

# Emisor: Banco La Hipotecaria

Con datos a Diciembre 2023

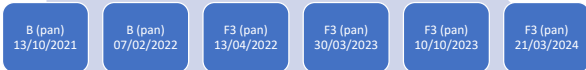
## Características de Emisión (Últimos prospectos emitidos)

Características	Notas Rotativas	Valores Comerciales Negociables
<b>Emisión aprobada</b>	US\$50,000,000.00	US\$50,000,000.00
<b>Tasas de Interés</b>	Cada Nota devengará intereses a partir de su respectiva Fecha de Emisión. La tasa de interés y los términos de pago de intereses de cada Serie serán determinados por el Emisor al momento de la emisión de la Nota correspondiente. Los intereses de las Notas serán pagados mensualmente, los días quince (15) de cada mes o el primer Día Hábil después del día quince (15) de cada mes a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento de la. Nota correspondiente. La base para el cálculo será días calendario / 360.	Cada VCN devengará intereses a partir de su respectiva Fecha de Emisión. La tasa de interés y los términos de pago de intereses de cada Serie serán determinados por el Emisor al momento de la emisión del VCN correspondiente. Los intereses devengados por los VCNs serán pagados trimestralmente, a partir de la fecha en que el Agente de Pago, registro y Transferencia reciba valor por los VCNs (La "Fecha de Emisión"), hasta el vencimiento del VCN correspondiente. La base para el calculo sera dias / 360
<b>Plazo</b>	Hasta 10 años	Hasta 1 año
<b>Precio</b>	Valor Par	Valor Par
<b>Garantía</b>	En el momento de ser emitidas, cada una de las series de las Notas, podrán: 1) no tener garantía específica; a) estar garantizadas por una Fianza Solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A., hasta por el 100% de la(s) Serie(s) emitida(s), más los intereses, gastos y costas de dicha(s) Serie(s) (la "Fianza"); ó 3) estar garantizada por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor, en su calidad de Fideicomitente y BG Trust, Inc. en su calidad de Fiduciario, al cual el Emisor le habrá transferido una cartera de créditos hipotecarios que reúnen ciertas condiciones de elegibilidad y otros activos.	En el momento de ser emitidos, cada una de las series de los VCNs, podrán no tener garantía ó estarán garantizadas por un fideicomiso constituido por el Emisor, en su calidad de Fideicomitente y BG Trust, Inc. en su calidad de Fiduciario, al cual el Emisor le habrá transferido una cartera de créditos hipotecarios que reúnen ciertas condiciones de elegibilidad y otros activos.
<b>Pago de Capital</b>	El emisor, a través del Agente de Pago, Registro y transferencia pagará al tenedor registrado de cada nota, el valor nominal de dicha Nota, en dólares, en un solo pago en la fecha de vencimiento o redención anticipada, de conformidad con lo establecido en este prospecto informativo.	El emisor, a través del agente de pago, registro y transferencia, pagará al tenedor registrado de cada VCN, el valor nominal de dicho VCN, en dólares, en un solo pago en la fecha de vencimiento.
<b>Pago de Intereses</b>	Cada Nota devengará intereses a partir de su respectiva fecha de emisión. La tasa de interés y los términos de pago de intereses de cada serie serán determinados por el emisor al momento de la emisión de la nota correspondiente.	Cada VCN devengará intereses a partir de su respectiva Fecha de Emisión. La tasa de interés y los términos de pago de intereses de cada Serie serán determinados por el Emisor al momento de la emisión del VCN correspondiente.
<b>Calificación Riesgo</b>	AA+ (FITCH)	F1+ (FITCH)

