REPÚLICA DE PANAMÁ SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

FORMULARIO IN-T INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de Marzo de 2014

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY Nº.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 Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.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 N°. 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 SMV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo N°. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo N°. 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 N°. 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.

La Hipotecaria (Holding), Inc. RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:

Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-177-08 **VALORES QUE HA REGISTRADO:** Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-319-11

NÚMEROS DE TELÉFONOS Y FAX

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501 DEL EMISOR:

Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, DIRECCIÓN DEL EMISOR:

República de Panamá

gtejeira@lahipotecaria.com DIRECCIÓN DEL CORREO **ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo N°. 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 N°. 6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo N°. 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 auditoría; 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" o la "Empresa"), posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: Banco La Hipotecaria S.A. y Subsidiarias; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc., la mayoría de las acciones de capital de 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 31 de Marzo de 2014 y al 31 de Marzo de 2013.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Marzo de 2014**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Once titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$318,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **31 de Marzo de 2014** el Banco tenía \$772,918.38 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$16,461,239.54 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$7,720,151.07 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Banco.

La Hipotecaria (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), HSBC, Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO), y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de \$168,000,000. Al 31 de Marzo de 2014 la Empresa había utilizado la suma de \$112,721,281.00.

Al **31 de Marzo de 2014** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs, **B/.90,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, tenía dos planes rotativos de hasta **B/.70,000,000** en programas de Papel Bursátil, y **B/.30,000,000** en Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y en algunos casos, con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

Do

Al **31 de Marzo de 2014**, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Sesenta Millones Ochocientos Setenta y Cinco Mil Dólares (B/.60,875,000) a una tasa entre 3.25% y 3.50%.

Valores Comerciales Negociables

| Serie | Tasa de interés | Vencimiento | Monto |
|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| Serie CAU | 3.25% | Abril, 2014 | 1,500,000 |
| Serie CAT | 3.25% | Abril, 2014 | 2,500,000 |
| Serie CAV | 3.25% | Abril, 2014 | 2,500,000 |
| Serie CAW | 3.25% | Abril, 2014 | 1,500,000 |
| Serie CAX | 3.25% | Mayo, 2014 | 3,000,000 |
| Serie CAY | 3.25% | Junio, 2014 | 2,500,000 |
| Serie DY | 3.25% | Julio, 2014 | 3,400,000 |
| Serie DZ | 3.25% | Julio, 2014 | 1,585,000 |
| Serie DAA | 3.25% | Julio, 2014 | 1,475,000 |
| Serie DAB | 3.25% | Julio, 2014 | 2,500,000 |
| Serie DAC | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAD | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAE | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAF | 3.25% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAG | 3.25% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAH | 3.25% | Septiembre, 2014 | 235,000 |
| Serie DAI | 3.50% | Octubre, 2014 | 1,900,000 |
| Serie DAJ | 3.50% | Octubre, 2014 | 3,000,000 |
| Serie DAK | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAL | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAM | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie CAZ | 3.50% | Diciembre, 2014 | 2,260,000 |
| Serie CBA | 3.50% | Diciembre, 2014 | 950,000 |
| Serie DAN | 3.50% | Diciembre, 2014 | 1,000,000 |
| Serie CBF | 3.38% | Enero, 2015 | 738,000 |
| Serie CBB | 3.50% | Febrero, 2015 | 1,000,000 |
| Serie DAO | 3.50% | Febrero, 2015 | 2,500,000 |
| Serie CBC | 3.50% | Febrero, 2015 | 2,000,000 |
| Serie DAP | 3.50% | Febrero, 2015 | 1,000,000 |
| Serie CBD | 3.50% | Marzo, 2015 | 3,690,000 |
| Serie CBE | 3.50% | Marzo, 2015 | 2,142,000 |
| | | | 60,875,000 |
| | | Menos costos de emisión | -136,121 |
| | | | 60,738,879 |

Al **31 de Marzo de 2014** La Hipotecaria Holding, Inc. había emitido Notas por un monto de Treinta y Nueve Millones Ochocientos Treinta y Ocho Mil dólares (B/.39,838,000) a una tasa entre 3.50% y 5.00%.



