</u>		
Sobre inversiones en valores a valor razonable	283,888	270,573
	<u>2,693,031</u>	<u>2,255,079</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(12) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en garantía	56,326	57,303
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	694,160	616,887
Prepagos varios	1,241,732	855,754
Adelanto de compra de activos	94,635	312,616
Bienes adjudicados	271,138	234,238
Otros	<u>652,528</u>	<u>655,916</u>
Total	<u>3,035,519</u>	<u>2,757,714</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)**

La Compañía tiene autorizada, por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores, seis (2017: cinco) programas rotativos de hasta \$200,000,000 (2017: \$150,000,000) en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, un programa por el monto total de \$10,000,000, se encuentran respaldado en adición por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A. Actualmente este programa no tiene emisiones en circulación.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

<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	1,888,000
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	<u>2,350,000</u>
			82,983,000
Intereses por pagar			455,391
Menos costos de emisión por diferir			(51,775)
			<u>83,386,616</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los valores comerciales negociables.

**(14) Notas Comerciales Negociables**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(14) Notas Comerciales Negociables, continuación**

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2018	2017
SERIE S	4.00%	Enero, 2018	0	2,060,000
SERIE D	4.00%	Febrero, 2018	0	355,000
SERIE I	4.25%	Abril, 2018	0	2,880,000
SERIE H	4.25%	Abril, 2018	0	2,996,000
SERIE K	4.25%	Abril, 2018	0	4,991,000
SERIE J	5.00%	Mayo, 2018	0	2,661,000
SERIE L	4.25%	Mayo, 2018	0	780,000
SERIE M	4.25%	Mayo, 2018	0	1,000,000
SERIE Q	4.25%	Mayo, 2018	0	5,000,000
SERIE R	4.25%	Mayo, 2018	0	1,000,000
SERIE N	4.25%	Mayo, 2018	0	75,000
SERIE O	4.25%	Junio, 2018	0	952,000
SERIE P	4.25%	Junio, 2018	0	2,870,000
SERIE R	4.25%	Julio, 2018	0	2,000,000
SERIE Y	4.25%	Noviembre, 2018	0	2,999,000
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	2,000,000
SERIE V	4.38%	Febrero, 2019	4,239,000	4,239,000
SERIE AB	4.25%	Marzo, 2019	3,090,000	3,090,000
SERIE AD	4.25%	Marzo, 2019	2,250,000	2,250,000
SERIE M	4.50%	Marzo, 2019	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.50%	Abril, 2019	500,000	500,000
SERIE AE	4.25%	Abril, 2019	1,000,000	1,000,000
SERIE AF	4.25%	Mayo, 2019	2,469,000	2,469,000
SERIE AG	4.25%	Junio, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE AH	4.25%	Julio, 2019	1,500,000	1,500,000
SERIE AO	4.00%	Julio, 2019	4,000,000	0
SERIE Ai	4.75%	Julio, 2019	1,200,000	1,200,000
SERIE AJ	4.25%	Julio, 2019	3,000,000	3,000,000
SERIE AS	4.00%	Agosto, 2019	355,000	0
SERIE U	4.50%	Agosto, 2019	1,250,000	1,250,000
SERIE AT	4.00%	Agosto, 2019	622,000	0
SERIE AV	4.13%	Septiembre, 2019	1,464,000	0
SERIE AA	4.50%	Septiembre, 2019	720,000	720,000
SERIE AK	4.25%	Septiembre, 2019	3,000,000	3,000,000
SERIE W	4.50%	Octubre, 2019	1,990,000	1,990,000
SERIE AL	4.25%	Octubre, 2019	1,000,000	1,000,000
SERIE AM	4.25%	Noviembre, 2019	5,000,000	5,000,000
SERIE AN	4.25%	Diciembre, 2019	2,000,000	2,000,000
SERIE AQ	4.25%	Enero, 2020	2,000,000	0
SERIE AU	4.25%	Marzo, 2020	1,378,000	0
SERIE AC	4.50%	Marzo, 2020	1,500,000	1,500,000
SERIE AW	4.25%	Marzo, 2020	1,710,000	0
SERIE BD	4.50%	Marzo, 2020	1,100,000	0
SERIE BK	4.13%	Marzo, 2020	435,000	0
SERIE AY	4.25%	Abril, 2020	1,155,000	0
SERIE AZ	4.25%	Abril, 2020	2,300,000	0
SERIE BA	4.25%	Mayo, 2020	2,250,000	0
SERIE BB	4.25%	Mayo, 2020	780,000	0
SERIE BC	4.25%	Mayo, 2020	3,900,000	0
SERIE BE	4.25%	Junio, 2020	849,000	0
SERIE BF	4.25%	Junio, 2020	2,870,000	0
SERIE X	4.25%	Junio, 2020	4,000,000	0
SERIE BG	4.25%	Junio, 2020	530,000	0
SERIE BH	4.25%	Julio, 2020	2,000,000	0
SERIE AP	4.38%	Julio, 2020	960,000	0
SERIE T	4.75%	Julio, 2020	1,800,000	1,800,000
SERIE Bi	4.25%	Agosto, 2020	4,000,000	0
SERIE Bj	4.25%	Septiembre, 2020	547,000	0
SERIE W	4.38%	Noviembre, 2020	2,000,000	0
SERIE BL	4.38%	Noviembre, 2020	989,000	0
SERIE AR	4.50%	Febrero, 2021	2,000,000	0
SERIE AA	4.75%	Febrero, 2021	1,761,000	1,761,000
SERIE E	5.00%	Febrero, 2021	7,017,000	7,017,000
SERIE K	5.00%	Febrero, 2021	4,991,000	0
SERIE U	5.00%	Septiembre, 2021	1,858,000	1,858,000
SERIE X	5.00%	Noviembre, 2021	1,657,000	1,657,000
			113,087,000	98,521,000
		Intereses por pagar	243,974	227,932
		Menos costos de emisión por diferir	(212,764)	(211,569)
			<u>113,118,210</u>	<u>98,537,363</u>

*Pal*

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las notas comerciales negociables.

#### (15) Bonos Cubiertos

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido bonos cubiertos a mediano plazo neto de comisiones por \$10,431,427 (2017: \$0) a una tasa de 5.5% a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 15 de septiembre de 2023.