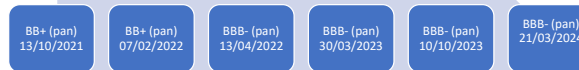
## Emisor

- Banco La Hipotecaria, S.A., es un banco de licencia general, regulado por la Superintendencia de Bancos de Panamá, domiciliado en la República de Panamá con subsidiarias en El Salvador (La Hipotecaria S.A. de C.V., empresa hipotecaria no regulada en su país respectivo) y en Colombia (La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., empresa regulada por la Superintendencia Financiera de Colombia) y en conjunto, "Banco La Hipotecaria y Subsidiarias" (en adelante "El Banco"). BLH es la única institución en la región dedicada exclusivamente a la generación y administración de préstamos hipotecarios con una comprobada capacidad de titularizar sus créditos hipotecarios, según sus necesidades, para mitigar los riesgos de descalce de plazo y fondeo de la institución. El Banco ofrece programas de créditos hipotecarios competitivos con una sin igual habilidad para proveer un servicio rápido, sencillo y confiable, no disponibles en los bancos privados o estatales. Las empresas financian hipotecas residenciales a largo plazo en dólares americanos (moneda de curso legal en Panamá y El Salvador) y en Pesos Colombianos en Colombia a clientes calificados con ingresos medios y medios bajos
- En adición, El Banco es pionero en la titularización de créditos hipotecarios y la creación de bonos de préstamos hipotecarios (mortgage-backed securities), los cuales se ofrecen a través de los puestos de bolsa a inversionistas institucionales y particulares, reservando para sí los derechos de administración de todos los créditos hipotecarios generados. El Banco es una subsidiaria de La Hipotecaria (Holding) Inc., en adelante "La Hipotecaria".
- La Hipotecaria inició operaciones en mayo de 1997 y su principal accionista institucional es Grupo ASSA, S.A. Esta entidad tenedora de la mayoría de las acciones comunes de La Hipotecaria, es cotizada públicamente en la Bolsa Latinoamericana de Valores (LATINEX) en Panamá, con un patrimonio en exceso de US\$1,000 millones y cuenta con una calificación de grado de inversión en escala internacional de BBB- otorgada por FITCH Ratings. Grupo ASSA, es un conglomerado financiero propietario de una de las compañías de seguros más importante de la región centroamericana.
- Los principales Resultados de ingresos de las operaciones Hipotecaria provienen por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo, carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables.
- Al 31 de diciembre de 2023, La Hipotecaria administraba 45,520 préstamos con un saldo insoluto de \$1,1 12,638,079 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes. Como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias del Banco. Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco Aumentos en el nivel demorosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados.
- Al 31 de diciembre de 2023 el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, seis programas rotativos de hasta 8/200,000,000 en VCNs. Cinco de estos cuatro programas rotativos de hasta 8/190,000,000 se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que del año 2011 al año 2017 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco con la liberación total de las fianzas solidarias correspondientes.

## Calificación Panameña de corto plazo por FITCH RATINGS



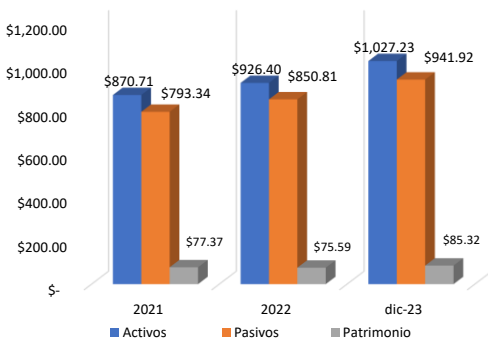
## Calificación Panameña de largo plazo por FITCH RATINGS



## VISITA SU ULTIMA CALIFICACIÓN DE RIESGO

## Situación Financiera

Situación Financiera  
Periodo 2021 - 2023  
Cifras expresadas en millones de dólares



## Comentarios de la Calificadora de Riesgo

Rol Clave en el Grupo: Fitch considera que la filial panameña juega un rol estratégico clave y de largo plazo para el posicionamiento del grupo en el mercado regional, ya que BLH opera en una jurisdicción relevante, y en segmentos de mercado complementarios para muchas otras filiales. La propensión de soporte considera también el riesgo reputacional elevado en caso de impago de la filial, ya que la marca está asociada a la de su matriz y por la presencia regional del grupo.