Notas Comerciales

| | Valor |
|--------------------|--|
| | , 2015 2,150,000 |
|)% Marzo | , 2016 7,046,000 |
| 0% Abri | , 2016 500,000 |
| 5% Mayo | , 2016 5,000,000 |
| 5% Abri | l, 2016 2,500,000 |
| 0% Julio | 5,000,000 |
| 0% Septiembre | , 2015 1,250,000 |
| 5% Octubre | e, 2014 210,000 |
| 5% Octubre | e, 2015 1,500,000 |
| 5% Diciembre | e, 2015 1,560,000 |
| 5% Diciembre | e, 2016 1,657,000 |
| 2% Septiembre | e, 2015 4,239,000 |
| 5% Febrero | , 2017 1,761,000 |
| 0% Abri | l, 2014 225,000 |
| 0% Abri | l, 2015 2,025,000 |
| 5% Agosto | 0, 2016 1,800,000 |
| 5% Julio | 0, 2017 1,200,000 |
| 5% Marzo | o, 2017 200,000 |
| 8% Marzo | o, 2016 <u>15,000</u> |
| | 39,838,000 |
| Menos costos de er | nisión <u>-139,809</u> |
| | <u>39,698,191</u> |
| | rés Marzo 0% Marzo 0% Abril 5% Mayo 5% Abril 0% Septiembre 5% Octubre 5% Diciembre 5% Diciembre 2% Septiembre 5% Febrero 0% Abril 5% Agosto 5% Julio 5% Julio 5% Marzo |

Al **31 de Marzo de 2014** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado trece tramos de Papel Bursátil por un monto de Diecinueve Millones Doscientos Cincuenta y Dos Mil dólares (B/.19,252,000) a una tasa entre 4.35% y 4.50%.

Papel Bursátil

| | • | | |
|----------|--------------------|---------------------------|------------|
| Tramo | Tasa de interés | Vencimiento | Monto |
| Tramo 25 | 4.50% | Abril, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 26 | 4.50% | Abril, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 27 | 4.50% | M ayo, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 28 | 4.50% | Junio, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 29 | 4.50% | Julio, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 30 | 4.50% | Agosto, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 31 | 4.35% | Junio, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 32 | 4.50% | Octubre, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 33 | 4.50% | Octubre, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 34 | 4.50% | Junio, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 01 | 4.50% | Diciembre, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 02 | 4.50% | Diciembre, 2014 _ | 252,000 |
| | | | 19,252,000 |
| | | Menos costos de emisión _ | -53,786 |
| | | | 19,198,214 |



Al **31 de Marzo de 2014** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado dos tramos de Certificados de Inversión por un monto de Quince Millones, Quinientos Mil dólares (B/.15,500,000) a una tasa entre 4.75% y 5.25%.

| Certificados de Inversión | | | | | |
|---------------------------|--------------------|-------------------------|------------|--|--|
| Tramo | Tasa de interés | Vencimiento | Monto | | |
| Tramo 1 | 5.00% | Septiembre, 2015 | 2,000,000 | | |
| Tramo 2 | 4.75% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 | | |
| Tramo 3 | 5.00% | Agosto, 2015 | 2,000,000 | | |
| Tramo 4 | 5.25% | Septiembre, 2016 | 1,000,000 | | |
| Tramo 5 | 5.25% | Septiembre, 2016 | 1,000,000 | | |
| Tramo 6 | 5.00% | Octubre, 2015 | 2,000,000 | | |
| Tramo 7 | 5.25% | Octubre, 2016 | 1,500,000 | | |
| Tramo 8 | 5.00% | Noviembre, 2015 | 2,000,000 | | |
| Tramo 9 | 5.00% | Noviembre, 2015 | 2,000,000 | | |
| | | | 15,500,000 | | |
| | | Menos costos de emisión | -27,621 | | |
| | | | 15,472,379 | | |

Al 31 de Marzo de 2014 el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones Novecientos Siete Mil Veinte dólares (\$17,907,020), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veinticuatro Millones Setecientos Treinta y Seis Mil Novecientos Doce (\$24,736,912) y en utilidades retenidas ascendía a Diecisiete Millones Ciento Sesenta y Tres Mil Doscientos Noventa y Ocho (\$17,163,298).

