REPUBLICA DE PANAMA COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00 (de 11 de octubre del 2000) ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-T INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de junio de 2010

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

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 CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 18–00 de 11 de octubre del 2000 (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. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No. 18–00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión 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 CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *Internet* de la CNV.

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 No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 15-00 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 No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparación 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.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

La Hipotecaria Holding, Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-177-08

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL

EMISOR:

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá,

República de Panamá

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: qtejeira@lahipotecaria.com



PARTEI

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No. 18–00 de 11 de octubre del 2000, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la Sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección II del Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo No. 15-00 de 28 de agosto del 2000. Adicionalmente, el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoria; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

LA HIPOTECARIA HOLDING, INC. (en adelante la "Hipotecaria Holding, Inc" o la "Empresa") posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: La Hipotecaria Holding, Inc., S.A.; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc.; La Hipotecaria, S.A. de C.V. y La Hipotecaria de Colombia, S.A.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al <u>30 de junio de</u> **2010** y al 31 de diciembre del 2009.

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 venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al 30 de junio de 2010, la Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, nueve titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$177,500,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US\$8,000,000. Al 30 de junio de 2010 la Empresa tenía B/.7,450,000 en bonos del Octavo Fideicomiso, \$2,370,325 en bonos del Noveno Fideicomiso 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 (The Bank of Nova Scotia, Citibank, N.A., Banco Internacional de Costa Rica, S.A., Banco General, BBVA, HSBC, Banco Nacional de Panamá, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), DEG, la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en ingles), y Towerbank donde en su totalidad existe una capacidad de \$195,750,000. Al 30 de junio de 2010 la Empresa había utilizado la suma de \$117,652,565.

Al <u>30 de junio de 2010</u> La Hipotecaria Holding, Inc. tenia autorizado por la CNV cinco planes rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs y una emisión de Papel Bursátil por B/.35,000,000 autorizado por la Superintendencia de Valores de El Salvador, I os cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

En adición, al 30 de junio de 2010 La Hipotecaria Holding, Inc. tenia autorizado por la CNV un programa de hasta B/.40,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El mismo se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido, el crédito general de la compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

P

Papel Bursátil

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2010
tramo 5	6.0000%	4-jul-2010	2,000,000
tramo 6	6.0000%	9-jul-2010	1,000,000
tramo 7	6.0000%	26-jul-2010	2,000,000
tramo 8	4.7500%	24-abr-2011	5,000,000
tramo 9	4.6500%	8-may-2011	3,000,000
tramo 10	4.5500%	9-mar-2011	3,000,000
tramo 11	4.2500%	5-jun-2011	3,000,000
			19,000,000
	Menos gastos prepa	gados por cada emisión	(54,166)
			18.945.834

Al <u>30 de junio de 2010</u> la Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado cuatro tramos de Papel Bursátil por un monto de siete millones de dólares (B/.7,000,000) a una tasa de 6.00%.



Valores Comerciales Negociables

2010

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2010
Serie BAN	5.0000%	1-Jul-10	997,000
Serie BAO	5.0000%	4-Jul-10	3,001,000
Serie BAP	5.0000%	12-Jul-10	765,000
Serie BAQ	5.0000%	22-Jul-10	1,495,000
Serie BAR	5.0000%	5-Aug-10	1,025,000
Serie BAS	5.0000%	12-Aug-10	2,500,000
Serie AAC	5.0000%	19-Aug-10	4,133,000
Serie BAT	5.0000%	29-Aug-10	4,313,000
Serie AAD	5.0000%	13-Sep-10	1,000,000
Serie AAE	5.0000%	19-Sep-10	2,104,000
Serie AAF	5.0000%	20-Sep-10	1,232,000
Serie AAG	5.0000%	26-Sep-10	2,000,000
Serie AAH	4.7500%	9-Oct-10	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	17-Oct-10	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	21-Oct-10	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	7-Nov-10	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	14-Nov-10	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	25-Nov-10	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	30-Nov-10	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	19-Dec-10	3,412,000
Serie BAV	4.6000%	30-Dec-10	2,125,000
Serie BAW	4.6000%	16-Jan-11	5,351,000
Serie BAX	4.6000%	13-Feb-11	3,438,000
Serie BAY	4.6000%	17-Feb-11	1,330,000
Serie BAZ	4.6000%	24-Feb-11	1,141,000
Serie BBA	4.2500%	3-Mar-11	1,385,000
Serie AAO	3.7500%	15-Dec-10	200,000
Serie M	4.2500%	13-Mar-11	4,090,000
Serie N	4.2500%	14-Mar-11	1,000,000
Serie AAP	4.2500%	17-Mar-11	965,000
Serie O	2.5000%	27-Jul-10	2,000,000
Serie P	3.3750%	27-Oct-10	1,000,000
Serie DT	4.2500%	3-Apr-11	2,990,000
Serie DU	4.2500%	14-Apr-11	3,628,000
Serie BBB	4.0000%	23-Apr-11	1,400,000
Serie DV	4.0000%	28-Apr-11	866,000
Serie AAQ	4.0000%	28-Apr-11	4,000,000
Serie DW	2.0000%	4-Oct-10	2,000,000
Serie BBC	4.0000%	5-Jun-11	1,500,000
Serie BBD	4.0000%	9-Jun-11	2,500,000
Serie BBE	3.0000%	27-Dec-10	2,000,000
	0.000070	_	87,143,000
	Menos gastos	prepagados por cada emisión	(206,252)
			86,936,748

2009

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2009
Serie CV	5.5000%	4-Jan-10	2,125,000
Serie CY	5.5000%	21-Jan-10	5,351,000
Serie DL	5.5000%	14-Feb-10	4,911,000
Serie DM	5.5000%	22-Feb-10	1,900,000
Serie CZ	5.5000%	27-Feb-10	1,630,000
Serie DN	5.5000%	7-Mar-10	2,770,000
Serie DO	5.5000%	18-Mar-10	8,180,000
Serie CAA	5.5000%	19-Mar-10	2,000,000
Serie CAB	5.5000%	22-Mar-10	1,930,000
Serie DP	5.5000%	8-Apr-10	2,990,000
Serie DQ	5.5000%	18-Apr-10	3,628,000
Serie DR	5.5000%	29-Apr-10	1,400,000
Serie AAA	5.5000%	2-May-10	4,000,000
Serie DS	5.5000%	3-May-10	866,000
Serie BAL	5.5000%	10-Jun-10	1,500,000
Serie BAM	5.5000%	13-Jun-10	2,500,000
Serie BAN	5.0000%	1-Jul-10	997,000
Serie BAO	5.0000%	4-Jul-10	3,001,000
Serie BAP	5.0000%	12-Jul-10	765,000
Serie BAQ	5.0000%	22-Jul-10	1,495,000
Serie BAR	5.0000%	5-Aug-10	1,025,000
Serie BAS	5.0000%	12-Aug-10	2,500,000
Serie AAC	5.0000%	19-Aug-10	4,133,000
Serie BAT	5.0000%	29-Aug-10	4,313,000
Serie AAD	5.0000%	13-Sep-10	1,000,000
Serie AAE	5.0000%	19-Sep-10	2,104,000
Serie AAF	5.0000%	20-Sep-10	1,232,000
Serie AAG	5.0000%	26-Oct-10	2,000,000
Serie AAH	4.7500%	9-Oct-10	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	17-Oct-10	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	21-Oct-10	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	7-Nov-10	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	14-Nov-10	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	25-Nov-10	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	30-Nov-10	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	19-Dec-10	3,412,000
			89,915,000
	Menos gastos prep	pagados por cada emisión	(239,998)
	American American Inc.		89,675,002

J

Notas Comerciales Negociables

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	2010
SERIE A	6.0000%	15-Apr-2011	9,196,000
SERIE B	6.5000%	15-Apr-2012	5,000,000
SERIE C	6.7500%	22-Mar-2014	640,000
SERIE D	6.0000%	15-May-2011	2,030,000
SERIE E	6.5000%	15-May-2012	5,015,000
SERIE G	6.5000%	15-May-2012	5,000,000
SERIE F	6.7500%	15-Mar-2014	8,157,000
SERIE H	6.5000%	15-May-2012	362,000
SERIE I	6.7500%	15-Apr-2014	4,600,000
			40,000,000
	Menos gastos prepag	jados por cada emisión	(181,310)
			39,818,690

Al <u>30 de junio de 2010</u> la Hipotecaria Holding, Inc. había colocado la totalidad de las Notas por un monto de cuarenta millones de dólares (B/.40,000,000) a una tasa entre 6.00% y 6.75%.

Al <u>30 de junio de 2010</u> el capital en acciones comunes ascendía a \$16,931,365, el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a \$9,858,943 y en utilidades retenidas ascendía a \$8,838,840.

B. Recursos de Capital

La emisión de Acciones preferidas se realizó el primer semestre de 2008 y fueron vendidas a terceros. 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 la Ciudad de Panamá y El Salvador. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc. al 30 de junio de 2010 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras.)

N

Número de préstamos	15,738
Saldo insoluto total de los préstamos	267,993,177
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	123,355,290
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	64,374,521
Monto total original de los préstamos	285,176,240
Saldo mínimo de los préstamos	1
Saldo máximo de los préstamos	90,441
Saldo promedio de los préstamos	17,132
Tasa máxima de los préstamos	18.00%
Tasa mínima de los prestamos	6.75%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.56%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	287.63%
Relación saldo / avalúc promedio de los préstamos	58.35%
Relación saldo / avalúc promedio ponderada de los préstamos	67.90%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	26/08/2009
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31/12/2038
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	31.26

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 en libros de otras instituciones financieras) y del márgen financiero de los préstamos en sus libros y Actualmente, el margen financiero favorables de la Empresa es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Empresa 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 considerada como estables. Al 30 de junio de 2010, La Hipotecaria Holding, Inc. administraba 19,434 préstamos con un saldo insoluto de \$397.737 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria Holding, Inc. 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 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 reposeídos 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 30 de junio de 2010:

S

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$180,462,158
Corrientes	\$57,758,516
Saldos de 1-30 días	\$14,419,766
Saldo de préstamos 31-60 días	\$7,765,073
Saldo de préstamos 61-90 días	\$4,478,210
Saldo de préstamos 91-120 días	\$899,319
Saldo de préstamos 121-150 días	\$602,672
Saldo de préstamos 151-180 días	\$425,531
Saldo de préstamos 181 días o más	\$1,171,506
Total 91 días o más:	\$3,099,027
Total de hipotecas en libros	\$267,982,751
% de morosidad de hipotecas en libros	1.16%

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito. Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios. **Presentación aplicable a emisores del sector financiero:**

P

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterio
	Abr-Jun 2010	Ene-Mar 2010	Oct-Dic 2009	Jul-Sep 2009
Ingresos por intereses y comisones	\$5,657,205	\$5,268,074	\$5,657,205	\$5,381,452
Gastos de intereses y comisiones	\$3,848,828	\$3,667,170	\$3,848,828	\$3,977,957
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$1,808,377	\$1,600,904	\$1,808,377	\$1,403,495
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$211,845	\$321,363	\$211,845	\$99,456
Ingreso neto de intereses y comisiones despúes de provisiones	\$1,596,532	\$1,279,541	\$1,596,532	\$1,304,039
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$825,222	\$758,839	\$825,222	\$758,346
Comisión por fianza de garantía	(\$108,878)	(\$106,379)	(\$108,878)	(\$107,618)
Comisión por colocación de hipotecas	(\$66,731)	(\$62,093)	(\$66,731)	(\$49,773)
Constitución	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$453,313	\$347,386	\$453,313	\$297,536
Total otros ingresos (gastos)	\$1,102,926	\$937,753	\$1,102,926	\$898,491
Gastos de operaciones	\$1,820,110	\$1,368,873	\$1,820,110	\$1,192,171
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$879,348	\$848,421	\$879,348	\$1,010,359
Impuesto sobre la renta	\$240,559	\$207,256	\$240,559	\$230,143
Utilidad neta	\$638,789	\$641,165	\$638,789	\$780,216
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$639	\$641	\$639	\$780
Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
Préstamos	Jun-10	Mar-10	Dec-09	Sep-09
	\$267,982,751	\$262,818,486	\$261,071,199	\$259,868,923
Provisiones	\$449,838	\$434,596	\$276,593	\$233,456
Préstamos por cobrar (neto)	\$267,532,913	\$262,383,890	\$260,794,606	\$259,635,467
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$38,895,951	\$45,666,392	\$51,276,953	\$39,489,405
Total de activos	\$306,428,864	\$308,050,282	\$312,071,559	\$299,124,872
Valores comerciales negociables	\$86,936,748	\$83,143,000	\$89,675,002	\$91,050,000
Notas comerciales negociables	\$39,748,298	\$40,000,000	\$39,669,817	\$40,000,000
Papel bursatil	\$18,945,834	\$7,000,000	\$6,980,319	\$7,000,000
Depósitos de clientes	\$1,975,000	\$0	\$0	\$0
Préstamos por pagar	\$117,652,565	\$137,845,000	\$135,482,197	\$125,525,193
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$4,714,494	\$4,468,216	\$5,207,775	\$4,260,421
Total de pasivos	\$269,972,939	\$272,456,216	\$277,015,110	\$267,835,614
Acciones comunes	\$16,931,365	\$16,931,365	\$16,931,365	\$13,513,600
Acciones preferidas	\$9,858,943	\$9,858,943	\$9,858,943	\$9,858,943
Utilidades retenidas	\$9,665,617	\$8,803,758	\$8,266,141	\$7,916,715
Total de patrimonio	\$36,455,925	\$35,594,066	\$35,056,449	\$31,289,258
Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jun-10	Mar-10	Dec-09	Sep-09
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$7	\$8	\$8	\$9
Préstamos / total de activos	87.31%	85.18%	83.57%	86.80%
Provisiones / Morosidad +91 días	5.81%	#¡DIV/0!	6.52%	7.43%
Morosidad +91 días / Cartera total	1.16%	0.00%	1.06%	0.93%
Provisiones	\$180,088	\$180,088	\$180,088	\$180,088
	4	4!	***************************************	4

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. (Ver Adjunto)

P

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 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.