Los bonos cubiertos están garantizados con cartera hipotecaria por un monto de B/.13,750,000 (2017: B/.0).

Al 31 de diciembre de 2018, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos cubiertos.

#### (16) Bonos Ordinarios

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

Al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por \$8,832,345 (2017: \$14,390,920) 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.

Los bonos ordinarios están garantizados con cartera hipotecaria panameña por un monto de B/.11,029,181 (2017: B/.17,988,650).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los bonos ordinarios.

#### (17) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador dos emisiones de \$80,000,000 en Certificados de Inversión (CI). Actualmente ambos programas no tienen garantía especial.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	0	2,000,000
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	0	2,000,000
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 10	6.25%	Julio, 2018	0	2,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000	1,600,000
Tramo 2	5.25%	Febrero, 2020	3,000,000	0
Tramo 1	5.50%	Junio, 2020	2,200,000	0
Tramo 3	5.50%	Agosto, 2020	1,980,000	0
Tramo 7	6.00%	Noviembre, 2020	100,000	0
Tramo 4	6.00%	Septiembre, 2021	1,000,000	0
			<u>15,880,000</u>	<u>13,600,000</u>
		Intereses por pagar	33,342	33,339
		Menos costos de emisión	(19,811)	0
			<u>15,893,531</u>	<u>13,633,339</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los certificados de inversión.



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(18) Obligaciones Negociables**

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

	<u>2018</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>	
Tramo 29	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000	
Tramo 30	5.00%	Febrero, 2019	1,000,000	
Tramo 31	5.00%	Marzo, 2019	2,000,000	
Tramo 32	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000	
Tramo 33	5.00%	Marzo, 2019	1,000,000	
Tramo 34	5.00%	Marzo, 2019	3,000,000	
Tramo 36	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 45	4.75%	Mayo, 2019	700,000	
Tramo 37	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 47	4.75%	Mayo, 2019	800,000	
Tramo 38	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 41	5.00%	Mayo, 2019	1,000,000	
Tramo 39	5.00%	Junio, 2019	1,653,000	
Tramo 42	5.00%	Agosto, 2019	955,000	
Tramo 43	5.00%	Agosto, 2019	485,000	
Tramo 44	5.00%	Octubre, 2019	1,000,000	
Tramo 46	5.25%	Noviembre, 2019	<u>348,000</u>	
			18,941,000	
Intereses por pagar			78,212	
Costo de emisión			<u>(21,324)</u>	
			<u>18,997,888</u>	

	<u>2017</u>			
<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</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	
Intereses por pagar			72,243	
Menos costos de emisión			<u>(24,953)</u>	
			<u>13,912,290</u>	

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a las obligaciones negociables.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(19) Financiamientos Recibidos**

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$5,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,900,825	1,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$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.	10,329,750	13,773,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$6,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,700,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por \$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,800,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	3,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por \$20,000,000, con vencimiento el año 2020, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	19,000,000	12,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$17,000,000, con vencimiento el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	13,500,000	1,450,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por \$13,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>6,692,307</u>	<u>9,923,077</u>
<b>Sub - total que pasa</b>	<u>78,922,882</u>	<u>47,146,077</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(19) Financiamientos Recibidos, continuación**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Sub - total que viene</b>	<u>78,922,882</u>	<u>47,146,077</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,066,667	19,633,333
Línea de crédito para capital de trabajo por \$40,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés fija	40,000,000	40,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$15,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,900,000	2,616,666
Línea de crédito para capital de trabajo por \$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.	14,285,716	17,857,143
Línea de crédito para capital de trabajo por \$32,000,000, con vencimiento el año 2026 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	29,714,285	16,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$17,000,000, con vencimiento el año 2020 y tasa de interés anual Libor más un margen.	17,000,000	17,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$6,200,000 (COP 20 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,538,580	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	0	1,429,848
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$3,700,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento en 2020 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	<u>615,432</u>	<u>1,340,483</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>236,043,562</u>	<u>188,023,550</u>
Intereses por pagar	1,676,018	1,451,688
Menos costos iniciales	<u>(696,575)</u>	<u>(876,016)</u>
Total de financiamientos	<u>237,023,005</u>	<u>188,599,222</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

**(20) Otros Pasivos**

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	936,817	831,344
Cheques de gerencia	1,504,008	1,179,951
Otros	<u>3,668,590</u>	<u>5,842,622</u>
	<u>6,109,415</u>	<u>7,853,917</u>

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

#### (21) Capital y Reservas

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

Acciones autorizadas y emitidas	2018		2017	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Saldo al inicio y al final del año	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (2017: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

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

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

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las "Acciones Preferidas") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.
- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

El 24 de septiembre de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de \$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de junio de 2008, se emitieron \$10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a \$141,057.

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

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (21) Capital y Reservas, continuación

- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se emitieron acciones preferidas.

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

La Administración de la Compañía designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por \$1,800,000 (2017: \$1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

#### Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

##### *Reserva de Capital*

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

##### *Reserva de Valor Razonable*

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

##### *Reserva por Conversión de Moneda Extranjera*

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

##### *Reservas Regulatorias*

###### Provisión Dinámica

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(21) Capital y Reservas, continuación,**

Exceso de Provisión Específica

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

**(22) Utilidad por Acción**

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

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del año	7,045,842	6,662,486
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	<u>(1,607,021)</u>	<u>(1,712,500)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>5,438,821</u>	<u>4,949,986</u>

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	<u>1,059,815</u>	<u>1,059,815</u>
Promedio ponderado de acciones comunes al final del año	<u>1,059,815</u>	<u>1,059,815</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	<u>5,438,821</u>	<u>4,949,986</u>
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	<u>29,491</u>	<u>29,491</u>
Promedio ponderado del número de acciones diluidas	<u>1,089,306</u>	<u>1,089,306</u>
Utilidad por acción básica	<u>5.13</u>	<u>4.67</u>
Utilidad por acción diluida	<u>4.99</u>	<u>4.54</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(23) Gastos por Comisiones**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Gastos por comisiones de financiamientos:</b>		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión, CDT's	331,113	446,048
Comisiones de NCN, Bonos Cubiertos	155,350	315,294
Comisiones de líneas de crédito	<u>436,531</u>	<u>558,094</u>
<b>Total de comisiones por financiamiento</b>	<u>922,994</u>	<u>1,319,436</u>