B. Recursos de capital

El 24 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al 31 de Marzo de 2014 se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$15,000,000, cuyo pago de dividendo es trimestralmente y no es acumulativo. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al 31 de Marzo de 2014 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

1

| Número de préstamos | 14,562 |
|---|-------------|
| Saldo insoluto total de los préstamos | 343,588,395 |
| Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial | 165,812,603 |
| Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial. | 88,677,231 |
| Monto total original de los préstamos | 373,622,569 |
| Saldo mínimo de los préstamos | 32 |
| Saldo máximo de los préstamos | 465,131 |
| Saldo promedio de los préstamos | 24,437 |
| Tasa máxima de los préstamos | 9.50% |
| Tasa mínima de los prestamos | 5.50% |
| Tasa promedia ponderada de los préstamos | 6.74% |
| Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos | 0.59% |
| Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos | 98.72% |
| Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos | 20.47% |
| Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos | 21.84% |
| Primera fecha de vencimiento de los préstamos | 04-mar-17 |
| Ultima fecha de vencimiento de los préstamos | 31-mar-44 |
| Promedio ponderado de tenencia en libros (meses) | 37.45 |

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 margen 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 ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **31 de Marzo de 2014**, La Hipotecaria administraba 18,560 préstamos hipotecarios, con un saldo insoluto de \$376,922,333.98 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

Como se presenta en la siguiente sección, la morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias de la empresa.

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria Hold ing, 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 31 de Marzo de 2014:

1

| | | Total de |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|
| Status de Morosidad de prést | Préstamos | |
| Adelantados | | \$121,368,337 |
| Corrientes | | \$186,344,693 |
| Saldos de 1-30 días | | \$24,007,068 |
| Saldo de préstamos 31-60 días | | \$6,604,974 |
| Saldo de préstamos 61-90 días | | \$2,252,982 |
| Saldo de préstamos 91-120 días | | \$571,700 |
| Saldo de préstamos 121-150 días | | \$477,716 |
| Saldo de préstamos 151-180 días | | \$148,432 |
| Saldo de préstamos 181 días o más | | \$1,812,492 |
| | | |
| | Total 91 días o más: | \$3,010,340 |
| Tota | il de hipotecas en libros | \$343,588,395 |
| | de hipotecas en libros | 0.88% |

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**:



III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

| Estado de Situación Financiera | Trimestre que reporta | Trimestre anterior | Trimestre anterior Trimestre anterio | |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------------------------|----------------|
| Estado de ditadolor i mandiora | Ene - Mar 2014 | Oct - Dic 2013 | Jul - Sep 2013 | Abr - Jun 2013 |
| Ingresos por intereses y comisones | \$7,318,217 | \$7,096,356 | \$6,831,417 | \$6,342,041 |
| Gastos de intereses y comisiones | \$3,926,724 | \$3,772,300 | \$3,527,876 | \$3,216,199 |
| Ingreso neto de intereses y comisiones | \$3,391,493 | \$3,324,056 | \$3,303,541 | \$3,125,842 |
| Provisiones para posibles préstamos incobrables | \$25,215 | \$31,669 | \$111,343 | \$119,433 |
| Ingreso neto de intereses y comisiones despúes de | | | | |
| provisiones | \$3,366,278 | \$3,292,387 | \$3,192,198 | \$3,006,409 |
| Otros ingresos (gastos) | | | | |
| Comisión por administración y manejo | \$744,044 | \$680,176 | \$779,538 | \$932,393 |
| Comisión por fianza de garantía | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| Comisión por colocación de hipotecas | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| Constitución | \$0 | \$0 | \$0 | \$0 |
| Otros ingresos | \$535,014 | \$965,646 | \$768,171 | \$594,946 |
| Total otros ingresos (gastos) | \$1,279,058 | \$1,645,822 | \$1,547,709 | \$1,527,339 |
| Gastos de operaciones | \$2,999,576 | \$3,756,292 | \$3,154,449 | \$2,945,540 |
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | \$1,645,760 | \$1,181,917 | \$1,585,458 | \$1,588,208 |
| impuesto sobre la renta | \$416,863 | \$471,509 | \$283,817 | \$366,635 |
| | \$1,228,897 | \$710,408 | \$1,301,641 | \$1,221,573 |
| Utilidad neta | \$1,000 | \$1,000 | \$1,000 | \$1,000 |
| Acciones promedio del periodo | \$1,229 | \$710 | \$1,302 | \$1,222 |
| Utilidad o pérdida por acción común | \$1,229 | Ψrio | Ų.,50± | Ţ 1,222 |
| | Trimestre que | Trimestre anterior | Trimestre | Trimestre |
| | | | | |