	Contenido mínimo		
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 Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo.		
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:		
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí		
	 b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Sí 		
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí		
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí		
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria. Sí. (En este momento, solamente el Comité de Administración de Riesgo).		
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. Sí		
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí		
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.		
	Junta Directiva		
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. Sí.		
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)		
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.		
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí		
	e. Control razonable del riesgo. Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.		
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí		
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí,		



Formulario IN-T Página 11

	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Sí (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).
	 Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí. Aclaramos que por ser subsidiaria de Grupo ASSA, S. A., La Hipotecaria Holding se somete periódicamente a la revisión de los auditores internos de Grupo ASSA.
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. Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)

	Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: Cuatro (4)	
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Cuatro (4)	
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Uno (1)	

	Accionistas
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). Sí
	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). No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)
	 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). Sí
	 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). Sí
	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). Sí.
	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). 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.



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

	Conformación de los Comités					
10.	Indique cómo están conformados los Comités de:					
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). Tres (3) miembros. Dos miembros de la Junta Directiva, incluyendo su tesorero y secretario, y un director.					
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos. Riesgo: Tres (3) miembros de la Junta Directiva y Un (1) miembro de la alta gerencia de La Hipotecaria Holding.					
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. N/A					

¹La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

PARTE V DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre, por alguno de los medios que allí se indican.

1.	Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:
	Diario de circulación nacional
	Periódico o revista especializada de circulación nacional
✓	Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com
	El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas

gr

e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.
- 2. Fecha de divulgación.
- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

No ha sido divulgado

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

30 de agosto de 2010

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

FIRMA(S)

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

John Rauschkolb Gerente General

La Hipotecaria Holding, Inc.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados Intermedios y Anexos

30 de junio de 2010

(Con el Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre la Información Financiera Consolidada Intermedia)

(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de Revisión de los Auditores Independientes sobre la Información Financiera Consolidada Intermedia

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

	Anexo
Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado	
de Situación Financiera Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado	1
de Utilidades Integrales	2

Restricción de Uso y Distribución

La información financiera intermedia consolidada ha sido preparada por la Compañía para uso interno de la administración y la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, y no debe ser utilizada para ningún otro propósito.

KPMG

30 de julio de 2010 Panamá, República de Panamá

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	30 de junio de 2010 (No Auditado)	31 de diciembre de 2009 (Auditado)
Efectivo		19,200	3,750
Depósitos a la vista		10,263,378	3,113,692
Depósito de ahorro		4,813,983	10,749,526
Depósitos a plazo		0	8,103,240
	5	15,096,561	21,970,208
Inversiones en valores	8	14,044,669	18,995,317
Préstamos, neto	7	267,532,913	260,794,606
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	1,015,106	1,091,857
Cuentas e intereses por cobrar	6	2,819,058	2,637,109
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	95,668	80,352
Crédito fiscal por realizar	18	4,408,912	4,911,967
Otros activos		1,415,977	1,255,040
Total de activos		306,428,864	311,736,456
Pasivos y Patrimonio Pasivos:			
Valores comerciales negociables	11	86,936,748	89,675,002
Notas comerciales negociables	13	39,748,298	39,669,817
Obligaciones negociables	10	18,945,834	6,980,319
Depósitos de clientes:		. 0,0 . 0,00 .	0,000,019
Ahorros		15,000	0
A plazo		1,960,000	0
Financiamientos recibidos	12	117,652,565	135,482,197
Cuentas por pagar - relacionadas	4	38,207	40,663
Otros pasivos	14, 22	4,676,287	4,832,484
Total de pasivos		269,972,939	276,680,482
Patrimonio:			
Acciones comunes	19	16,931,365	16,931,365
Acciones preferidas	19	9,858,943	9,858,943
Reserva de capital Reserva regulatoria	19	700,000	700,000
Reserva de valuación	7	1,814,635	0
Pérdida por conversión de moneda	8, 22	(581,421)	(761,750)
Utilidades no distribuidas		(39,699)	(42,862)
Total de patrimonio		7,772,102 36,455,925	8,370,278 35,055,974
Compromisos y contingencias	20		30,000,014
Total de pasivos y patrimonio		306,428,864	311,736,456
		555, 120,004	311,730,430

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		(No Audi	tado)
	Nota	2010	2009
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		9,590,109	9,585,717
Inversiones en valores		417,513	608,018
Depósitos en bancos		55,511	56,708
Ganancia de inversiones a		10,063,133	10,250,443
valor razonable	0	447.074	
	8	147,371	120,979
Comisiones por otorgamiento de préstamos Total de ingresos por operaciones		495,727	202,032
Total de ingresos por operaciones		10,706,231	10,573,454
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses		6,575,333	7,358,864
Comisiones		636,612	512,673
Total de gastos de intereses y comisiones		7,211,945	7,871,537
Ingreso neto de intereses y comisiones		3,494,286	2,701,917
Provisión para pérdidas en préstamos	7	412,894	186,162
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		2 004 000	0.545.555
adopated the provision		3,081,392	2,515,755
Otros ingresos (gastos):			
Comisión por administración y manejo		1,555,192	1,556,624
Comisión por fianza de garantía	4	(212,934)	(232,638)
Comisión por colocación de préstamos		(151,870)	(110,262)
Otros ingresos	4	702,784	659,789
Total de otros ingresos, neto		1,893,172	1,873,513
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 16	1,161,603	1,090,680
Depreciación y amortización	9	154,113	187,748
Honorarios profesionales y legales		360,686	262,920
Impuestos		210,074	146,897
Otros gastos	16	1,028,540	706,691
Total de gastos de operaciones		2,915,016	2,394,936
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		2,059,548	1,994,332
Impuesto sobre la renta	21	494,048	394,153
Utilidad neta		1,565,500	1,600,179
Otras utilidades integrales:			
Reserva de valuación		100 220	400 00-
Conversión de moneda		180,329	199,837
Total de utilidades integrales		3,163	355
•		1,748,992	1,800,371

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



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

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

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADA INTERMEDIA PARA LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC.

Hemos efectuado la revisión del estado consolidado de situación financiera adjunto de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias (la "Compañía") al 30 de junio de 2010, y de los estados conexos consolidados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los seis meses terminados en esa fecha ("la información financiera intermedia consolidada") y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación de esta información financiera intermedia consolidada de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34, Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia consolidada con base en nuestra revisión.

Alcance de Revisión

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión No. 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia Efectuada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones con personal clave responsable de asuntos contables y financieros, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es substancialmente de menor alcance que una auditoría conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, una revisión no nos permite obtener certeza razonable de que llegarían a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por consiguiente, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia consolidada que se acompaña, por los seis meses terminados el 30 de junio de 2010, no ha sido preparada, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34, *Información Financiera Intermedia* de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de Consolidación

La información de consolidación suplementaria que se incluye en los Anexos 1 y 2, se presenta sólo para propósito de análisis adicional de la información financiera intermedia consolidada y no para presentar la situación financiera y los resultados de las operaciones de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido sometida a procedimientos de indagación y analíticos que se aplican en la revisión de la información financiera intermedia consolidada, y nada ha surgido a nuestra atención que nos haga creer que dicha información no ha sido preparada, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34, Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva de valuación	Conversión de moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 diciembre de 2008 (auditado)		8,513,600	9,858,943	0	0	(1,217,250)	(51,811)	7,067,742	24,171,224
Utilidad neta seis meses al 30 de junio de 2009 Utilidades integrales Total de utilidades integrales Transacciones atribuibles a los accionistas:		0 0	0 0	0 0	0 0 0	0 199,837 199,837	0 355 355	1,600,179 0 1,600,179	1,600,179 200,192 1,800,371
Contribuciones y distribuciones a los accionistas: Acciones emitidas		5,000,000	0	0	0	0	0	0	5,000,000
Dividendo de acciones preferidas Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	(349,041) (10,130)	(349,041)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas Saldo al 30 junio de 2009 (no auditado)		5,000,000 13,513,600	9,858,943	0	0	(1,017,413)	(51,456)	(359,171)	4,640,829
× 22									30,612,424
Saldos al 31 diciembre de 2009 (auditado)		16,931,365	9,858,943	700,000	0	(761,750)	(42,862)	8,370,278	35,055,974
Utilidad neta seis meses al 30 de junio de 2010 Utilidades integrales		0	0	0	0	0 180,329	0 3,163	1,565,500	1,565,500 183,492
Total de utilidades integrales Transacciones atribuibles a los accionistas: Contribuciones y distribuciones a los accionistas:		0	0	0	0	180,329	3,163	1,565,500	1,748,992
Dividendo de acciones preferidas Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas Otras reservas de patrimonio:		0	0	0	0	0	0	(349,041)	(349,041)
Reserva regulatoria bancaria Total de otras reservas de patrimonio Saldo al 30 junio de 2010 (no auditado)	7	0 0 16,931,365	9,858,943	0 0 700,000	1,814,635 1,814,635 1,814,635	0 0 (581,421)	0 0 (39,699)	(1,814,635) (1,814,635) 7,772,102	0 0 36,455,925

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	W 2	(No Au	
Actividades de operación:	<u>Nota</u>	2010	2009
Utilidad neta		1,565,500	1,600,179
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo		1,505,500	1,000,179
de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		412,894	186,162
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(147,371)	(120,979)
Depreciación y amortización		154,113	187,748
Pérdida en venta de activos fijos		0	3,746
Pérdida por descarte de activos fijos		0	1,409
Ingresos por intereses Gastos de intereses		(10,063,457)	(10,250,443)
Gasto de impuesto sobre la renta		6,575,333	7,358,864
		494,048	394,153
Cambios en activos y pasivos de operación: Préstamos		(7.454.004)	(0.455.040)
Cuentas por cobrar		(7,151,201)	(3,457,612)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(228,418)	(158,316)
Cuentas por pagar - relacionadas		(15,316) (2,456)	48,821
Crédito fiscal por realizar		503,055	(3,924) (587,572)
Otros activos		(160,937)	(34,369)
Depositos de clientes		1,975,000	(54,509)
Otros pasivos		(374,160)	492,950
Efectivo generado de operaciones:		3.50 (1) (2.50)	102,000
Intereses recibidos		10,109,602	10,298,385
Intereses pagados		(6,625,136)	(7,128,222)
Impuesto sobre la renta pagado		(45,953)	0
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(3,024,860)	(1,169,020)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(5,000)	0
Venta de inversiones en valores		5,000,000	5,264,547
Redención de inversiones en valores		103,343	312,226
Compra de mobiliarios y equipos		(77,362)	(36,010)
Venta de mobiliarios y equipos Flujos de efectivo de las actividades de inversión		0	4,589
		5,020,981	5,545,352
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		21,625,000	23,825,000
Financiamientos pagados		(39,454,632)	(36,756,765)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables Amortización/redención de valores comerciales negociables		44,909,000	51,531,000
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		(47,647,254)	(68,497,127)
Amortización/redención de notas comerciales		78.484	40,000,000
Emisión de obligaciones negociables		78,481 14,000,000	(413,665)
Redención de obligaciones negociables		(2,034,485)	2,105,000
Emisión de acciones comunes		0	(992,792) 5,000,000
Pago de dividendos acciones preferidas		(349,041)	(349,041)
Impuesto complementario		0	(10,130)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		(8,872,931)	15,441,480
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		3,163	355
(Disminución) aumento neto en efectivo		(6,876,810)	19,817,812
Efectivo al inicio del período Efectivo al final del período	_	21,970,208	17,983,550
Elective at titlal del periodo	5	15,096,561	37,801,717

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operación

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

(a) Banco La Hipotecaria, S. A., (el "Banco") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y luego según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

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

- (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.
- (e) La Hipotecaria S. A. de C. V., 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.
- (f) La Hipotecaria de Colombia, S. A., fue constituida el 4 de enero de 2008 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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y Operación, continuación

Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. en un 76.67%, Inversiones Americasa, S. A. con un 8.17%, Fundación BIOMAT con un 0.17% e Internacional Finance Corporation (IFC) 14.99%.