**(24) Comisiones por Administración y Manejo, Otras Comisiones Pagadas y Otros Ingresos**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Comisiones por administración y manejo:</b>		
Administración de fideicomisos	1,507,633	1,639,748
Cobranza por manejo	2,148,400	2,013,103
Manejo de seguros	277,611	711,082
Otros	<u>1,385,379</u>	<u>1,150,881</u>
	<u>5,319,023</u>	<u>5,514,814</u>
<b>Otros ingresos:</b>		
Ganancia en venta de crédito fiscal	575,594	218,372
Ingreso por reaseguros asumidos	4,451,164	2,449,748
Seguros	154,088	150,756
Ventas de bienes adjudicados	84,305	116,991
Otros ingresos	<u>1,497,677</u>	<u>981,123</u>
	<u>6,762,828</u>	<u>3,916,990</u>
Otras comisiones pagadas	<u>(657,475)</u>	<u>(606,579)</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Salarios y otros gastos del personal:</b>		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	5,566,604	4,997,770
Gastos de representación	993,328	849,518
Bonificaciones	371,338	426,821
Cuotas patronales	799,664	737,059
Prestaciones laborales	311,460	203,786
Viajes, viáticos y combustible	163,728	167,423
Otros	<u>1,089,490</u>	<u>980,058</u>
	<u>9,295,612</u>	<u>8,362,435</u>
<b>Otros gastos generales y administrativos:</b>		
Alquiler	693,668	632,997
Publicidad y propaganda	687,341	696,344
Mantenimiento de equipo	842,389	840,256
Útiles de oficina	118,282	119,439
Luz, agua y teléfonos	292,585	282,737
Cargos bancarios	173,680	116,479
Otros gastos	<u>2,858,378</u>	<u>2,127,167</u>
	<u>5,666,323</u>	<u>4,815,419</u>

*Plan de Opción de Compra de Acciones*

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos la Compañía por 15,200 opciones con valor razonable unitario de \$8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de \$3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 31 de diciembre de 2018, están vigentes un total de 29,491 opciones (2017: 29,491), no se han cancelado opciones (2017: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de \$27.13 (2017: \$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 2018 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2017: \$0).

**(26) Impuestos**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las subsidiarias de la Compañía constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjerías, 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.



## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (26) Impuestos, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(26) Impuestos, continuación**

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

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2018, se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,803,239	1,856,165
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(43,023)</u>	<u>(433,080)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,760,216</u>	<u>1,423,085</u>

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>8,806,058</u>	<u>8,085,571</u>
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>1,760,216</u>	<u>1,423,085</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>19.99%</u>	<u>17.60%</u>

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

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporarias</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<b><u>Impuesto diferido activo</u></b>				
Reserva para pérdidas en préstamos	603,038	170,464	313,625	89,075
Arrastres de pérdidas operativas <sup>(1)</sup>	<u>2,535,762</u>	<u>862,159</u>	<u>2,654,215</u>	<u>898,816</u>
	<u>3,138,800</u>	<u>1,032,623</u>	<u>2,967,840</u>	<u>987,891</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(26) Impuestos, continuación**

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	987,891	554,811
Ajuste de aplicación NIIF 9	<u>40,019</u>	<u>0</u>
Saldo al 1 de enero 2018	1,027,910	554,811
Provisión para pérdidas en préstamos	41,371	820
Arrastres de pérdidas operativas	<u>(36,658)</u>	<u>432,260</u>
<b>Impuesto diferido al final del año</b>	<b><u>1,032,623</u></b>	<b><u>987,891</u></b>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal Al 31 de diciembre de 2018 se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	<u>8,806,058</u>	<u>8,085,571</u>
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	2,201,515	2,021,393
Gastos no deducibles	930,277	1,003,073
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(762,911)	(1,068,936)
Cambio por diferencias temporarias	(43,023)	(433,080)
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	<u>(565,642)</u>	<u>(99,365)</u>
<b>Total de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>1,760,216</u></b>	<b><u>1,423,085</u></b>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente \$1,936,814 (2017: \$1,611,482) por las utilidades no distribuidas de sus operaciones, debido a que la Compañía considera que aproximadamente \$32,280,236 (2017: \$27,311,937) de esas utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

**(27) Fideicomisos bajo Administración**

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por \$198,053,932 (2017: \$225,153,486). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía. Para las participaciones en entidades no consolidadas, ver nota 32.

**(28) Compromisos y Contingencias**

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento, por términos de hasta cinco (5) años, para el uso de los locales donde operan sus oficinas.

Al 31 de diciembre, el arrendamiento mínimo que debe pagar la Compañía es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Menos de un año	736,800	471,793
Entre 1 – 5 años	2,947,200	1,887,172

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

#### (28) Compromisos y Contingencias, continuación

Al 31 de diciembre de 2018, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de Banco La Hipotecaria, S. A. en El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La Administración la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por \$59,484,283 (2017: \$77,155,573).

#### (29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

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

La 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.

2018	Valor en libros	Valor Razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos:</b>					
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Valores - VRCOUI	48,531,447	19,966,600	3,195,584	25,369,263	48,531,447
Valores - VRRCR	19,318,890	0	893,454	18,425,436	19,318,890
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Préstamos por cobrar	689,568,551	0	0	709,490,905	709,490,905
Valores - CA	218,444	0	299,374	0	299,374
<b>Pasivos:</b>					
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos de clientes - a plazo	239,680,540	0	0	239,649,222	239,649,222
Valores comerciales negociables	90,688,165	0	0	88,801,598	88,801,598
Notas comerciales negociables	113,118,210	0	0	111,633,055	111,633,055
Bonos cubiertos	10,431,427	0	0	11,000,000	11,000,000
Bonos ordinarios	8,832,345	0	0	8,784,024	8,784,024
Certificados de inversión	15,893,531	0	0	15,880,104	15,880,104
Obligaciones negociables	18,997,888	0	0	18,909,131	18,909,131
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	0	236,621,544	236,621,544