| Balance General | Trimestre que reporta | Trimestre anterior | Trimestre anterior | Trimestre anterior |
|---|--------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | mar-14 | dic-13 | sep-13 | jun-13 |
| Préstamos | \$374,969,831 | \$346,432,364 | \$324,927,586 | \$293,379,710 |
| Provisiones | \$240,541 | \$280,179 | \$296,442 | \$330,713 |
| Préstamos por cobrar (neto) | \$374,729,290 | \$346,152,185 | \$324,631,144 | \$293,048,997 |
| Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos | \$75,969,497 | \$73,552,529 | \$77,965,325 | \$84,581,750 |
| Total de activos | \$450,458,246 | \$419,424,535 | \$402,300,027 | \$377,300,034 |
| Valores comerciales negociables | \$60.738.879 | \$54,363,101 | \$44,427,330 | \$36,643,405 |
| Notas comerciales negociables | \$39,698,191 | \$39,846,326 | \$39,479,657 | \$39,462,367 |
| Papel bursatil | \$19,198,214 | \$25,103,559 | \$24,437,056 | \$24,925,719 |
| Certificados de Inversión | \$15,472,379 | \$13,718,889 | \$6,986,014 | \$3,989,866 |
| Depósitos de clientes | \$120,699,856 | \$120,699,856 | \$109,155,596 | \$103,546,501 |
| Préstamos por pagar | \$112,389,096 | \$94.417.857 | \$105,713,396 | \$97,762,088 |
| Cuentas por pagar y otros pasivos | \$18,203,392 | \$7,660,218 | \$8,258,229 | \$8,436,502 |
| Total de pasívos | \$386,400,007 | \$355,809,806 | \$338,457,278 | \$314,766,448 |
| Acciones comunes | \$17,907,020 | \$17,907,020 | \$17,907,020 | \$17,907,020 |
| Acciones comunes Acciones preferidas | \$24,736,912 | \$24,736,912 | \$24,736,912 | \$24,736,912 |
| Utilidades retenidas | \$21,414,307 | \$20,970,797 | \$21,198,817 | \$19,889,654 |
| Total de patrimonio | \$64,058,239 | \$63,614,729 | \$63,842,749 | \$62,533,586 |

| Razones Financieras | Trimestre qu reporta | Trillestre anterior | Trimestre anterior | Trimestre anterior jun-13 |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | <u>mar-14</u> \$0 | dic-13 \$0 | sep-13 \$0 | \$0 |
| Dividendo / acción común | *- | * - | • | * |
| Deuda total / patrimonio | 6.03 | 5.59 | 5.30 | 5.03 |
| Préstamos / total de activos | 83.19% | 82.53% | 80.69% | 77.67% |
| Provisiones / Morosidad +91 días | 7.99% | 10.83% | 10.09% | 11.53% |
| Morosidad +91 dias / Cartera total | 0.80% | 0.75% | 0.90% | 0.98% |
| Provisiones | \$240.541 | \$280,179 | \$296,442 | \$330,713 |
| Morosidad +91 dias | \$3,010,340 | \$2,586,877 | \$2,938,377 | \$2,868,556 |