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá.

La administración de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 30 de julio de 2010.

La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias son referidas en adelante como "la Compañía".

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

Las políticas de contabilidad más importantes aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios se resumen así:

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(b) Base de Preparación

Los estados financieros consolidados intermedios son preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los derivados, las inversiones en valores disponibles para la venta y a valor razonable a través de resultados que se miden a valor razonable. Los otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

La administración, en la preparación de los estados financieros consolidados en conformidad con las NIIF, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados y las cifras reportadas en el estado consolidado de utilidades integrales durante el período. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en experiencias históricas y otros varios factores, las cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registraran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Norma No. 34 no requiere de la revelación en información intermedia de todas las notas que se incluyen al preparar estados financieros anuales según los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). A pesar de que la administración cree que las revelaciones incluidas son adecuadas para que al información no sea interpretada incorrectamente, se sugiere que estos estados financieros intermedios sean leídos en conjunto con los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2009. Los resultados de las operaciones de los periodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que pueden ser esperados para el año completo.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos, el valor de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados, valores disponible para la venta y la estimación del impuesto sobre la renta.

Los estados financieros consolidados intermedios están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América.

(c) Principios de Consolidación Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. El control se da cuando la Compañía tiene el poder, directa o indirectamente, de regular las políticas financieras y operativas de una entidad obteniendo también un beneficio de dichas actividades. Al evaluar el control, se toman en consideración los derechos potenciales de voto en el presente que se pueden ejercer o convertir. Los estados financieros de las subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde el inicio del control hasta la culminación del control.

Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación

Transacciones entre compañías, saldos y ganancias o ingresos y egresos provenientes de transacciones entre compañías, son eliminadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

(d) Transacciones en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a Dólares a la tasa de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los resultados y la situación financiera de las entidades de la Compañía que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación son convertidas a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos monetarios, al tipo de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, al tipo de cambio promedio.
- Las cuentas de capital, y los activos y pasivos no monetarios que son medidos al costo histórico, al tipo de cambio histórico.

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en la sección de "Otras Utilidades Integrales", bajo el rubro de "Conversión de Moneda".

(e) Instrumentos Financieros Derivados

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados como parte de sus operaciones, los cuales se reconocen en el estado consolidado de situación financiera a su valor razonable, bajo el método de flujos de efectivo cuando se utiliza contabilidad de cobertura.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

Instrumentos derivados bajo el método de flujos de efectivo son instrumentos que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados con un activo o pasivo previamente reconocido, o a una transacción prevista con altas probabilidades de concretarse. La parte efectiva de cualquier cambio en valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en valor razonable se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales.

Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasifican al estado consolidado de utilidades integrales en los períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida. Cuando un instrumento de cobertura llega a su fecha de vencimiento o se vende, o cuando una cobertura deja de cumplir los criterios para la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada remanente existente en el patrimonio se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales.

(f) Inversiones en Valores

Los valores son clasificados a su fecha de adquisición, basados en la capacidad o intención de la administración de vender o mantener hasta la fecha de vencimiento. Las clasificaciones efectuadas por la Compañía son las siguientes:

- 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 utilidades integrales en el período en el cual se generan.
- Valores Disponibles para la Venta

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo, esperando ser vendidos respondiendo a la necesidad de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipo de cambio o precio de la acción.

Estas inversiones se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable son reconocidos en una cuenta de valuación en el patrimonio hasta tanto los valores sean vendidos o redimidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son incluidas en los resultados de operaciones del estado consolidado de utilidades integrales.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento
Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivativos
con pagos fijos o determinables y fecha de vencimiento que la administración de la
Compañía tiene la intención positiva 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. Una pérdida por deterioro es reconocida cuando hay una evidencia
objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después
del reconocimiento inicial del valor y si esa pérdida tiene un impacto sobre las
estimaciones futuras en el flujo de efectivo del valor que puede ser estimado
razonablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo al resultado de
las operaciones en el estado consolidado de utilidades integrales.

El valor razonable de un valor de inversión es determinado por sus precios de mercado cotizados a la fecha del estado consolidado de situación financiera. De no estar disponible un precio de mercado confiable, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados. Para aquellos casos donde no es fiable estimar un valor razonable, las inversiones se mantienen al costo amortizado menos cualesquiera importes por deterioro acumulados.

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

Las pérdidas por deterioro en inversiones disponible para la venta son establecidas mediante la diferencia entre el costo amortizado de adquisición y el valor razonable actual; la diferencia es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado consolidado de utilidades integrales.

Si en un período subsiguiente la pérdida por deterioro de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta disminuye, la pérdida por deterioro es reversada a través del estado consolidado de utilidades integrales.

(g) Préstamos

Los préstamos por cobrar para tenencia hasta sus vencimientos se presentan al valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para pérdidas en préstamos. Para los préstamos con clasificación de instrumentos financieros a valor razonable a través de resultado, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que la Compañía estima que realizará el cobro sustancial de estos préstamos al titularizar la cartera y porque no existen diferencias sustanciales entre las tasas de interés actuales de los préstamos en cartera y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos. Hasta tanto no se realice la titularización de los préstamos a valor razonable a través de resultado, la administración evalúa los préstamos para determinar si existen casos de deterioro en el valor de los mismos, en cuyo caso reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales una provisión para deterioro en el valor de los préstamos. Por lo tanto, la administración controla y administra estas dos carteras de préstamos revelados a sus valores principales pendientes de cobro.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

(h) Deterioro de Préstamos

La Compañía evalúa a cada fecha de balance, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el monto de la pérdida es presentado como diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo descontados estimados, a la tasa de interés efectiva original del préstamo. El valor en libros del activo es rebajado por deterioro mediante el uso de una cuenta de reserva y el monto de la pérdida es reconocido en el estado consolidado de utilidades integrales como una provisión de pérdida por deterioro.

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 son determinadas por una evaluación de las exposiciones caso por caso. Este procedimiento se aplica a todos los préstamos que sean o no individualmente significativos. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individual, este 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 efectivos futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y, el monto de cualquier pérdida se carga como una provisión para pérdidas en el estado consolidado de utilidades integrales. 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, los préstamos se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos futuros de efectivos para los grupos de tales activos, siendo indicativas de la capacidad de pago de los deudores de todas las cantidades adeudadas según los términos contractuales de los activos que son evaluados.

Los flujos de efectivos futuros en un grupo de los préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivos contractuales de los activos en el grupo, experiencia de pérdida histórica para los activos con las características de riesgo de crédito similares al grupo y en opiniones experimentadas de la administración sobre si las condiciones económicas y crediticias actuales son tales que es probable que el nivel real de pérdidas inherentes sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

Reversión del deterioro

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

La subsidiaria bancaria Banco La Hipotecaria, S. A., por requerimiento de la Superintendencia de Bancos de Panamá, requiere que los estados financieros presentados por los bancos en Panamá, incluyendo estados financieros anuales e información financiera intermedia, incluyan el reconocimiento contable y presentación de reservas para pérdidas en préstamos con base a normas prudenciales para la constitución de tales reservas, emitidas por esta entidad reguladora. Con base a la normativa del regulador, Acuerdo 6-2000 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, el Banco clasifica los préstamos en cinco categorías de riesgo y determina los montos mínimos de reservas para pérdidas sobre el saldo de capital así: Normal 0%; Mención especial 2%; Subnormal 15%; Dudoso 50%; Irrecuperable 100%. Para tal efecto, se utilizan criterios para la clasificación, tales como la calidad del préstamo y parámetros de incumplimiento con el servicio de la deuda, entre otros. El criterio de períodos de incumplimiento es utilizado mayormente para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda, pero también es considerado en la clasificación de los préstamos corporativos.

Adicionalmente en un plazo no mayor de 90 días, el Banco deberá ajustar la clasificación anterior de los préstamos y constituir nuevas provisiones específicas, de ser aplicable, en función de las pérdidas estimadas, así: Mención especial 2% hasta 14.9%; Subnormal 15% hasta 49.9%; Dudoso 50% hasta 99.9%; Irrecuperable 100%.

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco considera, entre otros, los estados financieros del deudor, flujo de caja operativo, valor de realización de las garantías reales, y cualquier otro flujo que pudiera obtener por parte de los codeudores o garantes. Para la cartera de consumo se considera la morosidad del deudor, las pérdidas que históricamente ha experimentado el Banco en el pasado en grupos comparables o similares, el perfil de vencimiento de la cartera, y cualquier otra información que pudiera afectar el cobro de la cartera de consumo.

En adición, el Acuerdo 6-2000 permite la creación de reservas genéricas para pérdidas en préstamos, de manera provisional, cuando se tenga conocimiento del deterioro en el valor de un grupo de préstamos que tengan características comunes definidas y que no haya podido ser imputadas a préstamos individualmente.

Los bancos están obligados a mantener en todo momento una reserva global para pérdidas en préstamos no menor al 1% del total de su cartera de préstamos menos las garantías de depósitos en el propio banco. Esta reserva global no deberá ser menor a la suma de las reservas específicas y genéricas.

La Superintendencia de Bancos de Panamá podrá evaluar la suficiencia de las reservas y ordenar al Banco la constitución de reservas adicionales en cualquier momento.

Las reservas para pérdidas en préstamos determinadas con base la norma prudencial emitida por el regulador (Acuerdo 6-2000), pueden exceder el monto de reservas determinadas bajo la Norma Internacional de Contabilidad No. 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

(i) Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos comprenden edificios, mobiliario y mejoras utilizadas por las sucursales y oficinas de la Compañía. Todas las propiedades y equipos se presentan 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 subsiguientes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando existe la probabilidad que el beneficio económico asociado al bien retorne a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma confiable. Los costos considerados como reparaciones y mejoras son cargadas al estado consolidado de utilidades integrales durante el período financiero en el que se incurren.

El gasto de depreciación es cargado a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. La vida útil y valor residual estimado de los activos se resumen como sigue:

- Inmueble	30 años
 Mobiliario y equipo 	3 - 10 años
- Equipo rodante	5 años
- Mejoras	10 años

La vida útil y valor residual de los activos es revisada, y ajustada si es apropiado, a la fecha de estado consolidado de situación financiera.

Las propiedades y equipos se revisan para determinar si existe 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 valor en uso.

(j) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado consolidado de utilidades integrales.

(k) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos Los títulos de deuda emitidos y los financiamientos recibidos son el resultado de los recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

(I) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital La Compañía clasifica las acciones comunes como patrimonio; igualmente, las acciones preferidas son clasificadas como parte del patrimonio, debido que tiene total discreción de su redención y declaración de dividendos. El pago de los dividendos se deduce de las utilidades no distribuidas

La Compañía apropia montos de sus utilidades no distribuidas y establece reservas de capital, para respaldar riesgos en el deterioro de su cartera crediticia, que a su juicio, confronta tomando en cuenta la ubicación del deudor.

(m) Reserva de valuación

La parte efectiva de cualquier cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio de los accionistas, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en el valor razonable se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales. Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasificarán al estado consolidado de utilidades integrales en períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida.

Cuando un instrumento de cobertura expira o se vende, o cuando una cobertura deja de cumplir los criterios para la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada remanente existente en el patrimonio se reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales.

(n) Reserva de conversión de moneda

La reserva de conversión de moneda comprende las diferencias originadas por la conversión de los estados financieros cuyas operaciones se manejan en una unidad monetaria diferente a la expresada en estos estados financieros consolidados.

(o) Ingresos y Gastos por Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de utilidades integrales para todos los instrumentos financieros utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. 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 o, cuando sea apropiado, por un período más corto, con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, la Compañía estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) pero no considera pérdidas de crédito futuras. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

(p) Ingresos por Honorarios y Comisiones

Las comisiones sobre préstamos se reconocen directamente a ingreso debido a que los costos asociados al otorgamiento de préstamos se aproximan al ingreso por comisión; adicionalmente, los préstamos están sustancialmente sujetos a titularización por medio de fideicomisos no garantizados por la Compañía, por lo cual permanecen un corto tiempo en los libros de la Compañía. Los honorarios y otras comisiones sobre préstamos son reconocidos como ingreso bajo el método de efectivo debido a su vencimiento a corto plazo. El ingreso reconocido bajo el método de efectivo no es significativamente diferente del ingreso que seria reconocido bajo el método de acumulación.

Las comisiones de préstamos están incluidas como ingresos por comisión de préstamo en el estado consolidado de utilidades integrales. Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de los créditos que han sido titularizados a fideicomisos. Estos ingresos son calculados mensualmente en base al saldo insoluto a capital de los créditos de cada emisión de bonos hipotecarios y personales, los cuales son pagados de forma mensual y trimestral.

(q) Información de Segmentos

Un segmento de negocios es un componente distinguible de la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular y que está sujeta a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. Todos los segmentos operativos son revisados regularmente por la administración de la Compañía para la toma de decisiones relacionadas a recursos a asignar y la evaluación de desempeño de dichos segmentos.