Integración Cercana con la Matriz: Fitch considera que Grupo ASSA, propietario de alrededor de 80% de BLH, tiene una propensión fuerte para brindar soporte a su subsidiaria y considera con importancia alta la integración significativa entre el banco y la matriz. Adicionalmente, Fitch opina que cualquier soporte requerido para BLH, en caso de ser necesario, podría ser de importancia para la matriz dado el tamaño de BLH, que representa cerca de 30% del total de activos consolidados de Grupo ASSA.

Rentabilidad Mejora Lentamente: La utilidad operativa de BLH a activos ponderados por riesgo (APR) alcanzó 1.2% a 2022 (2021:1.1%) y se compara favorablemente con sus pares locales más cercanos. El banco mantuvo un crecimiento estable de la rentabilidad, soportado por un margen de interés neto (NIM; net interest margin) relativamente más alto, una mejora en la eficiencia junto con provisiones para pérdidas crediticias (LLP; loan loss provisions) controladas. Fitch espera que las métricas de rentabilidad se establezcan y se mantengan ligeramente por encima de sus niveles prepadmicos debido a sus estrategias enfocadas en mejorar sus utilidades y rentabilidad.

### Cifras Financieras

	2021	2022	dic-23
<b>Activos</b>			
Balance de Situación			
Efectivo e inversiones	\$56.87	\$47.56	\$48.98
Préstamos netos	\$656.80	\$727.13	\$807.97
Otros activos	\$157.05	\$151.70	\$170.28
<b>Total de activos</b>	<b>\$870.71</b>	<b>\$926.40</b>	<b>\$1,027.23</b>
<b>Pasivos</b>			
Depositos de los clientes	\$370.29	\$385.95	\$457.84
Financiamiento recibido	\$227.41	\$287.81	\$275.20
VCN's y Bonos	\$155.20	\$161.73	\$171.36
Obligaciones Negociables	\$10.89	\$1.73	\$5.57
Otros pasivos	\$29.55	\$13.58	\$31.95
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$793.34</b>	<b>\$850.81</b>	<b>\$941.92</b>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes y pref.	\$15.00	\$15.00	\$15.00
Reservas varias	\$11.69	\$14.45	\$24.05
Utilidades retenidas	\$36.39	\$42.20	\$43.37
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$77.37</b>	<b>\$75.59</b>	<b>\$85.32</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>\$870.71</b>	<b>\$926.40</b>	<b>\$1,027.23</b>
<b>Estado de Resultados</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>dic-23</b>
Ingreso por interes y com.	\$55.06	\$55.02	62.48
Gasto por intereses	\$39.59	\$37.92	51.87
Otros ingresos operativos	\$9.11	\$8.94	10.57
Provisión para préstamos	\$0.60	\$2.17	1.02
Ingresos operacionales	\$7.64	\$8.41	\$10.57
Gastos de operación	\$16.94	\$17.63	16.58
Utilidad antes de impuesto	\$6.45	\$6.63	3.53
Impuesto sobre la renta	\$1.60	\$1.29	0.79
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$4.85</b>	<b>\$5.35</b>	<b>2.74</b>

### Principales Indicadores

	2021	2022	dic-23
Deuda Patrimonio	10.25	11.26	11.04
Apalancamiento	0.91	0.92	0.92
Cobertura de reservas	18.78%	15.48%	11.45%
Cartera en riesgo	11.03%	16.79%	17.20%
Índice de vencimiento	3.15%	4.01%	4.33%
Margen Operativo	13.87%	15.29%	16.91%
Margen Neto	8.81%	9.72%	4.38%
ROA	0.56%	0.58%	0.27%
ROE	6.27%	7.07%	3.21%