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

3

| | 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. Si . |
| | b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control |
| | 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. Si. |
| | A nivel de Junta Directiva: Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoria, Comité de |
| | Compensación y el Comité de Cumplimiento. |
| | A nivel de Comité Ejecutivo: Comité de ALCO (pasivos), Comité de Administración de Crédito, Comité de |
| | Cobros, Comité de Políticas y Procedimientos y el Comité de Crédito. 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 |
| ٥. | quienes va dirigido. Sí. Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna de la empresa. |
| | Junta Directiva |
| 4. | Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los |
| '' | siquientes aspectos: |
| | a Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Si. |
| | b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. |
| | 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 leiecutivos clave. Si. |
| | 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. Si. |
| | g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí. |
| | 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). i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí. |
| <u></u> | i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervision periodica. Si. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta |
| 5. | 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: Seis (6). |
| O. | b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Cuatro (5)</i> . |
| | c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i> . |
| | V. HOLLOTO VO DILOVOTO HAVE THE PROPERTY OF TH |
| | |

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). Si. 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). Si. |
| 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). Si. |
| 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). Si. |
| 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 Hinotecaria Holdina emitió 10 millones de dolares en acciones |
| l preferidas no acumulativas nor medio de la Bolsa de Valores de Panama las cuales pagan intereses |
| trimostralmente. El 26 de sentiembre de 2011, la Empresa recibio autorización por parte de la |
| Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no |
| + acumulativas, nor un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dolares (US\$100,00) |
| Licada una registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de |
| Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al 30 de Junio de 2013 se nablan |
| emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$15,000,000. El pago de dividendo es |
| trimestral y no es acumulativo. |
| Comités |
| Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como: |
| a Comité de Auditoría: o su denominación equivalente Sí, Comité de Auditoria. |
| 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. No. |
| d. Otros: |
| A nivel de Junta Directiva: (1) Celebraciones de Junta Directiva. (2) Comité de Compensación. |
| A nivel de Comité Eiecutivo: (1) Comité de ALCO (pasivos). (2) Comité de Administración de Credito. (3) |
| Comité de Cobros (4) Comité de Políticas y Procedimientos. (5) Comité de Crédito. |
| En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? <i>Si</i> . |
| |
| |

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

PARTE V DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°. 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.

- 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.

40

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

2. Fecha de divulgación.

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha: No ha sido divulgado.
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 30 de Mayo de 2014.

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.

15

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados e Información de Consolidación

31 de marzo de 2014

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

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

| | <u>Anexo</u> |
|--|--------------|
| Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación | |
| Financiera | 1 |
| Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados | |
| y Otras Utilidades Integrales | 2 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Panamá, 20 de mayo de 2014

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 31 de marzo de 2014, de La Hipotecaria Holding, Inc. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Bølivar Gallardo