(r) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto 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 resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activo y pasivo para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable, que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

(s) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(t) Reaseguros

El ingreso por reaseguros se acumula sobre una base mensual, en base a los riesgos asumidos y las primas suscritas relacionadas.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

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

A la fecha del estado consolidado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el período terminado el 30 de junio de 2010, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de la información financiera consolidada intermedia

 NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Comité de Normas (IASB) para reemplazar NIC 39. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en ó después del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación en fecha más temprana.

Al 30 de junio de 2010, un número de enmiendas a las normas e interpretaciones han sido emitidas por el Comité de Normas (IASB) que no han sido aplicadas en la preparación de esta información financiera consolidada intermedia.

La Compañía no anticipa que la adopción de estas enmiendas tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos 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 capital en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos comités, para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto la Compañía, entre estos comités están los siguientes: Comité de Crédito, Comité de Cobros y Comité de Auditoría.

La administración está dando seguimiento al impacto que la crisis financiera mundial pueda tener sobre la economía en Panamá y en otros países donde la Compañía opera, incluyendo el posible efecto sobre los activos financieros, pasivos financieros, resultados y liquidez de la Compañía. Debido a la incertidumbre mundial acerca de cuando esta crisis será estabilizada o resuelta, la administración no puede prever el efecto final de la misma.

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

Riesgo de Crédito:

Es el riesgo en que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió el activo financiero respectivo.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Para mitigar el riesgo de crédito, la Compañía ha formulado para su cumplimiento un Manual de Políticas de Crédito que mitigue este riesgo. Estas Políticas de Crédito establecen los términos y condiciones que debe cumplir cada préstamo otorgado por la Compañía. Adicionalmente, la Compañía cuenta con un Departamento de Crédito que analiza cada solicitud de préstamo, realiza las investigaciones pertinentes, valida y certifica el cumplimiento de las Políticas de Crédito y presenta y sustenta dicha solicitud ante el Comité de Crédito. El Comité de Crédito asignado por la Junta Directiva vigila el cumplimiento de las Políticas de Crédito de cada préstamo aprobado.

La Compañía ha establecido algunos procedimientos para administrar el riesgo de crédito, como se resume a continuación:

- Formulación de Políticas de Crédito:
 - Actualmente la Compañía cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos de la Compañía. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y prácticas de la industria en la cual se desempeña la Compañía.
- Establecimiento de Límites de Autorización:
 - La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a US\$80,000 para préstamos hipotecarios y US\$17,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito.
- Límites de Concentración y Exposición:
 - La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera; en la actualidad se está trabajando en definir límites adicionales de concentración y exposición en base a los perfiles del cliente.
- Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:
 - La Junta Directiva de la Compañía estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- Revisión de Cumplimiento con Políticas:
 - La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció un Departamento de Auditoría Interna, el cual audita de forma mensual un porcentaje de los casos desembolsados en el mes inmediatamente anterior a la fecha de la revisión. El objetivo es asegurar el cumplimiento en cada préstamo auditado de los lineamientos establecidos en las Políticas de Crédito, Políticas de Tramitación y Políticas de Legal.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros de la Compañía que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

	<u>Préstamos</u>				
Deterioro Individual:	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)			
Grado 6: Deteriorado	1,171,506	1,136,808			
Deterioro Colectivo: Grado 6: Deteriorado	0	0			
Provisión por deterioro Saldo deteriorado neto	(449,838) 721,668	(276,593) 860,215			
Morosos sin deterioro: Grado 2: Riesgo bajo 01 – 30 días 31 – 60 días Grado 3 a 5: Lista de vigilancia	14,390,037 7,768,608	16,187,153 7,592,841			
61 – 90 días 91 – 120 días 121 – 150 días 151 – 180 días Saldos morosos sin deterioro	4,478,210 911,083 589,406 425,531 28,562,875	4,833,616 854,371 510,587 261,132 30,239,700			
No morosos sin deterioro: Grado 1: Corriente Total en libros	238,248,370 267,532,913	229,694,691 260,794,606			

La Compañía al 30 de junio de 2010, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US\$14,044,669 (2009: US\$18,995,317) y US\$15,077,361 (2009: US\$21,966,458); respectivamente.

La Compañía califica en 6 grados de riesgo el estatus de sus préstamos como se detalla a continuación:

Grado 1:	Préstamos con saldos corrientes
Grado 2:	Con morosidad de 1 a 60 días
Grado 3:	Con morosidad de 61 a 90 días
Grado 4:	Con morosidad de 91 a 120 días
Grado 5:	Con morosidad de 121 a 180 días
Grado 6:	Con morosidad mayor a 180 días

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Tal como se detalló en el cuadro anterior, los factores de mayor exposición de riesgo e información de los activos deteriorados y las premisas utilizadas para estas revelaciones son las siguientes:

Deterioro en préstamos:

El deterioro para los préstamos, se determina considerando el monto de principal e intereses de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito de la Compañía.

Morosidad sin deterioro de los préstamos:

Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente la Compañía no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados a la Compañía. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados en un grado de 2 a 5.

Reservas por deterioro:

La Compañía ha establecido reservas para deterioro, las cuales representan una estimación sobre las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Los componentes principales de esta reserva están relacionados con riesgos individuales y la reserva para pérdidas en préstamos establecida de forma colectiva considerando un grupo homogéneo de activos con respecto a pérdidas incurridas, identificadas en préstamos sujetos a un deterioro individual.

La Compañía mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes correspondientes a hipotecas sobre las propiedades y otras garantías sobre este activo. Las estimaciones del valor razonable están basadas en el valor del colateral según sea el período de tiempo del crédito y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

El valor estimado de las garantías hipotecarias y otras garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a US\$294,626,306 (2009: US\$282,365,507).

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>		Inve	rsiones	Depósitos en bancos		
Concentración por Sector:	30 de junio 2010 (No auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	30 de junio 2010 (No auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	30 de junio 2010 (No auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	
Préstamos hipotecarios Préstamos personales	243,788,019 24,194,732	235,812,373 25,258,826	0	0	0	0	
Otros sectores	0 267,982,751	<u>0</u> 261,071,199	14,044,669 14,044,669	18,995,394 18,995,394	15,077,361 15,077,361	21,966,458 21,966,458	
Concentración Geográfica							
Panamá El Salvador	187,729,811	182,090,448	13,543,839	18,252,240	10,566,525	13,997,737	
Colombia	80,252,940	78,980,751	0	223,353	3,448,722	3,542,099	
Islas del Caribe	0	0	500,830	519,801	152,414	143,631	
isias dei Calibe	267,982,751	261,071,199	14,044,669	18,995,394	909,700 15,077,361	4,282,991 21,966,458	

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Las concentraciones geográficas de préstamos, inversiones y depósitos con bancos están basadas, en la ubicación del deudor y emisor.

Riesgo de Liquidez:

Consiste en el riesgo que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos o la falta de liquidez de los activos.

Administración del Riesgo de Liquidez

La Compañía está expuesta a requerimientos de desembolsos de préstamos. La Compañía no mantiene recursos de efectivo para cumplir con todas estas necesidades, ya que la experiencia muestra que un nivel mínimo de reinversión de los fondos que están venciendo puede ser pronosticado con un alto nivel de seguridad. La Junta Directiva fija límites sobre la proporción mínima de fondos que están venciendo disponibles para cumplir con dichos requerimientos y sobre el nivel mínimo de facilidades bancarias y otras facilidades de préstamos que deben existir para cubrir los requerimientos de desembolsos en niveles inesperados de demanda.

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos remanentes de los activos y pasivos de la Compañía:

30 de junio de 2010 (No auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de <u>5 años</u>	Sin <u>Vencimiento</u>	Total
Activos: Efectivo	19,200	0	0	0	10.200
Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos	15,077,361 0	0	13,944,669	100,000	19,200 15,077,361 14,044,669
Otros activos Total de activos	10,159 <u>8,739,615</u> <u>23,846,335</u>	1,048,536 0 1,048,536	266,474,218 0 280,418,887	1,015,106 1,115,106	267,532,913 <u>9,754,721</u> 306,428,864
Pasivos:					
Valores comerciales negociables Notas comerciales negociables	86,936,748 12,186,000	0 27,562,298	0	0	86,936,748 39,748,298
Papel bursátil Depósitos	18,945,834 15,000	1,960,000	0	0	18,945,834 1,975,000
Préstamos por pagar Otros pasivos Total de pasivos	59,325,000 4,714,494	54,994,227	3,333,338	0	117,652,565 4,714,494
Contingencias Margen de liquidez neto	8,027,075 (166,303,816)	84.516.525 0 (83.467.989)	3,333,338 0 277,085,549	0 0 1,115,106	269,972,939 8,027,075 28,428,850
	4				

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2009 (Auditado)	Hasta 1 año	De 1 a 5 <u>años</u>	Más de <u>5 años</u>	Sin <u>Vencimiento</u>	Total
Activos:					
Efectivo	3,750	0	0	0	3,750
Depósitos en bancos	21,966,458	0	0	0	21,966,458
Inversiones en valores	0	0	18,900,317	95,000	18,995,317
Préstamos	14,152	964,851	259,815,603	0	260,794,606
Otros activos	8,884,468	0	0	1,091,857	9,976,325
Total de activos	30,868,828	964,851	278,715,920	1,186,857	311,736,456
Pasivos:					
Valores comerciales negociables	89,675,002	0	0	0	89,675,002
Notas comerciales negociables	0	39,669,817	0	0	39,669,817
Papel bursátil	6,980,319	0	0	0	6,980,319
Préstamos por pagar	88,054,903	32,686,770	14,740,524	0	135,482,197
Otros pasivos	4,873,147	0	0	0	4,873,147
Total de pasivos	189,583,371	72,356,587	14,740,524	0	276,680,482
Contingencias	6,157,792	0	0	0	6,157,792
Margen de liquidez neto	(164,872,335)	(71,931,736)	263,975,396	1,186,857	28,898,182

La Compañía se dedica a generar y titularizar préstamos hipotecarios y personales; consecuentemente, no se mantiene en libros los activos por un período mayor a tres años. Como lo demuestran las dos últimas titularizaciones de préstamos para constituir el Primer Fideicomiso de Bonos de Prestamos Personales, los cuales tenían un promedio de 24.19 meses en el momento de su venta en libros, y el Noveno Fideicomiso de Bonos de Prestamos Hipotecarios, los cuales tenían un promedio de 26.82 meses en libros.

Con esta característica de titularizar su cartera de préstamos periódicamente y mantener líneas de crédito rotativas, la Compañía mitiga su descalce en liquidez.

Riesgo de Mercado:

Es el riesgo en 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 y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos. La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, la Compañía ha establecido controles relacionados con límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden hasta US\$80,000 para préstamos hipotecarios y hasta US\$17,000 para préstamos personales, además de aprobación de préstamos hipotecarios diversificados por ubicación geográfica, proyecto habitacional, promotor y empleador.

Riesgo de Tasa de Interés:

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo de tasa de interés del valor razonable es el riesgo que el valor del instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

La Compañía asume una exposición a los efectos de fluctuaciones en los niveles prevalecientes de tasas de interés del mercado tanto en su riesgo de valor razonable como en el de su riesgo de flujo de fondos. Los márgenes de interés pueden aumentar como resultado de dichos cambios, pero pueden reducirse o crear pérdidas en el evento que surjan movimientos inesperados. La Junta Directiva, mensualmente, revisa el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados de la Compañía y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros de la Compañía.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

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

30 de junio de 2010 (No auditado) Activos:	Hasta 1 año	Más de <u>1 año</u>	No generan interés	Total
Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos	11,139,624 10,034,130 267,982,751	4,010,539 0	3,937,737 0 0	15,077,361 14,044,669 267,982,751
Total de activos	289,156,505	4,010,539	3,937,737	297,104,781
Pasivos: Valores comerciales negociables Notas comerciales negociables Obligaciones negociables Depósitos Financiamientos recibidos Total de pasivos	87,143,000 0 19,000,000 15,000 118,166,667 224,324,667	0 40,000,000 0 1,960,000 0 41,960,000	0 0 0 0 0	87,143,000 40,000,000 19,000,000 1,975,000 118,166,667 266,284,667
Sensibilidad neta de tasa de interés	64,831,838	(37,949,461)	3,937,737	30,820,114
31 de diciembre de 2009 (Auditado) Activos:	Hasta 1 año	Más de <u>1 año</u>	No generan interés	Total
			interés 3,113,692 0 0	<u>Total</u> 21,966,458 18,995,317 261,071,199
Activos: Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos	1 año 18,852,766 14,923,745 261,071,199	1 año 0 4,071,572 0	<u>interés</u> 3,113,692 0	<u>Total</u> 21,966,458 18,995,317

La Compañía obtiene sus fondos, principalmente, con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. 2) Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año. 3) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. Adicionalmente, La Compañía ha entrado en contratos derivados "swap" para fijar los pasivos flotantes al LIBOR por períodos de uno y tres años. (Véase nota 22).