Deuda Patrimonio: Pasivo/Patrimonio

Apalancamiento: Pasivo/Activo

Cobertura de reservas: Provisión por incobrabilidad / Préstamos vencidos

Cobertura de reservas\*: Provisión por incobrabilidad + Reserva voluntaria / Préstamos vencidos

Cartera en riesgo: Préstamos en mora mayor a 30 días/Préstamos brutos

Índice de vencimiento: Préstamos vencidos / Préstamos brutos

Margen Operativo: Utilidad Operativa/Ingresos

Margen Neto: Utilidad Neta/Ingresos

ROA: Utilidad Neta/Activos

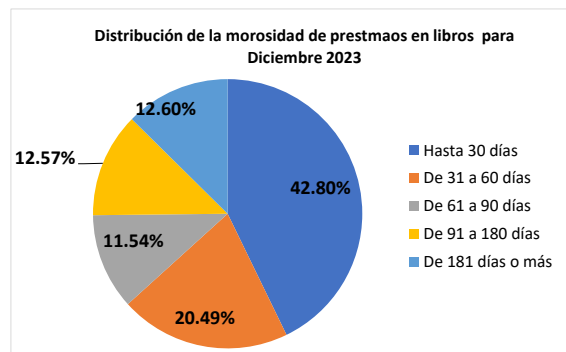
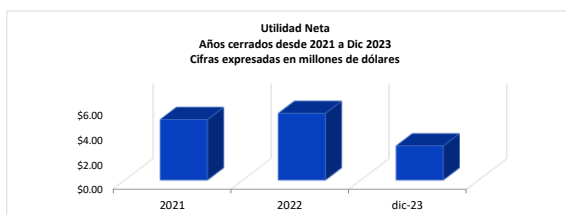
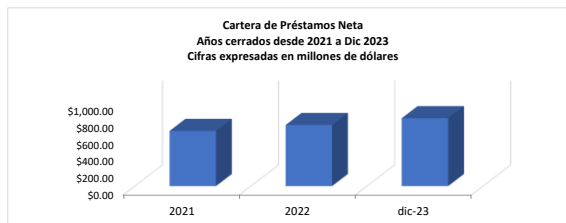
ROE: Utilidad Neta/Patrimonio

Fecha de elaboración: Diciembre 2024

Elaborado por: Gerardo Martínez

Revisado por: Carlos Daboub

NOTA DE RESPONSABILIDAD: La información que contiene este documento se ofrece con el único propósito de brindar información actualizada y en ningún momento se deberá considerar como una oferta para comprar y/o vender títulos valores u otros instrumentos financieros. Ninguna información en este documento se considerará como asesoría en materia de inversiones. La información y opiniones en este correo provienen de fuentes en las SGB confía; sin embargo no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento. INFORMACIÓN ADICIONAL REFERENTE A NEGOCIACIONES DE MERCADO DE VALORES EXTRANJEROS: a) El inversionista es responsable de informarse previamente de los valores de que se trata y de sus circunstancias, antes de tomar cualquier decisión de inversión. b) Los valores no están sujetos a las leyes locales. d) La información de los valores puede encontrarse en un idioma distinto al castellano. e) Ante litigios, resolución de conflictos, situaciones de no pago del emisor extranjero u otros eventos similares, deberá recurrir al respectivo emisor extranjero o ante las autoridades del país de origen de donde provienen dichos valores, para resolver sobre los mismos. f) Servicios Generales Bursátiles S.A. de C.V. es una casa de corredores de bolsa autorizada por la Superintendencia a negociar estos valores, que como tal se le exige transmitir al inversionista la misma información a que tienen acceso otros inversionistas y a realizar estas operaciones con operadores extranjeros autorizados para operar en los mercados donde el inversionista decida realizar las inversiones.



Los préstamos mayor a 30 días representan un total de 9.84% del total de la cartera bruta, es decir \$74.46MM de un total de \$756.67MM