Contador

C.P.A. No. 123-2004

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | | 31 de marzo <u>2014</u> | 31 de diciembre <u>2013</u> |
|--|-------------|----------------------------|-----------------------------|
| <u>Activos</u> | <u>Nota</u> | (No auditado) | (Auditado) |
| Efectivo | | 159,604 | 158,624 |
| Depósitos a la vista | | 13,122,272 | 9,826,508 |
| Depósito de ahorro | | 14,857,893 | 15,718,606 |
| Depósitos a plazo | | 900,000 | 1,218,683 |
| | 7 | 29,039,769 | 26,922,421 |
| Inversiones en valores | 10 | 36,719,765 | 36,378,283 |
| Préstamos | 9 | 374,969,831 | 346,432,364 |
| Menos reserva para perdida en prestamos | 9 | 240,541 | 280,179 |
| Prestamos neto | | 374,729,290 | 346,152,185 |
| Mobiliario, equipo y mejoras, neto | 11 | 914,821 | 975,837 |
| Cuentas e intereses por cobrar | 8 | 2,593,763 | 2,656,188 |
| Cuentas por cobrar - relacionadas | 6 | 152,327 | 106,953 |
| Crédito fiscal por realizar | 24 | 3,759,738 | 3,505,668 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 27 | 87,502 | 129,470 |
| Otros activos | 12 | 2,461,271 | 1,738,199 |
| Total de activos | | 450,458,246 | 418,565,204 |
| Pasivos y Patrimonio | | | |
| Pasivos: | | 00 700 070 | 54.000.404 |
| Valores comerciales negociables | 6, 14 | 60,738,879 | 54,363,101 |
| Notas comerciales negociables | 16 | 39,698,191 | 39,486,326 |
| Certificado de inversión | 17 13 | 15,472,379 19,198,214 | 13,718,889 25,103,559 |
| Obligaciones negociables | 13 | 19,190,214 | 25, 105,559 |
| Depósitos de clientes: | | 345,456 | 392,467 |
| Ahorros A plazo | | 130,092,057 | 120,307,389 |
| Financiamientos recibidos | 15 | 112,389,096 | 94,417,857 |
| Cuentas por pagar - relacionadas | 6 | 11,489 | 12,482 |
| Otros pasivos | 18 | 8,454,246 | 7,177,206 |
| Total de pasivos | | 386,400,007 | 354,979,276 |
| · | | | |
| Patrimonio: | 22 | 47.007.020 | 47 007 020 |
| Acciones comunes | 23 | 17,907,020 | 17,907,020 24,736,912 |
| Acciones preferidas | 23 | 24,736,912 | 1,800,000 |
| Reserva de capital | 23 | 1,800,000 | 2,393,168 |
| Reserva regulatoria | | 2,604,350 1,141,398 | 2,393,108 946,168 |
| Reserva para valor razonable Pérdida por conversión de moneda | | (1,294,739) | (767,691) |
| Utilidades no distribuidas | | 17,163,298 | 16,570,351 |
| Total de patrimonio | | 64,058,239 | 63,585,928 |
| Total de paulinomo | | 01,000,200 | 55,000,020 |
| Compromisos y contingencias | 26 | | |
| Total de pasivos y patrimonio | | 450,458,246 | 418,565,204 |
| | | | |

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



(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Periodo terminado al 31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | | (No audi | tado) |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| | <u>Nota</u> | 2014 | 2013 |
| Ingresos de operaciones: | | | |
| Intereses sobre: | | | |
| Préstamos | | 6,079,145 | 5,246,779 |
| Inversiones en valores | | 391,917 | 285,204 |
| Depósitos en bancos | | 134,923 | 11,225 |
| | | 6,605,985 | 5,543,208 |
| Comisión por administración y manejo, netas | 20 | 744,044 | 800,286 |
| Comisiones por otorgamiento de préstamos | | 712,232 | 578,883 |
| Total de ingresos por operaciones | _ | 8,062,261 | 6,922,377 |
| Gastos de intereses y comisiones: | | | |
| Depósitos | | 1,430,305 | 997,078 |
| Financiamientos recibidos | | 2,226,165 | 1,975,230 |
| Comisiones | 21 | 270,254 | 197,203 |
| Total de gastos de intereses y comisiones | | 3,926,724 | 3,169,511 |
| Ingreso neto de intereses y comisiones | | 4,135,537 | 3,752,866 |
| Provisión para pérdidas en préstamos | 9 _ | 25,215 | 75,263 |
| Ingreso neto de intereses y comisiones, | | 4 440 222 | 3,677,603 |
| después de provisión | _ | 4,110,322 | 3,077,003 |
| Otros ingresos (gastos): | 4.5 | 00.070 | (45.740) |
| Ganancia de inversiones a valor razonable | 10 | 38,379 | (15,710) |
| Otros ingresos | 20 _ | 496,635 | 610,656 |
| Total de otros ingresos, neto | _ | 535,014 | 594,946 |
| Gastos de operaciones: | 0.00 | 4.050.407 | 4 500 700 |
| Salarios y otros gastos del personal | 6, 22 | 1,658,467 | 1,536,733 |
| Depreciación y amortización | 11 | 99,273 | 113,068 |
| Honorarios profesionales y legales | | 263,920 | 210,617 |
| Impuestos | 00 | 259,416 | 273,023 |
| Otros gastos | 22 _ | 718,500 2,999,576 | 812,099 2,945,540 |
| Total de gastos de operaciones | Market . | 1,645,760 | 1,327,009 |
| Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta | 27 | 416,863 | 366,635 |
| Impuesto sobre la renta Utilidad neta | | 1,228,897 | 960,374 |
| Otinidad Neta | _ | 1,220,001 | 300,074 |