Las tasas de interés devengadas por los activos de la Compañía son tasas variables que fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas ajustadas trimestralmente según fluctuaciones en la Tasa de Referencia de Panamá. 2) Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases arriba descrito.

Categoría de Pasivo	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas	26,016,667	26,083,333
mensualmente, trimestralmente o semestralmente. Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs y Obligaciones negociables). Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo). Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos cuenta de ahorro).	92,150,000 106,143,000 1,960,000 15,000	109,771,570 96,915,000 0 0
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales negociables).	_40,000,000 266,284,667	_40,000,000 272,769,903
Categoría de Activo	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	117,640,034 150,342,717 267,982,751	115,721,815 145,349,384 261,071,199

En general, la posición del riesgo de tasa de interés está manejada directamente por la Tesorería de la Compañía con el fin de eliminar o minimizar la sensibilidad entre fluctuaciones de tasas de interés entre activos y pasivos financieros.

Riesgo Operacional:

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, de personal, tecnología e infraestructura y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de créditos y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios. El objetivo de la Compañía es manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en la reputación de la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio. La gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general y la Junta Directiva.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Durante el año la gerencia general junto a su equipo gerencial realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son atacados de inmediato para prevenir errores futuros.

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la gerencia general en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
- Cumplimento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Reporte de pérdidas en operaciones y las propuestas para la solución de las mismas.
- Desarrollo del plan de contingencia.
- Desarrollo de entrenamiento al personal de la Compañía.
- Aplicación de normas de ética en el negocio.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

Estas políticas establecidas por la Compañía, están soportadas por un programa de revisiones periódicas, las cuales están vigiladas por el departamento de auditoría interna; los resultados de estas revisiones son discutidas con el personal encargado de cada unidad de negocio para su acción correctiva.

Administración de capital:

La política de la administración es mantener una estructura de capital sólida. El total de capital en acciones comunes emitidas y en circulación al 30 de junio de 2010 es de US\$16,931,365 (2009: US\$16,931,365); y el de acciones preferidas es de US\$9,858,943 (2009: US\$9,858,943).

Los negocios de la Compañía son administrados y dirigidos por la Junta Directiva. En consecuencia la Junta Directiva o los Ejecutivos que esta designe podrán crear fideicomisos para garantizar obligaciones a instituciones financieras locales o extranjeras al igual que el garantizar el cumplimiento de obligaciones a los tenedores de instrumentos financieros de mercado.

La Junta Directiva al término de cada período fiscal, evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. Al 30 de junio de 2010, la Compañía no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes (2009: US\$278,450). Al 30 de junio de 2010, las utilidades retenidas eran de US\$9,586,737 (2009: US\$8,370,278).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación

Con respecto a la subsidiaria bancaria, los Fondos de Capital de un Banco de Licencia General no podrán ser inferiores al 8% de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas en la regulación de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

La subsidiaria bancaria de la Compañía cumple con los requerimientos de capital regulatorio a los cuales está sujeta. No ha habido cambios materiales en la administración del capital de la Compañía durante el período de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2010.

La subsidiaria Banco La Hipotecaria, S. A., mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera según lo reportado a la Superintendencia de Bancos de Panamá, como sigue:

30 de junio

	2010 (No Auditado)
Capital Primario (Pilar 1) Capital	
Acciones comunes Capital adicional pagado	150,000
Utilidad neta	18,600,000 193,097
Total de capital regulatorio	18,943,097
Total de activos de riesgo ponderado Total de capital regulatorio expresado en porcentaje sobre el activo ponderado en base	127,899,211
a riesgo	14.81%

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Compañías Rel	acionadas
Activos:	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Cuentas por cobrar relacionadas	95,668	80,352
Pasivos: Depósitos de ahorro Cuentas por pagar relacionadas	15,000 38,207	40,663
Otros ingresos (gastos): Comisión por fianza de garantía	(212,934)	(232,638)
Reaseguros asumido Siniestros y comisión asumido 26	_594,633 (203,526)	504,561 (126,850)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 30 de junio de 2010, la Compañía ha pagado dietas por US\$6,600 (2009: US\$5,000) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva, y salario y otros beneficios a los Ejecutivos por US\$300,391 (2009: US\$515,933).

(5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Efectivo Depósitos a la vista Depósito de ahorro Depósitos a plazo fijo	19,200 10,263,378 4,813,983 0	3,750 3,113,692 10,749,526 8,103,240
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo consolidado	15,096,561	21,970,208

Al 30 de junio de 2010, la Compañía no mantenía depósitos a plazo fijo (2009: US\$8,103,240), los cuales tenían vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilaban entre 0.23% y 3.25%.

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US\$4,813,983 (2009: US\$10,749,526) con tasas de interés de 0.25% y 3.25% (2009: 0.50% a 3.00%).

(6) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

Cuentas por cobrar:	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Clientes Empleados Varios Intereses por cobrar:	789,932 3,276 <u>375,573</u> <u>1,168,781</u>	688,441 9,416 242,506 940,363
Clientes Bono hipotecario y personal Bono estatal	730,194 920,083 0 1,650,277 2,819,058	763,006 928,748 4,992 1,696,746 2,637,109

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

Préstamos:				30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Personales Hipotecarios resid	enciales			24,194,732 243,788,019	25,258,826 235,812,373
				267,982,751	261,071,199
Menos provisión	para	pérdidas	en		
préstamos				(449,838)	(276,593)
				267,532,913	260,794,606

Al 30 de junio de 2010, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$179,215,628 (2009: US\$178,429,322) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Véase nota 12).

Al 30 de junio de 2010, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$44,263,287 (2009: US\$44,137,452) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 13).

Al 30 de junio de 2010, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 0.00% y 5.25% (2009: 0.00% y 6.50%) más un subsidio del Gobierno de Panamá (Véase nota 19) que oscila entre 1.50% y 6.75% (2009: 1.50% y 6.75%), los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 6.75% a 12.00% (2009: 6.75% al 12.00%) y los préstamos personales devengan intereses que van del 6.00% a 18.00% (2009: 6.00% al 16.00%).

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

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Saldo al inicio del período	276,593	215,638
Provisión cargada a gastos	412,894	497,462
Préstamos castigados	(239,649)	(436,507)
Saldo al final del período	449,838	276,593

La subsidiaria bancaria, por cumplimiento regulatorio en Panamá, requiere establecer reservas regulatorias para préstamos. Al 30 de junio de 2010, estas reservas regulatorias en adición a las reservas requeridas bajo NIIF, sumaban B/.1,814,635, las cuales se presentan en el estado de cambios en el patrimonio como una apropiación de las utilidades no distribuidas.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Préstamos, Neto, continuación

La Compañía en períodos anteriores, transfirió saldos de sus carteras de préstamos hipotecarios residenciales y préstamos personales los cuales fueron registrados como venta de carteras y no generaron ganancia ni pérdida en la transacción. Posteriormente estos préstamos fueron titularizados. Sin embargo, la Compañía devenga ingresos por administración fiduciaria de los fideicomisos constituidos en beneficio de terceros. A partir de la constitución de los referidos fideicomiso, los préstamos hipotecarios residenciales y personales transferidos no se incluyen en el estado consolidado de situación financiera de la Compañía como activos propios, excepto los bonos que las subsidiarias de la Compañía retengan como disponibles para la venta (ver nota 8).

(8) Inversiones en Valores

Al 30 de junio de 2010, la Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US\$14,044,669 (2009: US\$18,995,317). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 30 de junio de 2010, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	30 de 20 <u>(No au</u>	10	31 de di 20 (Audi	09
Bonos del Octavo Fideicomiso –	Valor	Costo	Valor	Costo
	<u>Razonable</u>	Amortizado	Razonable	Amortizado
préstamos hipotecarios Bonos del Noveno Fideicomiso –	7,450,000	7,450,000	12,450,000	12,450,000
préstamos hipotecarios	2,370,325	2,370,325	2,473,668	2,473,745
Total	9,820,325	9,820,325	14,923,668	14,923,745

Al 30 de junio de 2010, la Compañía vendió inversiones a terceros por un monto de US\$5,000,000 (2009: US\$5,264,547) los cuales no generaron ganancias ni pérdidas.

El rendimiento del bono del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios es ajustable de acuerdo a tasas de interés para préstamos hipotecarios publicadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá menos 1%. Al 30 de junio de 2010, la tasa promedio de interés fue de 5.75% (2009: 5.5%).

Los bonos Serie A y Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.3125% y 6.5625%, respectivamente. La Tasa de Interés Serie A y la Tasa de Interés Serie B están indexadas a fluctuaciones anuales en la Tasa Índice. La "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al 0.0625% más cercano. Al 30 de junio de 2010 la tasa promedio de interés fue de Serie A 7.56% y Serie B 7.81% (2009: Serie A 6.25% y Serie B 6.50%).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales que ha retenido la Compañía como parte de la titularización de sus carteras. Al 30 de junio de 2010, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Primer Fideicomiso – préstamos personales	238,292	221,724
Octavo Fideicomiso – préstamos hipotecarios	2,921,503	2,825,197
Noveno Fideicomiso – préstamos hipotecarios	<u>750,744</u>	<u>716,247</u>
Total	3,910,539	3,763,168

Estos valores 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 4 años para el Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales (vencimiento 2012) y 30 años para el Octavo y Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036 y 2022, respectivamente). Al 30 de junio de 2010, la Compañía considera que las estimaciones de la realización de estos valores se mantienen sin cambios.

Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US\$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de US\$213,805 (2009: US\$213,481) y con un valor razonable de US\$307,125 (2009: US\$292,500). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2009: 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.

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de 10 fideicomisos (2 constituidos en el año 2008 y 8 en años anteriores) utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a US\$100,000 (2009: US\$95,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. Para el 2010 se estará constituyendo el Décimo Fideicomiso de Bonos de Prestamos Personales del cual ya se realizó el aporte a capital por US\$5,000.

El valor razonable de las inversiones son determinados de acuerdo con los siguientes niveles de jerarquía:

Nivel 1 - Precios cotizados en un mercado activo: instrumentos financieros con precios cotizados en el mercado activo.

Nivel 2 - Técnicas de valuación usando datos observados en el mercado: instrumentos financieros sin precios de mercado para los cuales en su valuación se han utilizado precios de instrumentos idénticos obtenidos de un mercado activo, o los instrumentos financieros fueron valorizados usando modelos donde todos los datos significativos fueron observados en un mercado activo.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

Nivel 3 - Técnica de valuación donde los datos significativos no han sido observados en un mercado: instrumentos financieros valorizados usando técnicas de valorización donde uno o más datos significativos no han sido observados en un mercado activo.

Descripción	30 de j 201 (<u>No Aud</u> Nivel 1 y 2	0
Inversiones disponibles para la venta	0	9,820,325
Inversiones a valor razonable a través de resultados	0	3,910,539
Total	0	13,730,864
	31 de dic 200 (Audit	9
Descripción		9
<u>Descripción</u> Inversiones disponibles para la venta	200 (Audit	<u>9</u> ado)
Inversiones disponibles para la	200 (Audit: Nivel 1 y 2	9 ado) Nivel 3

La mejor evidencia del valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no es activo, se usa una técnica de valuación.

La mayoría de las técnicas de valuación emplean sólo los datos de mercado observable, por lo que la fiabilidad de la medición del valor razonable es alta. Sin embargo, ciertos instrumentos financieros se valoran en función de las técnicas de valuación que involucran una o más variables significativas de mercado que no son observables y, para ellos, la derivación del valor razonable, es más crítica y juiciosa.

Las técnicas de valuación utilizadas cuando los precios de mercado no son disponibles incorporan ciertas asunciones que la Compañía cree que serían realizadas por un participante en el mercado para establecer el valor razonable. Cuando la Compañía considera que existen consideraciones adicionales no incluidas en el modelo de valuación, se puedan efectuar ajustes.