2017	Valor en libros	Valor Razonable			Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos:</b>					
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Valores disponibles para la venta	43,898,566	9,864,375	3,767,249	30,266,942	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	596,262,473	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	83,386,616	0	0	81,688,132	81,688,132
Notas comerciales negociables	96,537,363	0	0	96,746,641	96,746,641
Bonos ordinarios	14,390,920	0	0	14,310,229	14,310,229
Certificados de inversión	13,633,339	0	0	13,593,290	13,593,290
Obligaciones negociables	13,912,290	0	0	13,851,192	13,851,192
Financiamientos recibidos	188,599,222	0	0	182,123,169	182,123,169

Al 31 de diciembre de 2018, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores a VRCOUI y valores a valor razonable con cambios en resultados.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

<u>Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3</u>				
	<u>Técnica de valoración</u>	<u>Supuestos no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</u>	
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	2.15% - 0.13% (0.76%)	4.48% - 0.14% (1.28%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 17.50% (42.19%)	48.95% - 21.01% (42.66%)
		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")	2.15% - 0.13% (0.68%)	4.48% - 0.14% (0.64%)
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	48.44% - 19.28% (42.42%)	48.95% - 21.01% (41.42%)
		Porcentaje de recobros	90%	90%
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses
Bonos del Gobierno	El modelo de valoración 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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
<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 a costo amortizado	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte.
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente 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 2018 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	44,041,042	45,752,935
Utilidades o (pérdidas) totales:		
En el estado consolidado de resultados	1,125,184	970,056
En el estado consolidado de utilidades integrales	(85,997)	(389,310)
Compras	4,344,273	922,236
Liquidaciones	<u>(5,629,803)</u>	<u>(3,214,875)</u>
Saldo al final del año	<u>43,794,699</u>	<u>44,041,042</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

Aunque la Compañía considera que sus estimaciones del valor razonable son adecuadas, el uso de diferentes metodologías o supuestos podría conducir a diferentes mediciones de valor razonable. Para las mediciones del valor razonable en el Nivel 3, el cambio de uno o más supuestos utilizados, para reflejar supuestos alternativos razonablemente, tendría los siguientes efectos:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
inversiones a valor razonable con cambios en resultado	75,770	(76,399)	0	0
Valores a VRCOUI	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(45)</u>	<u>162</u>
	<u>75,770</u>	<u>(76,399)</u>	<u>(45)</u>	<u>162</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultado	1,106,247	(761,940)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,101,706</u>	<u>(921,133)</u>
	<u>1,106,247</u>	<u>(761,940)</u>	<u>1,101,706</u>	<u>(921,133)</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 la Compañía.

Los datos no observables más importantes se refieren al riesgo de tasas de descuento. Los supuestos alternativos razonablemente son de 0.5% por debajo y 0.5% por encima, respectivamente, de las tasas de descuento utilizadas en los modelos.

La Compañía ha establecido un marco de control con respecto a la medición de los valores razonables. Este marco de control incluye una unidad independiente de la Gerencia y reporta directamente a la Vicepresidenta 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.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(29) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

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

- Verificar que el proveedor de precio haya sido aprobado por la Compañía;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable ha sido determinando y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

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

**(30) Información de Segmentos**

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto a sus líneas de negocios y han sido determinadas por la administración, basados en reportes revisados por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Reaseguros:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por reaseguros de los colectivos de vida y cesantía producto de las pólizas contratadas al momento que se otorga un préstamo, los gastos por siniestro y de cada ramo y los cargos financieros por remesas extranjeras incurridas.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones la Compañía.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(30) Información de Segmentos, continuación**

<u>2018</u>	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	7,123	37,393,946	6,068,616	2,438,821	45,908,505
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	2,183,135	636,388	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(28,174,570)	(1,823,665)	(2,375,359)	(32,373,594)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOUF y CA	0	0	(668,384)	(364,479)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	0	1,504,959	1,504,959
Comisiones por administración y manejo	2,612,276	0	2,462,793	252,639	(8,685)	5,319,023
Otros ingresos netos de comisiones	0	4,451,164	1,304,543	84,440	265,206	6,105,353
Gastos generales y administrativos	<u>(1,518,851)</u>	<u>(1,967,162)</u>	<u>(11,626,608)</u>	<u>(3,325,052)</u>	<u>(1,007,175)</u>	<u>(19,444,848)</u>
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>1,093,425</u>	<u>2,481,125</u>	<u>2,874,854</u>	<u>1,528,887</u>	<u>817,767</u>	<u>8,806,058</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>2,989,919</u>	<u>679,845,876</u>	<u>58,576,623</u>	<u>76,135,235</u>	<u>817,527,653</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>362,441</u>	<u>646,390,002</u>	<u>41,862,560</u>	<u>54,567,749</u>	<u>743,182,752</u>

<u>2017</u>	Administración de fideicomisos	Reaseguros	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingreso de intereses	0	5,861	33,008,673	3,953,958	3,235,089	40,203,581
Comisiones por otorgamiento de préstamos	0	0	1,862,089	685,245	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	0	0	(25,041,445)	(1,553,754)	(1,954,710)	(28,549,909)
Provisión para pérdidas en préstamos	0	0	(372,281)	(140,387)	0	(512,646)
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	0	2,960,280	2,960,280
Comisión por administración y manejo	2,342,697	0	2,945,464	226,653	0	5,514,814
Otros ingresos netos de comisiones	0	2,449,748	699,504	71,371	89,788	3,310,411
Gastos generales y administrativos	<u>(1,384,278)</u>	<u>(867,581)</u>	<u>(10,924,574)</u>	<u>(3,030,447)</u>	<u>(1,181,412)</u>	<u>(17,388,292)</u>
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<u>958,419</u>	<u>1,588,028</u>	<u>2,177,430</u>	<u>212,659</u>	<u>3,149,035</u>	<u>8,065,571</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>2,021,351</u>	<u>584,990,260</u>	<u>51,046,453</u>	<u>64,253,718</u>	<u>702,311,782</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>160,998</u>	<u>553,265,432</u>	<u>33,523,554</u>	<u>42,197,113</u>	<u>629,147,097</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(30) Información de Segmentos, continuación**