En ausencia de cotizaciones de mercado, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valoración basado en el cálculo del valor presente de los flujos de caja futuros de los activos con base en datos observables del mercado (nivel 2). Al carecer de cotizaciones de mercado, instrumentos similares y datos observables del mercado, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valoración basado en el cálculo del valor presente de los flujos de caja futuros, los cuales son descontados a una tasa que encuentra como base la Tasa de Referencia dictada por la Superintendencia de Bancos de Panamá (nivel 3).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos en el nivel 3:

	través de F	/alor Razonable a Resultados – tos de deuda	para la	Disponibles Venta – <u>os de deuda</u>
	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Saldo al inicio del período Utilidades o pérdidas totales: En el estado consolidado de utilidades	3,763,168	3,254,505	14,923,668	20,667,022
integrales	147,371	528,210	0	0
Compras, ventas y redenciones netas	0	(19,547)	(5,103,343)	(5,743,277)
Pérdida no realizada	0	0	0	(77)
Saldo al final del período	3,910,539	3,763,168	9,820,325	14,923,668

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

30 de junio de 2010 (No Auditado)	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante l	Mejoras a a propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del período	405,160	1,005,808	278,628	569,218	2,258,814
Compras	5,612	23,155	31,821	16,774	77,362
Ventas y descartes	0	0	(12,405)	0	(12,405)
Al final del período	410,772	1,028,963	298,044	585,992	2,323,771
Depreciación acumulada:					
Al inicio del período	142,728	780,805	100,392	143,032	1,166,957
Gasto del período	21,041	76,919	26,810	29,343	154,113
Ventas y descartes	0	0	(12,405)	0	(12,405)
Al final del período	163,769	857,724	114,797	172,375	1,308,665
Saldos netos	247,003	171,239	183,247	413,617	1,015,106

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Mobiliario, Equipo y Mejoras, continuación

Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
524,017	1.088.086	245.571	783.495	2,641,169
13,062	0	43,307	7,974	64,343
(132,281)	(82,278)	(10, 250)	(222,251)	(447,060)
362	0	0	O	362
405,160	1,005,808	278,628	569,218	2,258,814
205,313	674,452	62,576	169,846	1,112,187
50,645	186,197	48,066	79,565	364,473
(113,524)	(79,844)	(10, 250)	(106, 379)	(309,997)
294	0	0	0	294
142,728	780,805	100,392	143,032	1,166,957
262,432	225,003	178,236	426,186	1,091,857
	524,017 13,062 (132,281) 362 405,160 205,313 50,645 (113,524) 294 142,728	Mobiliario oficina 524,017 1,088,086 13,062 0 (132,281) (82,278) 362 0 405,160 1,005,808 205,313 674,452 50,645 186,197 (113,524) (79,844) 294 0 142,728 780,805	Mobiliario oficina rodante 524,017 1,088,086 245,571 13,062 0 43,307 (132,281) (82,278) (10,250) 362 0 0 405,160 1,005,808 278,628 205,313 674,452 62,576 50,645 186,197 48,066 (113,524) (79,844) (10,250) 294 0 0 142,728 780,805 100,392	Mobiliario oficina rodante la propiedad 524,017 1,088,086 245,571 783,495 13,062 0 43,307 7,974 (132,281) (82,278) (10,250) (222,251) 362 0 0 0 405,160 1,005,808 278,628 569,218 205,313 674,452 62,576 169,846 50,645 186,197 48,066 79,565 (113,524) (79,844) (10,250) (106,379) 294 0 0 0 142,728 780,805 100,392 143,032

(10) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta US\$35,000,000 en Obligaciones Negociables (Papel Bursátil) los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de junio 2010 (No Auditado)
Tramo 5 Tramo 6 Tramo 7 Tramo 8 Tramo 9 Tramo 10 Tramo 11	6.00% 6.00% 6.00% 4.75% 4.65% 4.55%	Julio, 2010 Julio, 2010 Julio, 2010 Abril, 2011 Mayo, 2011 Marzo, 2011 Junio, 2011	2,000,000 1,000,000 2,000,000 5,000,000 3,000,000 3,000,000 19,000,000
	Menos gastos prep	agados por cada emisión	(54,166) 18,945,834
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Tramo 4 Tramo 5 Tramo 6 Tramo 7	6.00% 6.00% 6.00% 6.00% Menos gastos prep	Mayo, 2010 Julio, 2010 Julio, 2010 Julio, 2010 ragados por cada emisión	2,000,000 2,000,000 1,000,000 2,000,000 7,000,000 (19,681) 6,980,319
		33	

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

La Compañía tiene autorizada por la Comisión Nacional de Valores de Panamá planes rotativos de hasta US\$150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

30 de junio de 2010

	(No Auditad		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	<u>Valor</u>
Serie BAN	5.0000%	Julio, 2010	997,000
Serie BAO	5.0000%	Julio, 2010	3,001,000
Serie BAP	5.0000%	Julio, 2010	765,000
Serie BAQ	5.0000%	Julio, 2010	1,495,000
Serie BAR	5.0000%	Agosto, 2010	1,025,000
Serie BAS	5.0000%	Agosto, 2010	2,500,000
Serie AAC	5.0000%	Agosto, 2010	4,133,000
Serie BAT	5.0000%	Agosto, 2010	4,313,000
Serie AAD	5.0000%	Septiembre, 2010	1,000,000
Serie AAE	5.0000%	Septiembre, 2010	2,104,000
Serie AAF	5.0000%	Septiembre, 2010	1,232,000
Serie AAG	5.0000%	Septiembre, 2010	2,000,000
Serie AAH	4.7500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	Octubre, 2010	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	Noviembre, 2010	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	Noviembre, 2010	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	Noviembre, 2010	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	Noviembre, 2010	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	Diciembre, 2010	3,412,000
Serie BAV	4.6000%	Diciembre, 2010	2,125,000
Serie BAW	4.6000%	Enero, 2011	5,351,000
Serie BAX	4.6000%	Febrero, 2010	3,438,000
Serie BAY	4.6000%	Febrero, 2010	1,330,000
Serie BAZ	4.6000%	Febrero, 2010	1,141,000
Serie BBA	4.2500%	Marzo, 2011	1,385,000
Serie AAO	3.7500%	Diciembre, 2010	200,000
Serie M	4.2500%	Marzo, 2011	4,090,000
Serie N	4.2500%	Marzo, 2011	1,000,000
Serie AAP	4.2500%	Marzo, 2011	965,000
Serie O	2.5000%	Julio, 2010	2,000,000
Serie P Serie DT	3.3750% 4.2500%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie DU	4.2500%	Abril, 2011	2,990,000
Serie BBB	4.2300%	Abril, 2011 Abril, 2011	3,628,000
Serie DV	4.0000%	Abril, 2011	1,400,000 866,000
Serie AAQ	4.0000%	Abril, 2011	4,000,000
Serie DW	2.0000%	Octubre, 2010	2,000,000
Serie BBC	4.0000%	Junio, 2011	1,500,000
Serie BBD	4.0000%	Junio, 2011	2,500,000
Serie BBE	3.0000%	Diciembre, 2010	2,000,000
	0.00070		87,143,000
	Menos gastos prepagados	por cada emisión	(206,252)
		■ - 1.000 0 Profession of the SCHERESTERS	86,936,748

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

31 de diciembre de 2009

	(Auditad	lo)	
<u>Tipo</u>	Tasa de interés	Vencimiento	<u>Valor</u>
Serie CV	5.50%	Enero, 2010	2,125,000
Serie CY	5.50%	Enero, 2010	5,351,000
Serie DL	5.50%	Febrero, 2010	4,911,000
Serie DM	5.50%	Febrero, 2010	1,900,000
Serie CZ	5.50%	Febrero, 2010	1,630,000
Serie DN	5.50%	Marzo, 2010	2,770,000
Serie DO	5.50%	Marzo, 2010	8,180,000
Serie CAA	5.50%	Marzo, 2010	2,000,000
Serie CAB	5.50%	Marzo, 2010	1,930,000
Serie DP	5.50%	Abril, 2010	2,990,000
Serie DQ	5.50%	Abril, 2010	3,628,000
Serie DR	5.50%	Abril, 2010	1,400,000
Serie AAA	5.50%	Mayo, 2010	4,000,000
Serie DS	5.50%	Mayo, 2010	866,000
Serie BAL	5.50%	Junio, 2010	1,500,000
Serie BAM	5.50%	Junio, 2010	2,500,000
Serie BAN	5.50%	Julio, 2010	997,000
Serie BAO	5.50%	Julio, 2010	3,001,000
Serie BAP	5.50%	Julio, 2010	765,000
Serie BAQ	5.50%	Julio, 2010	1,495,000
Serie BAR	5.50%	Agosto, 2010	1,025,000
Serie BAS	5.50%	Agosto, 2010	2,500,000
Serie AAC	5.50%	Agosto, 2010	4,133,000
Serie BAT	5.50%	Agosto, 2010	4,313,000
Serie AAD	5.50%	Septiembre, 2010	1,000,000
Serie AAE	5.50%	Septiembre, 2010	2,104,000
Serie AAF	5.50%	Septiembre, 2010	1,232,000
Serie AAG	5.50%	Octubre, 2010	2,000,000
Serie AAH	4.75%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAI	4.75%	Octubre, 2010	1,000,000
Serie AAJ	4.75%	Octubre, 2010	1,005,000
Serie AAK	4.75%	Noviembre, 2010	2,590,000
Serie AAL	4.75%	Noviembre, 2010	3,058,000
Serie AAM	4.75%	Noviembre, 2010	1,600,000
Serie AAN	4.75%	Noviembre, 2010	4,004,000
Serie BAU	4.75%	Diciembre, 2010	3,412,000
	Menos gastos prepagado	s por cada emisión	89,915,000 (239,998) 89,675,002
			00,010,002

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(12) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovables a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	14,400,000	20,400,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,250,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,100,000	4,250,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	580,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$6,000,000, 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.	5,750,000	
residentiales.	5,750,000	5,750,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	5,000,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,900,000	4,791,570
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000 (2009: US\$8,000,000), 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	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	0	2,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$35,000,000 (2009: US\$25,000,000) con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,150,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento en el 2011 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$9,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	0.500.000
Sub-total que pasa	77,300,000	_6,500,000 99,771,570

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(12) Financiamientos Recibidos, continuación

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Sub-total que viene	77,300,000	99,771,570
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento de cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,000,000	20,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000 (2009: US\$25,000,000), con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	866,667	1,083,333
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de siete años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. Total de financiamientos recibidos Menos: gastos iniciales por constitución de líneas	5,000,000 118,166,667 (514,102) 117,652,565	0 135,854,903 (372,706) 135,482,197

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 1.56% a 6.50% (2009: 0.3125% a 7.00%).

Grupo ASSA, S. A. es fiador de los financiamientos por pagar de la Compañía. Al 30 de junio de 2010, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por US\$179,215,628 (2009: US\$178,429,322) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 7).

(13) Notas Comerciales Negociables

La Compañía tiene autorizada por la Comisión Nacional de Valores de Panamá una emisión de US\$40,000,000 en Notas Comerciales Negociables (NCN) las cuales se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, un fideicomiso de garantía de créditos hipotecarios y una fianza solidaria de Grupo ASSA. (Véase nota 7).

			30 de junio 2010	31 de diciembre 2009
			(No Auditado)	(Auditado)
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor	Valor
Serie A	6.00%	Abril, 2011	9,196,000	9,196,000
Serie B	6.50%	Abril, 2012	5,000,000	5,000,000
Serie C	6.75%	Marzo, 2014	640,000	640,000
Serie D	6.00%	Mayo, 2011	2,030,000	2.030.000
Serie E	6.50%	Mayo, 2012	5,015,000	5.015.000
Serie F	6.75%	Marzo, 2014	8,157,000	8,157,000
Serie G	6.50%	Mayo, 2012	5,000,000	5,000,000
Serie H	6.50%	Mayo, 2012	362,000	362,000
Serie I	6.75%	Abril, 2014	4,600,000	4.600.000
			40,000,000	40,000,000
	Menos gastos prepaga	idos por cada emisión	(251,702)	(330,183)
			39.748.298	39.669.817

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Impuesto sobre la renta	494,049	529,825
Instrumento financiero derivado	580,946	761,275
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	1,326,814	1,376,616
Cuentas por pagar fideicomisos	0	15,506
Reserva para prestaciones laborales y otras		
remuneraciones	487,674	400,170
Otros	1,786,804	1,749,092
Total	4,676,287	4,832,484

(15) 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 por la Alta Gerencia para la toma de decisiones.

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

- Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso: 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 contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- Hipotecas como activos: Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.
- 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 y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Información de Segmentos, continuación

 Otras inversiones: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía y los ingresos generados por subsidiaras de la Compañía que prestan servicios de asesoría financiera y otros servicios varios.

30 de junio de 2010 (No Auditado)	Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	8,192,428	1,397,681	473.024	10,063,133
Ganancia no realizada en inversiones	0	0	0	147,371	147,371
Gastos de intereses y comisiones	0	(6,276,627)	(647,333)	(500,919)	(7,424,879)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	224 657	10.000		
Ingresos de comisión neta por	0	324,657	19,200	0	343,857
administración de fideicomiso	312,661	0	0	0	312,661
Ingreso de comisión por manejo de		-			312,001
préstamos	235,212	901,426	105,893	0	1,242,531
Ingreso por reaseguro Otros ingresos	198,006	359,546	37,081	0	594,633
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(307,267)	(105 627)	108,151	108,151
Gastos de operaciones	(458,241)	(1,512,196)	(105,627) (710,274)	(80,192)	(412,894)
Depreciación y amortización	(25,579)	(84,410)	(39,648)	(4,476)	(2,760,903)
Utilidad por segmento antes de			100,010/	(1,170)	(104,110)
impuesto sobre la renta	262,059	1,597,557	56,973	142,959	2,059,548
Activos del segmento	0	259,039,864	26,715.811	20,673,189	306,428,864
Pasivos del segmento	0	228,221,821	23,537,424	18,213,694	269,972,939
30 de junio de 2009 (No Auditado)	Hipotecas y préstamos personales en fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	<u>Total</u>
	préstamos personales en	como activos	personales como activos	inversiones	
(No Auditado) Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones	préstamos personales en <u>fideicomiso</u>		personales	inversiones 664,726	10,250,443
(No Auditado) Ingresos por intereses	préstamos personales en <u>fideicomiso</u>	8,054,916	personales como activos	inversiones	
(No Auditado) Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones	préstamos personales en fideicomiso	8,054,916 0	personales como activos 1,530,801 0	664,726 120,979	10,250,443 120,979
(No Auditado) Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	préstamos personales en fideicomiso	8,054,916 0 (6,791,036)	personales <u>como activos</u> 1,530,801 0 (765,734)	664,726 120,979 (547,405)	10,250,443 120,979 (8,104,175)
Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos	préstamos personales en fideicomiso	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245	personales como activos 1,530,801 0 (765,734) 13,525	664,726 120,979 (547,405)	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770 343,060
Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro	préstamos personales en fideicomiso 0 0 0 0 343,060 254,680 175,874	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245 0 845,116 295,381	personales <u>como activos</u> 1,530,801 0 (765,734) 13,525 0	664,726 120,979 (547,405) 0	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770
Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos	préstamos personales en fideicomiso 0 0 0 0 343,060 254,680 175,874	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245 0 845,116 295,381 0	personales como activos 1,530,801 0 (765,734) 13,525 0 113,768 33,306 0	664,726 120,979 (547,405) 0 0 0 155,228	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564
Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdidas en préstamos	préstamos personales en fideicomiso 0 0 0 0 343,060 254,680 175,874 0	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245 0 845,116 295,381 0 (115,696)	personales como activos 1,530,801 0 (765,734) 13,525 0 113,768 33,306 0 (70,466)	664,726 120,979 (547,405) 0 0 0 155,228	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162)
(No Auditado) Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdidas en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización	préstamos personales en fideicomiso 0 0 0 343,060 254,680 175,874 0 0 (357,439)	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245 0 845,116 295,381 0 (115,696) (1,215,294)	personales como activos 1,530,801 0 (765,734) 13,525 0 113,768 33,306 0 (70,466) (571,903)	664,726 120,979 (547,405) 0 0 155,228 0 (62,552)	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162) (2,207,188)
Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdidas en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización Utilidad por segmento antes de	préstamos personales en fideicomiso 0 0 0 0 343,060 254,680 175,874 0	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245 0 845,116 295,381 0 (115,696)	personales como activos 1,530,801 0 (765,734) 13,525 0 113,768 33,306 0 (70,466)	664,726 120,979 (547,405) 0 0 0 155,228	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162)
(No Auditado) Ingresos por intereses Ganancia no realizada en inversiones Gastos de intereses y comisiones Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdidas en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización	préstamos personales en fideicomiso 0 0 0 343,060 254,680 175,874 0 0 (357,439)	8,054,916 0 (6,791,036) 78,245 0 845,116 295,381 0 (115,696) (1,215,294)	personales como activos 1,530,801 0 (765,734) 13,525 0 113,768 33,306 0 (70,466) (571,903)	664,726 120,979 (547,405) 0 0 155,228 0 (62,552)	10,250,443 120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162) (2,207,188)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Información de Segmentos, continuación

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

30 de junio de 2010 (No Auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del <u>Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de Intereses	6,887,292	3,152,436	17,565	5,840	10,063,133
Ganancia no realizada en inversiones	97,551	0	0	49,820	147,371
Gastos de intereses y comisiones	(6,004,013)	(1,348,199)	0	(72,667)	(7,424,879)
Ingresos netos por otorgamiento de					8 2 8 1
préstamos	288,092	55,765	0	0	343,857
Ingreso de comisión por administración de					
fideicomisos	299,379	13,282	0	0	312,661
Ingreso de comisión por manejo de					
préstamos	849,728	392,803	0	0	1,242,531
Ingreso por reaseguro	0	0	0	594,633	594,633
Otros ingresos	73,860	32,577	1,714	0	108,151
Provisión para pérdida en préstamos	(14,081)	(398,813)	0	0	(412,894)
Gastos de operaciones	(1,806,826)	(580,688)	(23,361)	(350,028)	(2,760,903)
Depreciación y amortización	(109,430)	(44,683)	0	0	(154,113)
Utilidad por segmento antes del					
impuesto sobre la renta	561,552	1,274,480	(4,082)	227,598	2,059,548
Activos del segmento	215.867.906	84.765.660	662.082	5,133,216	306,428,864
Pasivos del segmento	195,125,019	74,761,073	4,860	81,987	269,972,939
30 de junio de 2009 (No Auditado)	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del <u>Caribe</u>	Total
Ingreso de Intereses	7,022,089	3,208,485	19,869		
Ganancia no realizada en inversiones		3,200,400		0	10 350 443
			19,009	0	10,250,443
Gastos de intereses y comisiones	120,979 (6,440,191)	(1 663 984)			120,979
Gastos de intereses y comisiones Ingresos netos por otorgamiento de	(6,440,191)	(1,663,984)	0	0	
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	(6,440,191)			0	120,979 (8,104,175)
Ingresos netos por otorgamiento de		(1,663,984) (6,309)	0		120,979
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	(6,440,191)		0	0	120,979 (8,104,175) 91,770
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de	(6,440,191) 98,079	(6,309)	0	0	120,979 (8,104,175)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos	(6,440,191) 98,079	(6,309)	0	0	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0	(6,309) 13,752 452,661 0	0 0	0 0	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903	(6,309) 13,752 452,661 0 21,055	0 0	0 0 0	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdida en préstamos	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0 134,173 (32,203)	(6,309) 13,752 452,661 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 504,561	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdida en préstamos Gastos de operaciones	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0 134,173 (32,203) (1,524,623)	(6,309) 13,752 452,661 0 21,055 (153,959) (507,114)	0 0 0 0 0 0 0 0 0 (12,899)	0 0 0 0 504,561	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdida en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0 134,173 (32,203)	(6,309) 13,752 452,661 0 21,055 (153,959)	0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 504,561 0	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdida en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización Utilidad por segmento antes del	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0 134,173 (32,203) (1,524,623) (140,702)	(6,309) 13,752 452,661 0 21,055 (153,959) (507,114) (47,046)	0 0 0 0 0 0 0 0 0 (12,899)	0 0 0 504,561 0 (162,552)	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162) (2,207,188) (187,748)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdida en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0 134,173 (32,203) (1,524,623)	(6,309) 13,752 452,661 0 21,055 (153,959) (507,114)	0 0 0 0 0 0 0 0 0 (12,899)	0 0 0 0 504,561 0 0 (162,552)	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162) (2,207,188)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro Otros ingresos Provisión para pérdida en préstamos Gastos de operaciones Depreciación y amortización Utilidad por segmento antes del	(6,440,191) 98,079 329,308 760,903 0 134,173 (32,203) (1,524,623) (140,702)	(6,309) 13,752 452,661 0 21,055 (153,959) (507,114) (47,046)	0 0 0 0 0 0 0 0 0 (12,899)	0 0 0 504,561 0 (162,552)	120,979 (8,104,175) 91,770 343,060 1,213,564 504,561 155,228 (186,162) (2,207,188) (187,748)

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Salarios, Otros Gastos de Personal y Otros Gastos de Operaciones

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

Salarios y otros gastos de personal:	30 de junio 2010 (No Auditado)	30 de junio 2009 (No Auditado)
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	752,268	716,648
Gastos de representación	158,484	159,015
Bonificaciones	1,113	0
Cuotas patronales	110,540	104,261
Prestaciones laborales	68,359	64,609
Viajes, viáticos y combustible	13,598	7,157
Otros	57,241	38,990
	<u>1,161,603</u>	1,090,680
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	169,015	163,928
Publicidad y propaganda	115,770	17,864
Mantenimiento de equipo	126,983	37,071
Útiles de oficina	30,290	16,143
Luz, agua y teléfonos	128,731	105,725
Cargos bancarios	8,696	7,877
Otros gastos	449,055	358,083
	<u>1,028,540</u>	_706,691

(17) Fideicomisos bajo Administración

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario con respecto a una cartera de préstamos de ciertos Fideicomisos de Bonos de Préstamos Hipotecarios y Personales que fueron titularizados por dicha subsidiaria de la Compañía. Por tratarse de un servicio de agente reglamentado mediante contratos que definen y limitan las responsabilidades del administrador y fiduciario y contienen ciertas cláusulas de protección, la administración considera que los riesgos inherentes a esta actividad han sido debidamente mitigados.

Al 30 de junio de 2010, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US\$129,754,266 (2009: US\$134,451,951).

(18) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de US\$80,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida del préstamo, 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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) 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 junio 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 30 de junio de 2010, la Compañía registró neto de reserva la suma de US\$2,315,502 (2009: US\$2,393,625), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, una de las subsidiarias vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de US\$2,890,829 (2009: US\$1,851,001) dando como resultado ganancias por el orden de US\$41,555 (2009: US\$43,834).

Al 30 de junio de 2010, el crédito fiscal por realizar asciende a US\$4,408,912 (2009: US\$4,911,967) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(19) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reserva de Capital La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	30 de junio 2010 (No Auditado) Cantidad de acciones	31 de diciembre 2009 (Auditado) Cantidad de acciones
Acciones autorizadas sin valor nominal: Saldo al inicio y final del año	1,000,000	1,000,000
Acciones emitidas sin valor nominal: Saldo al inicio del año Acciones emitidas	954,068	600,753 353,315
Saldo al final del año	954,068	954,068

El 24 de junio 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 (US\$100.00) cada una, registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US\$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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reserva de Capital, 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 2009, la Compañía emitió 143,042 acciones comunes a nombre de Internacional Finance Corporation (IFC). Esta participación representa el 14.99% de total de las acciones comunes de la Compañía.

La administración designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por US\$700,000, 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.

(20) Compromisos y Contingencias

La Compañía mantiene compromisos y contingencias fuera del estado consolidado de situación financiera, que resultan del curso normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez. Estos compromisos y contingencias se detallan como sigue:

	30 de junio 2010 (No Auditado)	31 de diciembre 2009 (Auditado)
Cartas de promesa de pago	8,027,075	6,157,792

Mediante cartas de promesa de pago, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 30 de junio de 2010 tenían vigencia de seis meses en promedio.

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2010	323,307
2011	323,307
2012	323,307
2013	323,307
2014	323,307

Al 30 de junio de 2010, el gasto de alquiler de locales fue por la suma de US\$159,889 (2009: US\$158,478).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá y El Salvador están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años inclusive el período terminado al 30 de junio de 2010. En Colombia están sujetas a revisión en los últimos dos años.

La subsidiaria Mortgage Credit Reinsurance Limited establecida en las Islas Turks and Caicos y Securitization and Investment Advisors, Inc., establecida en las Islas Vírgenes Británicas no están sujetas al pago de impuestos sobre la renta, debido a la naturaleza de sus operaciones extranjeras.

El gasto total de impuesto al 30 de junio de 2010, fue de US\$494,048 (2009: US\$394,153).

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de junio de 2010 se detalla a continuación:

2010 (No Audit	(No Auditado)
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la	
renta 2,059	9,548 1,994,332
	9,234) (701,925)
	3,922 640,823
	7,534) (92,228)
Utilidad neta gravable 2,086	5,702 1,841,002
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva 494	4,048 394,153

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado al 30 de junio de 2010 es de 24% (2009: 20% a junio 2009). La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta gravable según legislación vigente en Panamá es de 30%, en El Salvador de 25% y en Colombia de 33%. Las subsidiarias de Panamá y El Salvador presentaron gasto de impuesto sobre la renta para los años 2010 y 2009. La subsidiaria en Colombia solo presentó gasto de impuesto sobre la renta en el año 2009.

(22) Instrumentos Financieros Derivados

La Compañía mantiene contratos de cobertura de tasa de interés ("interest rate swap") para reducir el riesgo de tasas de interés de sus pasivos.

El detalle del contrato de cobertura propio de la Compañía, bajo contabilidad de cobertura de flujo de efectivo es como sigue:

30 de junio de 2010 (No Auditado)	Vencimiento <u>Remanente</u>	Valor <u>Nocional</u>	Valor Razonable - <u>Pasivo</u>
Cobertura de tasa de interés ("interest rate swap")	1.06 años	10,000,000	580,946

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Instrumentos Financieros Derivados, continuación

31 de diciembre de 2009 (Auditado)	Vencimiento <u>Remanente</u>	Valor <u>Nocional</u>	Valor Razonable - <u>Pasivo</u>
Cobertura de tasa de interés ("interest rate swap")	1.56 años	10,000,000	761,275

Estos contratos por un monto nominal de US\$10,000,000 (2009:US\$10,000,000) corresponde a una cobertura de tasa de interés adquirida por la Compañía como protección a las fluctuaciones de las tasas de interés sobre financiamientos recibidos a tasa variable por un monto de US\$10,000,000 (2009: US\$10,000,000).

El valor razonable de los derivados se determinó de acuerdo al nivel 2 de la jerarquía establecida por la NIIF 7. (Ver nota 2(b)).