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

<u>2018</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	30,266,157	9,405,270	6,229,561	7,517	45,908,505
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,296,727	522,796	0	0	2,819,523
Gastos de intereses y comisiones	(23,536,657)	(5,608,187)	(3,228,750)	0	(32,373,594)
Provisiones para pérdidas en préstamos y en inversiones en valores a VRCOU y a CA	(580,059)	(257,790)	(195,014)	0	(1,032,863)
Ganancia neta en inversiones	1,336,303	0	168,656	0	1,504,959
Otros ingresos netos de comisiones	975,718	483,336	89,908	4,556,391	6,105,353
Comisiones por administración y manejo	4,150,081	1,038,603	139,024	(8,685)	5,319,023
Gastos generales y administrativos	<u>(12,306,630)</u>	<u>(2,867,227)</u>	<u>(2,490,919)</u>	<u>(1,780,072)</u>	<u>(19,444,848)</u>
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>2,601,640</u></b>	<b><u>2,716,801</u></b>	<b><u>712,466</u></b>	<b><u>2,775,151</u></b>	<b><u>8,806,058</u></b>
Activos del segmento	<u>612,380,979</u>	<u>136,049,785</u>	<u>65,716,374</u>	<u>3,380,515</u>	<u>817,527,653</u>
Pasivos del segmento	<u>584,825,308</u>	<u>114,288,201</u>	<u>43,678,496</u>	<u>390,747</u>	<u>743,182,752</u>
<u>2017</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	26,247,070	8,436,180	5,515,764	4,567	40,203,581
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,104,222	443,112	0	0	2,547,334
Gastos de intereses y comisiones	(20,588,019)	(4,516,457)	(3,445,433)	0	(28,549,909)
Provisión para pérdidas en préstamos	(342,828)	(113,326)	(56,494)	0	(512,648)
Ganancia neta en inversiones	2,617,301	0	342,979	0	2,960,280
Comisiones por administración y manejo	4,277,457	1,133,080	120,145	(15,868)	5,514,814
Otros ingresos netos de comisiones	510,267	207,638	14,908	2,577,598	3,310,411
Gastos generales y administrativos	<u>(11,364,287)</u>	<u>(2,669,486)</u>	<u>(2,082,625)</u>	<u>(1,291,884)</u>	<u>(17,388,292)</u>
<b>Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta</b>	<b><u>3,461,133</u></b>	<b><u>2,920,731</u></b>	<b><u>429,244</u></b>	<b><u>1,274,413</u></b>	<b><u>8,085,571</u></b>
Activos del segmento	<u>521,037,558</u>	<u>118,749,296</u>	<u>60,170,966</u>	<u>2,353,962</u>	<u>702,311,782</u>
Pasivos del segmento	<u>491,983,536</u>	<u>100,147,469</u>	<u>36,874,409</u>	<u>161,683</u>	<u>629,147,097</u>

**(31) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios**

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de \$120,000 con intereses preferenciales, recibirán un subsidio trimestralmente como un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años a los primeros quince (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registró neto de reserva la suma de \$10,595,444 (2017: \$8,491,623), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, la Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de \$11,256,701 (2017: \$7,342,053) a generando una ganancia por la suma de \$575,594 (2017: \$218,372).

Al 31 de diciembre de 2018, el crédito fiscal por realizar asciende a \$8,097,687 (2017: \$8,479,096) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

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

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 27).

<u>Tipo</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación mantenida por la Compañía</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: <ul style="list-style-type: none"><li>Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía</li><li>Comisiones por administración y manejo de la 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 la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2017: 10%, 3% y 5%) en tres fideicomisos.

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

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

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

##### (a) Ley Bancaria

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

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

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

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

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

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

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

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

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

## LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

- (c) *Acuerdo No.004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013* establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito de la Compañía. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

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

#### Provisiones Específicas

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

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>Clasificación</u>	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>
Normal	489,859,514	0	429,229,393	0
Mención especial	5,055,986	240,425	2,400,218	131,800
Subnormal	1,787,243	224,671	1,502,959	228,404
Dudoso	2,851,141	678,282	1,306,821	344,905
Irrecuperable	<u>1,626,916</u>	<u>286,234</u>	<u>630,594</u>	<u>111,779</u>
Total de cartera expuesta a costo amortizado	<u>501,180,800</u>	<u>1,429,612</u>	<u>435,069,985</u>	<u>816,888</u>

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

	<u>2018</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>478,974,707</u>	<u>17,154,687</u>	<u>5,051,406</u>	<u>501,180,800</u>
	<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>

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No.004-2013 asciende a \$1,615,393 (2017: \$1,342,105).

**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.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	4,844,652	4,844,652
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,468,411	1,416,926
La Hipotecaria C. F., S. A.	<u>601,678</u>	<u>601,678</u>
Total	<u>6,914,741</u>	<u>6,863,256</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 \$968,783 (2017: \$701,268) 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.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(33) 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.

**(34) Cambios en políticas contables**

Excepto por los cambios a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 3 a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados.

**NIIF 9 – Instrumentos Financieros**

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

Los cambios clave en las políticas contables de la Compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros*

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCUI), y valor razonable con cambio en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento híbrido completo se evalúa para su clasificación. Ver Nota 3, Para una explicación de cómo la Compañía clasifica los activos financieros según la NIIF 9.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- el monto del cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- el monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida. Ver Nota 3, para una explicación de cómo la Compañía clasifica los pasivos financieros según la NIIF 9.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(34) Cambios en políticas contables, continuación**

*Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

Según la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que de acuerdo a la NIC 39. Ver Nota 3, para una explicación de cómo la Compañía aplica los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

*Transición*

Los cambios en las políticas contables resultantes de la adopción de la NIIF 9 han sido aplicados retroactivamente, excepto como se describe a continuación.

- Los períodos comparativos no se han reexpresados. Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las utilidades no distribuidas y reservas acumuladas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 no refleja los requisitos de la NIIF 9 y, por lo tanto, no es comparable a la información presentada para 2018 según la NIIF 9.
- Las siguientes evaluaciones se han realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial:
  - La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.
  - La designación y revocación de designaciones anteriores de ciertos activos financieros y pasivos financieros medidos a VRCCR.
  - La designación de ciertas inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidos para negociar como en VRCOUI.
- Si una inversión en valores de deuda tenía un riesgo de crédito bajo en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9, entonces la Compañía ha asumido que el riesgo crediticio sobre el activo no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para obtener más información y detalles sobre los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, consulte la Nota 35.

**NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes**

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* desde el 1 de enero de 2018, fecha de su entrada en vigencia.

De acuerdo con la evaluación realizada por la Compañía, esta norma no ha tenido un impacto en las políticas contables de reconocimiento de los ingresos por honorarios y comisiones.