(23) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado consolidado de situación financiera:

(a) Efectivo/intereses acumulados por cobrar/cuentas por cobrar/intereses acumulados por pagar/otros pasivos

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(b) Inversiones en valores

Para estos valores, el valor razonable está basado en cotizaciones de precios de mercado o cotizaciones de sistemas electrónicos bursátiles. Cuando no están disponibles los precios de mercado, se determinan los valores razonables usando técnicas de valuación con referencia a datos observables del mercado. Estos incluyen los análisis de flujos de efectivo descontados y otras técnicas de valuación comúnmente usados por los participantes del mercado.

(c) Préstamos

El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de 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.

Para los préstamos hipotecarios bajo la ley de interés preferencial, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que no existen diferencias sustanciales entre sus tasas de interés actuales y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos.

(d) Depósitos a plazo

Para los depósitos a plazo, el valor razonable se basa en flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de los préstamos:

	30 de junio <u>2010</u> (No Auditado)		200	e diciembre 2009 uditado)	
	Valor en	Valor	Valor en	Valor	
	<u>Libros</u>	Razonable	Libros	Razonable	
Préstamos – bajo interés preferencial Préstamos – sin interés	117,640,034	117,640,034	115,721,815	115,721,815	
preferencial	150,342,717	156,205,269	145,349,384	151,254,000	
Total préstamos	267,982,751	273,845,303	261,071,199	266,975,815	

(e) Financiamientos recibidos

El valor en libros de los préstamos por pagar se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés se reajustan en un corto plazo de tiempo.

(f) Valores comerciales negociables y obligaciones negociables El valor en libros de las notas comerciales negociables y obligaciones con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo.

(g) Notas comerciales negociables

El valor razonable estimado para las notas comerciales negociables representa la cantidad descontada de 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.

		junio 10		ciembre 09	
	(No Au	ditado)	(Aud	itado)	
	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>Razonable</u>	Valor en <u>libros</u>	Valor <u>Razonable</u>	
Notas comerciales negociables	40,000,000	40,209,384	40,000,000	40,305,030	

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbre y elementos de juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables

La administración ha efectuado algunas estimaciones y supuestos relacionados al informe de activos, pasivos, resultados, compromisos y contingencias basados en experiencias históricas y otros factores, incluyendo expectativas de los acontecimientos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias. El ambiente económico actual ha incrementado el grado inherente de incertidumbre en estos estimados y supuestos.

(a) Pérdidas por deterioro en préstamos:

La Compañía revisa sus carteras de préstamos en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en un préstamo o cartera de préstamos que debe ser reconocida en los resultados del año.

La Compañía utiliza su mejor juicio para determinar si hay información observable que pueda indicar un deterioro medible en un grupo de préstamos utilizando estimados basados en experiencia histórica de pérdidas de préstamos con características similares al momento de predecir los flujos futuros recuperables de estas operaciones.

(b) Valor razonable de instrumentos derivados e inversión en valores:

El valor razonable de los instrumentos derivados e inversión en valores que no se cotizan en mercados activos son determinados utilizando los métodos de valuación para los valores justos.

Los modelos son revisados antes de ser utilizados y son calibrados para asegurar que los resultados de la simulación reflejen los datos verdaderos y los valores razonables comparativos con los valores de mercados de instrumentos similares.

En la medida de lo práctico se utiliza sólo datos observables como variables en el modelo aunque algunas variables como riesgo de crédito de la contraparte, medidas de volatilidad y correlaciones requieren que la administración haga algunos estimados.

(c) Deterioro en inversiones en valores:

La Compañía determina que las inversiones en valores han sufrido un deterioro cuando ha ocurrido una baja significativa y prolongada en su valor razonable por debajo de su costo.

(d) Impuestos sobre la renta:

La Compañía está sujeta a impuestos sobre la renta. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Existen muchas transacciones y cálculos para los cuales la determinación del impuesto final es incierta durante el curso ordinario del negocio. La Compañía reconoce obligaciones basadas en estimados de que si habrá obligación de pagar impuestos adicionales. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente de las sumas que fueron inicialmente registradas, dichas diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta en el período en el cual se hizo dicha determinación.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

- (a) Ley de Empresas Financieras
 - Las operaciones de empresas financieras en Panamá están reguladas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo a la legislación establecida en la Ley 42 del 23 de julio de 2001.
- (b) Ley de Fideicomiso Las operaciones de fideicomiso en Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.
- (c) Ley de Valores Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en Panamá están regulados por la Comisión Nacional de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

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

- (a) Ley de 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.
- (d) 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.806 de 11 de septiembre de 1996.

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.

Las principales leyes y regulaciones aplicables a seguros y reaseguros en Turks & Caicos se detallan a continuación:

(a) Ley de Reaseguros Las operaciones se reaseguros en las Islas de Turks & Caicos están reguladas por la Superintendencia de Seguros de acuerdo a la legislación establecida por la Ley de Seguros del 31 de octubre de 1997. (Panamá, República de Panamá)

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activo</u>	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria, S.A.	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance <u>Limited</u>	La Hipotecaria S. A. de <u>C. V.</u>	Securitization and Investment Advisors, Inc.	La Hipotecaria de Colombia, S.A.
Efectivo Depósitos a la vista Depósito de ahorro Depósitos a plazo	19,200 10,263,378 4,813,983 0 15,096,561	0 0	19,200 10,263,378 4,813,983 0	340,784 0 0	17,700 5,752,542 4,813,983 0	12,396 0 0	0 389,347 0 0	1,500 3,448,722 0	167,173 0 0	152,414 0
Inversiones en valores	14,044,669	0	15,096,561 14,044,669	340,784 4,010,539	10,584,225 9,533,300	12,396	389,347	3,450,222	167,173	152,414 500,830
Préstamos, neto	267,532,913	0	267,532,913	0	187,667,147	0	0	79,865,766	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,015,106	0	1,015,106	0	766,829	0	0	248,277	0	0
Inversiones en afiliadas	0	24,929,171	24,929,171	24,883,746	11,356	11,357	0	11,356	11,356	0
Cuentas e intereses por cobrar Cuentas por cobrar - relacionadas Crédito fiscal por realizar Otros activos Total de activos	2,819,058 95,668 4,408,912 1,415,977 306,428,864	0 0 0 0 24,929,171	2,819,058 95,668 4,408,912 1,415,977 331,358,035	80,700 0 0 49,005 29,364,774	2,109,837 0 4,408,912 776,701 215,858,307	24 0 0 8,535 32,312	95,668 0 0 485,015	619,659 0 0 581,736 84,777,016	0 0 0 0 178,529	8,838 0 0 0 0
Pasivo y Patrimonio										
Pasivos: Valores comerciales negociables Notas comerciales negociables Obligaciones negociables Depositos de clientes: Ahorros A plazo Financiamientos recibidos Cuentas por pagar - relacionadas Otros pasivos Total de pasivos	86,936,748 39,748,298 18,945,834 15,000 1,960,000 117,652,565 38,207 4,676,287 269,972,939	0 0 0 0 0 0 0	86,936,748 39,748,298 18,945,834 15,000 1,960,000 117,652,565 38,207 4,676,287 269,972,939	0 0 0 0 0 0 38,207	86,936,748 39,748,298 0 15,000 1,960,000 63,315,579 0 3,124,951 195,100,576	0 0 0 0 0 0 0 24,443 24,443	0 0 0 0 0 0 0 0 0 37,030 37,030	0 0 18,945,834 0 0 54,336,986 0 1,478,253 74,761,073	0 0 0 0 0 0 0 6,750	0 0 0 0 0 0 4,860 4,860
Patrimonio: Acciones comunes Acciones preferidas Capital adicional pagado Reserva de capital Reserva de valuación Pérdida por conversión de moneda Utilidades no distribuidas Total del patrimonio Total de pasivos y patrimonio	16,931,365 9,858,943 0 700,000 (581,421) (39,699) 9,586,737 36,455,925 306,428,864	171,929 0 24,757,242 0 0 0 24,929,171 24,929,171	17,103,294 9,858,943 24,757,242 700,000 (581,421) (39,699) 9,586,737 61,385,096 331,358,035	16,931,365 9,858,943 0 0 0 0 2,536,259 29,326,567 29,364,774	150,000 0 18,600,000 0 (581,405) 0 2,589,136 20,757,731 215,858,307	500 0 0 0 0 7,369 7,869 32,312	5,000 0 95,000 0 0 347,985 447,985 485,015	11,429 0 5,086,994 700,000 0 4,217,520 10,015,943 84,777,016	5,000 0 0 0 0 0 166,779 171,779	0 975,248 0 (16) (39,699) (278,311) 657,222 662,082

El anexo de consolidación - información sobre el estado de situación financiera debe ser leido en conjunto con el informe de revisión de los auditores independientes que se acompaña.

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

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total	FI		La Hipotecaria	Banco La	Online	Mortgage Credit Reinsurance	La Hipotecaria S. A. de	Securitization and Investment Advisors,	La Hipotecaria de
	Consolidado	Eliminaciones	Sub-total	(Holding), Inc.	Hipotecaria, S.A.	Systems, S.A.	Limited	<u>C. V.</u>	Inc.	Colombia, S.A.
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	9,590,109	0	9,590,109	0	6.448.683	0	0	3,141,426	0	0
Inversiones en valores	417,513	0	417.513	0	398,698	0	0	1,253	0	17,562
Depósitos en bancos	55,511	0	55.511	5.215	39.911	0	0	9.757	625	3
	10,063,133	0	10,063,133	5,215	6,887,292	0	0	3,152,436	625	17,565
Ganancia de inversiones a										
valor razonable	147,371	0	147,371	49,820	97,551	0	0	0	0	0
Comisiones por otorgamiento de préstamos	495,727	0	495,727	0	405,978	0	0	89,749	0	0
Total de ingresos por operaciones	10,706,231	0	10,706,231	55,035	7,390,821	0	0	3,242,185	625	17,565
Control de interner de interne										
Gastos de intereses y comisiones:	2.200.000									
Intereses Comisiones	6,575,333	0	6,575,333	0	5,362,264	0	0	1,213,069	0	0
	636,612	0	636,612	0	501,482	0	0	135,130	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	7,211,945	0	7,211,945	0	5,863,746	0	0	1,348,199	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	3,494,286	0	3,494,286	55,035	1,527,075	0	0	1,893,986	625	17,565
Provisión para pérdidas en préstamos	412,894	0	412,894	0	14,081	0	0	398,813	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones,										
después de provisión	3,081,392	0	3,081,392	55,035	1,512,994	0	0	1,495,173	625	17,565
Otros ingresos (gastos):										
Comisión por administración y manejo	1,555,192	0	1,555,192	0	1,149,107	0	0	406,085	0	0
Comisión por fianza de garantía	(212,934)	0	(212,934)	(72,667)		0	0	406,000	0	0
Comisión por colocación de préstamos	(151,870)	0	(151,870)	(72,007)	(140,267)	0	0		0	0
Otros ingresos	702,784	1.296.000	1,998,784	1,200,000	(117,886)			(33,984)		
Total de otros ingresos, neto	1,893,172	1,296,000	3,189,172	1,127,333	73,853 964,807	96,007 96,007	594,633 594.633	32,577 404,678	0	1,714
and the same of th	1,000,172	1,200,000	3,103,172	1,121,000	304,007	90,007	394,033	404,070		1,714
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	1,161,603	0	1,161,603	0	896,166	82,623	0	182,814	0	0
Depreciación y amortización	154,113	0	154,113	0	109,430	0	0	44.683	0	0
Honorarios profesionales y legales	360,686	0	360,686	54,537	147,763	263	37,370	58,408	42,729	19,616
Impuestos	210.074	0	210,074	2,848	93,257	7,791	1,000	102,986	5	2,187
Otros gastos	1,028,540	96.000	1,124,540	374	641,924	9,039	204,410	260,480	6,755	1,558
Total de gastos de operaciones	2,915,016	96,000	3,011,016	57,759	1.888.540	99,716	242,780	649,371	49,489	23,361
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	2,059,548	1,200,000	3,259,548	1,124,609	589,261	(3,709)	351,853	1,250,480	(48,864)	(4,082)
Impuesto sobre la renta	494,048	0	494.048	0	155,878	1,345	0	336,825	(40,004)	(4,002)
Utilidad neta	1,565,500	1,200,000	2,765,500	1,124,609	433,383	(5,054)	351,853	913,655	(48,864)	(4,082)
Otras utilidades integrales:										
Reserva de valuación	180,329	0	180,329	0	400 000					
Conversión de moneda	3,163	0			180,329	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales	1,748,992	1,200,000	3,163	1 124 600	0	0 (5.054)	0	0	(40.004)	3,163
Town we wandades littegrales	1,740,992	1,200,000	2,948,992	1,124,609	613,712	(5,054)	351,853	913,655	(48,864)	(919)

El anexo de consolidación - información sobre el estado de utilidades integrales debe ser leido en conjunto con el informe de revisión de los auditores independientes que se acompaña.