La adopción de la NIIF 15 no tuvo impacto en la oportunidad ni en el monto de los ingresos por honorarios y comisiones de los contratos con clientes y los activos y pasivos relacionados reconocidos por la Compañía. En consecuencia, el impacto en la información comparativa se limita a los nuevos requerimientos de revelación.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros*

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado consolidado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

	Mandatorio a <u>VRCR</u>	Inversiones en valores a <u>VRCOUI</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>2018</b>				
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y efectos de caja				
Depósitos en bancos:	0	0	41,793,167	41,793,167
<b>Inversiones en valores:</b>				
Medidas a costo amortizado	0	0	219,321	219,321
Medidas a valor razonable	19,318,890	48,531,447	0	67,850,337
Préstamos a costo amortizado	0	0	690,171,589	690,171,589
<b>Total de activos financieros</b>	<b>19,318,890</b>	<b>48,531,447</b>	<b>732,184,077</b>	<b>800,034,414</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
<b>Depósitos de clientes:</b>				
Ahorros	0	0	1,425,548	1,425,548
A plazo	0	0	238,147,365	238,147,365
Valores comerciales negociables	0	0	90,688,165	90,688,165
Notas comerciales negociables	0	0	113,118,210	113,118,210
Bonos cubiertos	0	0	10,431,427	10,431,427
Bonos ordinarios	0	0	8,832,345	8,832,345
Certificados de inversión	0	0	15,893,531	15,893,531
Obligaciones negociables	0	0	18,997,888	18,997,888
Financiamientos recibidos	0	0	237,023,005	237,023,005
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>734,557,484</b>	<b>734,557,484</b>

	<u>Negociables</u>	Disponible para la <u>venta</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Mantenidas hasta su vencimiento</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>2017</b>						
<b>Activos financieros</b>						
Efectivo y efectos de caja y depósitos en bancos:	0	0	0	0	29,431,101	29,431,101
<b>Inversiones en valores:</b>						
Medidas a costo amortizado	0	0	0	442,132	0	442,132
Medidas a valor razonable	15,136,846	43,963,581	0	0	0	59,100,427
Préstamos a costo amortizado	0	0	0	0	596,262,473	596,262,473
<b>Total de activos financieros</b>	<b>15,136,846</b>	<b>43,963,581</b>	<b>0</b>	<b>442,132</b>	<b>625,693,574</b>	<b>685,236,133</b>
<b>Pasivos financieros</b>						
<b>Depósitos de clientes:</b>						
Ahorros	0	0	923,276	0	0	923,276
A plazo	0	0	207,555,493	0	0	207,555,493
Valores comerciales negociables	0	0	83,386,616	0	0	83,386,616
Notas comerciales negociables	0	0	96,537,363	0	0	96,537,363
Bonos ordinarios	0	0	14,390,920	0	0	14,390,920
Certificados de inversión	0	0	13,633,339	0	0	13,633,339
Obligaciones negociables	0	0	13,912,290	0	0	13,912,290
Financiamientos recibidos	0	0	188,599,222	0	0	188,599,222
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>618,938,519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>618,938,519</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9*

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales de acuerdo con la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para los activos y pasivos financieros la Compañía al 1 de enero de 2018

	<b>Clasificación original bajo NIC 39</b>	<b>Nueva clasificación bajo NIIF 9</b>	<b>Valor en libros original bajo NIC 39</b>	<b>Nuevo valor en libros bajo NIIF 9</b>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y efectos de caja				
Depósitos en bancos	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	29,431,101	29,431,101
Inversiones en valores:	Valores mantenidos hasta su vencimiento			
• Instrumento de deuda	Disponible para la venta	Costo amortizado	442,132	441,248
• Instrumento de deuda (a)	Disponible para la venta	VRCCR	3,639,913	3,639,913
• Instrumento de deuda	Disponible para la venta	VRCOUI	40,323,668	40,323,668
• Instrumento de deuda		VRCCR	15,136,846	15,136,846
Préstamos a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	596,262,473	596,120,432
			<u>685,236,133</u>	<u>685,093,208</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Depósitos de clientes:				
Ahorros	Costo amortizado	Costo amortizado	923,276	923,276
A plazo	Costo amortizado	Costo amortizado	207,555,493	207,555,493
Valores comerciales negociables				
Notas comerciales negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	83,386,616	83,386,616
Bonos ordinarios	Costo amortizado	Costo amortizado	96,537,363	96,537,363
Certificados de inversión	Costo amortizado	Costo amortizado	14,390,920	14,390,920
Obligaciones negociables	Costo amortizado	Costo amortizado	13,633,339	13,633,339
Financiamientos recibidos	Costo amortizado	Costo amortizado	13,912,290	13,912,290
Total de pasivos financieros	Costo amortizado	Costo amortizado	<u>188,599,222</u>	<u>188,599,222</u>
			<u>618,938,519</u>	<u>618,938,519</u>

Las políticas contables de la Compañía sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la Nota 3. La aplicación de estas políticas dio como resultado las reclasificaciones establecidas en la tabla anterior y explicada a continuación:

- (a) Bajo NIC 39, estos instrumentos de deuda fueron clasificados como valores disponibles para la venta; estos activos han sido clasificados, bajo NIIF 9, a valor razonable con cambio en resultados (VRCCR) debido a que no cumplen con el criterio de solo pago de principal e intereses (SPPI).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

La siguiente tabla concilia los valores en libros bajo la NIC 39 con los montos en libros bajo NIIF 9, en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018:

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remediación	1 de enero NIIF 9
<b>Activos financieros</b>				
<b>A costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Saldo inicial	29,431,101	0	0	29,431,101
Saldo final	<u>29,431,101</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29,431,101</u>
Préstamos				
Saldo inicial	596,262,473	0	0	596,262,473
Remediación	0	0	(142,041)	(142,041)
Saldo final	<u>596,262,473</u>	<u>0</u>	<u>(142,041)</u>	<u>596,120,432</u>
Inversiones en valores				
Saldo inicial	442,132	0	0	442,132
Remediación	0	0	(884)	(884)
Saldo final	<u>442,132</u>	<u>0</u>	<u>(884)</u>	<u>441,248</u>
<b>Total a costo amortizado</b>	<u>626,135,706</u>	<u>0</u>	<u>(142,925)</u>	<u>625,992,781</u>
<b>Disponibles para la venta</b>				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	43,963,581	0	0	43,963,581
A VRCOUI – instrumento de deuda	0	(40,323,668)	0	(40,323,668)
A VRRCR	0	(3,639,913)	0	(3,639,913)
Saldo final	<u>43,963,581</u>	<u>(43,963,581)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>VRCOUI - Instrumento de deuda</b>				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	0	0	0	0
De disponible para la venta	0	40,323,668	0	40,323,668
Saldo final	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>
<b>Total VRCOUI</b>	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>	<u>0</u>	<u>40,323,668</u>
<b>VRRCR</b>				
Inversiones en valores:				
Saldo inicial	15,136,846	0	0	15,136,846
De disponible para la venta	0	3,639,913	0	3,639,913
Saldo final	<u>15,136,846</u>	<u>3,639,913</u>	<u>0</u>	<u>18,776,759</u>
<b>Total VRRCR</b>	<u>15,136,846</u>	<u>3,639,913</u>	<u>0</u>	<u>18,776,759</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>685,236,133</u>	<u>0</u>	<u>(142,925)</u>	<u>685,093,208</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(35) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remediación	1 de enero NIIF 9
<b>Pasivos financieros</b>				
<b>A costo amortizado</b>				
Depósitos de clientes	208,478,769	0	0	208,478,769
Títulos de deuda emitidos	221,860,528	0	0	221,860,528
Financiamientos recibidos				
Saldo inicial	188,599,222	0	0	188,599,222
<b>Total Costo amortizado</b>	<b>618,938,519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>618,938,519</b>

La siguiente tabla analiza el impacto, neto de impuestos, de la transición a la NIIF 9 sobre reservas y utilidades no distribuidas. El impacto se relaciona con la reserva de valor razonable y las utilidades no distribuidas. No hay impacto en otros componentes de patrimonio.

	Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018
<b>Reserva de valor razonable</b>	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	1,738,846
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRCCR	(113,401)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para valores de inversión a VRCCOU	119,147
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>1,744,592</u>
<b>Utilidades no distribuidas</b>	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	27,311,937
Cambio en clasificación de inversión disponible para la venta a VRCCR	113,401
Impuesto diferido	40,019
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para préstamos	(142,041)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones VRCCOU	(119,147)
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9 para inversiones costo amortizado	(883)
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>27,203,297</u>

La siguiente tabla presenta la conciliación de:

- la provisión por deterioro al cierre para activos financieros de acuerdo con la NIC 39, y
- la reserva de ECL de apertura determinada de acuerdo con la NIIF 9 al 1 de enero de 2018.

	31 de diciembre 2017 NIC 39/NIC 37	Reclasificación	Remediación	1 de enero NIIF 9
Reserva para pérdidas en préstamos de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros a costo amortizado según la NIIF 9	313,625	0	142,925	456,550
Inversiones en valores de deuda disponibles para la venta de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros de deuda en VRCCOU bajo la NIIF 9	0	0	119,147	119,147
<b>Total</b>	<b>313,625</b>	<b>0</b>	<b>262,072</b>	<b>575,697</b>

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

31 de diciembre de 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holdings), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Insurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Esquiva y efectos de caja	350,656	0	350,656	0	350,656	0	0	0
Depositos a la vista	37,221,526	0	37,221,526	87,535	26,713,443	1,994	419,235	19,679
Deposito de ahorro	4,221,905	(170,753)	4,391,758	131,331	2,056,588	62,381	2,141,477	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos a costo amortizado	41,793,187	(170,753)	41,622,434	188,466	33,120,687	64,395	2,560,612	19,679
Inventarios en valores	63,089,853	0	63,089,853	0	58,063,858	0	0	0
Reserva de valores a costo amortizado	2577	0	2,577	0	2,577	0	0	0
Inversiones, netas	63,092,430	0	63,092,430	0	58,066,435	0	0	0
Prestamos	639,536,563	0	639,536,563	0	688,536,501	0	0	0
Reservas por cobrar sobre préstamos	1,035,069	0	1,035,069	0	1,035,068	0	0	0
Reserva para pérdidas en préstamos	(603,039)	0	(603,039)	0	(603,038)	0	0	0
Prestamos a costo amortizado	639,568,593	0	638,968,593	0	688,968,531	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	2,933,569	0	2,933,569	0	2,933,309	0	0	0
Inversiones en afiliados	0	(41,988,545)	(41,988,545)	(1,244,024)	0	(362,280)	0	(362,281)
Compañías e intereses por cobrar	2,893,603	0	2,893,603	248,401	2,262,536	7,740	85,932	57,422
Compañías por cobrar compradas reafectadas	304,968	(77,000)	381,968	47,000	30,000	0	304,968	0
Credito fiscal por realizar	9,097,687	0	9,097,687	0	9,097,687	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	1,032,623	0	1,032,623	0	1,032,623	0	0	0
Otros activos	3,035,519	0	3,035,519	0	2,921,412	104,107	12,199	0
Total de activos	143,527,653	(42,216,289)	101,311,364	41,732,881	814,096,307	636,212	2,865,919	459,382
<b>Pasivo y Patrimonio</b>								
<b>Pasivos:</b>								
Depositos de clientes:								
Ahorros	1,426,548	(170,753)	1,596,301	0	1,566,301	0	0	0
A plazo	239,600,540	0	239,600,540	0	239,600,540	0	0	0
Total de depósitos de clientes	241,027,088	(170,753)	240,856,335	0	241,166,841	0	0	0
Valores comerciales negociables	90,088,195	0	90,088,195	0	30,649,365	0	0	0
Valores comerciales negociables	433,118,210	0	433,118,210	0	113,118,210	0	0	0
Bonos gubernamentales	10,431,427	0	10,431,427	0	10,431,427	0	0	0
Bonos ordinarios	8,832,345	0	8,832,345	0	8,832,345	0	0	0
Certificados de inversión	15,893,535	0	15,893,535	0	15,893,531	0	0	0
Obligaciones negociables	58,907,558	0	58,907,558	0	18,597,898	0	0	0
Financiamientos recibidos	237,023,005	0	237,023,005	0	237,023,005	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	982,678	0	982,678	0	982,678	0	0	0
Otros pasivos	6,109,414	(259,914)	5,849,500	1,306	5,891,582	0	362,441	104,000
Total de pasivos	143,162,732	(430,667)	142,732,065	1,306	745,145,972	0	362,441	104,000
<b>Patrimonio:</b>								
Acciones comunes	17,907,029	(15,640,500)	2,266,529	17,907,029	15,640,000	500	5,000	5,600
Acciones preferidas	22,752,709	0	22,752,709	22,752,709	0	0	0	0
Acciones en tesorería	0	737,693	(737,693)	0	(737,693)	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(26,445,129)	(26,445,129)	0	25,693,320	855,000	85,992	690,800
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reservas regulatorias	1,993,553	0	1,993,553	0	2,063,553	0	0	0
Reserva de valor razonable	1,593,509	0	1,593,509	0	1,499,590	0	0	0
Reserva por conversión de moneda extranjera	(9,786,872)	(239,005)	(10,025,877)	(5,105,119)	(6,455,684)	(70,285)	(2,501,478)	(349,630)
Utilidades no distribuidas	32,228,732	13,971	32,242,703	4,182,075	25,977,188	(70,285)	2,601,478	335,362
Total de patrimonio	74,344,951	(46,388,559)	27,956,392	41,737,685	70,073,123	(70,285)	2,601,478	335,362
Total de pasivos y patrimonio	817,527,653	(42,216,289)	775,311,364	41,732,881	814,096,307	636,212	2,865,919	459,382

Uso: el informe de los estados independientes que se acompaña.

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

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados  
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresión en dólares de los Estados Unidos de América)

	Consolidado	Eliminaciones	Subsidiar	La Hipotecaria (Holdings, Inc.)	Banco La Espartero y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Ltd.
Ingresos por intereses y comisiones:								
Intereses sobre:								
Préstamos	45,462,561	0	45,462,561	0	45,462,561	0	0	0
Inversiones en valores	2,300,127	0	2,300,127	0	2,300,127	0	0	0
Depositos en bancos	145,817	(1,784)	147,601	1,890	138,308	745	7,123	73
	45,908,505	(1,784)	45,910,289	1,890	46,900,996	745	7,123	73
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,819,523	0	2,819,523	0	2,819,523	0	0	0
Total por intereses y comisiones	48,728,028	(1,784)	48,729,812	1,890	48,720,514	745	7,123	73
Gastos de intereses y comisiones:								
Expósitos	19,548,985	(1,784)	19,548,769	0	19,548,769	0	0	0
Financiamientos	29,300,815	0	29,300,815	0	29,300,815	0	0	0
Comisiones	922,994	0	922,994	0	922,994	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	32,373,594	(1,784)	32,375,378	0	32,375,378	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	16,354,434	0	16,354,434	1,890	16,345,136	745	7,123	73
Provisión para pérdidas en préstamos	888,381	0	888,381	0	888,381	0	0	0
Reversión para pérdidas en inversiones en valores a largo plazo	144,529	0	144,529	0	144,529	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	15,323,571	0	15,321,574	1,890	15,312,270	745	7,123	73
Gastos (gastos) por servicios bancarios, comisiones y otros, neto:								
Comisión por administración y manejo	1,504,959	0	1,504,959	0	1,504,959	0	0	0
Comisiones por administración y manejo	5,319,023	(360,000)	5,679,023	(8,885)	5,687,708	0	0	0
Otros ingresos	8,763,808	0	8,763,808	1,833,227	2,336,525	49,912	4,451,184	0
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	12,928,335	(2,110,000)	15,038,335	1,844,542	2,091,112	49,912	4,451,184	0
Gastos generales y administrativos:								
Salarios y otros gastos de personal	9,285,812	0	9,285,812	0	9,285,812	0	0	0
Depreciación y amortización	853,963	0	853,963	0	853,963	0	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,742,482	(360,000)	1,402,482	2,314	1,406,801	2,749	690,383	199,690
Impuestos	2,126,478	0	2,126,478	0	2,364,075	30,403	2,068	0
Otros gastos	5,698,323	0	5,698,323	195	4,391,081	112	1,674,228	700
Total de gastos generales y administrativos	19,444,946	(360,000)	19,804,946	2,509	17,051,512	33,264	1,897,182	170,400
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,856,058	(1,750,000)	5,106,058	1,845,393	6,352,475	37,393	2,491,125	(170,328)
Impuesto sobre la renta	1,790,218	0	1,790,218	0	1,760,216	0	0	0
Utilidad neta	7,045,842	(1,750,000)	5,295,842	1,845,393	4,592,259	37,393	2,491,125	(170,328)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.





DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diesnueve (19) días del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **JOHN DAVID RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **ALFREDO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-noventa-doscientos dieciséis (8-90-216); **SALOMÓN VÍCTOR HANONO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos uno-doscientos nueve (8-301-209), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, sociedad BVI, inscrita según registro número tres nueve seis dos uno cinco (396215) en Islas Vírgenes (en adelante "**LA HOLDING**"), todos con domicilio en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso trece, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo dieciocho-dos mil (18-2000) de once (11) de octubre de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos N°.2-2018, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.

**PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado los Estados Financiero Anuales de **LA HOLDING**, correspondientes al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

**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

*[Handwritten signature]*  
MILTO PIMENTEL

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 de **LA HOLDING**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

**CUARTO:** Los comparecientes declaran además que:

- a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **LA HOLDING**.
- b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LA HOLDING**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.
- c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LA HOLDING**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.
- d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

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

- a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LA HOLDING**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.
- b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LA HOLDING**.

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

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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

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

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ con cédula de identidad personal número OCHO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS-SEISCIENTOS SIETE (8-486-607), y SIMION RODRIGUEZ BONILLA con cédula de identidad personal número NUEVE-CIENTO SETENTA Y CUATRO-DOSCIENTOS (9-174-200), 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.

[Signature] JOHN DAVID RAUSCHKOLB

[Signature] ALFREDO DE LA GUARDIA

[Signature] SALOMÓN VICTOR HANONO

[Signature] GISELLE PINEL DE TEJEIRA

[Signature] ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

[Signature] SIMION RODRIGUEZ BONILLA

[Signature] NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO NOTARIA PÚBLICA DUODECIMA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA



EMILIO FIMENTEL