El estado consolidado de utilidades integrales 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

Periodo terminado al 31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | (No auditado) | |
|--|---------------|-------------|
| <u>Nota</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| | | |
| Utilidad neta | 1,228,897 | 960,374 |
| Otras utilidades (pérdidas) integrales: | | |
| Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados | | |
| Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta): | | (400 705) |
| Cambio neto en el valor razonable | 195,230 | (189,735) |
| Conversión de moneda | (527,048) | (188,649) |
| Total de utilidades integrales | 897,079 | 581,990 |

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Periodo terminado al 31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | Nota | Acciones | Acciones preferidas | Reserva de capital | Reserva <u>regulatoria</u> | Reserva para valor razonable | Conversión de Moneda | Utilidades no distribuidas | Total |
|--|------|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Saldos al 31 diciembre de 2012 | | 17,907,020 | 21,874,388 | 1,800,000 | 1,767,807 | 895,063 | 69,249 | 14,622,804 | 58,936,331 |
| Utilidad neta del periodo Otras návidas internalas | | 00 | 00 | 00 | 00 | 0 (189.735) | 0 (188.649) | 960,374 | 960,374 (378,384) |
| Total de utilidades integrales | | 0 | 0 | 0 | 0 | (189,735) | (188,649) | 960,374 | 581,990 |
| fransacciones con los propietarios de la compania Emisión de acciones | | 0 | 1,609,259 | 0 | 0 | 0 | 0 | 00 | 1,609,259 |
| Pago basado en accornes Pago basado en accornes preferidas Dividendo - acciones preferidas Impuesto complementario | • | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | (391,288) | (391,288) |
| Total de transacciones con los propietarios, reconocidas directamente en el patrimonio | | 0 | 1,609,259 | 0 | 0 | 0 | 0 | (391,288) | 1,217,971 |
| Otras reservas de partimonio: Reserva regulatoria bancaria | • | 0 | 0 | 0 | 100 150 | 0 | 0 | (100,150) | 0 |
| Total de otras reservas de patrimonio Saldos al 31 marzo de 2013 | | 17,907,020 | 23,483,647 | 1,800,000 | 1,867,957 | 705,328 | (119,400) | 15,091,740 | 60,736,292 |
| Saldos ai 31 diciembre de 2013 | | 17,907,020 | 24,736,912 | 1,800,000 | 2,393,168 | 946,168 | (767,691) | 16,570,351 | 63,585,928 |
| Utilidad neta del periodo Otras nárcidas intentalas | | 00 | 00 | 00 | 00 | 0 195,230 | 0 (527,048) | 1,228,897 | 1,228,897 (331,818) |
| otato postato na grando. Total de utilidades integrales Transacciones con los propietarios de la Compañía | • | 0 | 0 | 0 | 0 | 195,230 | (527,048) | 1,228,897 | 620,788 |
| Emisión de acciones | | 0 (| 0 (| 0 (| 0 (| 0 (| 0 (| 0 0 | 00 |
| Pago basado en acciones Dividendo - acciones preferidas | | 00 | o | 00 | 00 | 00 | 0 | (424,768) | (424,768) |
| Impuesto complementario | | 0 | 0 | 0 | 0 | ٥ | 0 | 0 | 0 |
| l otal de transacciones con los propletarios, reconocidas directamente en el patrimonio Offras reseavas de natrimonio. | | 0 | 0 | 0 | 0 | O | 0 | (424,768) | (424,768) |
| Gracia de la composición del composición de la composición de la composición de la composición de la composición del composición de la composición del composición del composición del composición de la composici | | 0 0 17,907,020 | 0 0 24,736,912 | 0 0 1,800,000 | 211,182 211,182 2,604,350 | 0 0 1,141,398 | 0 0 (1,294,739) | (211,182) (211,182) 17,163,298 | 0 0 64,058,239 |
| | | | | | | | | | |

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

40

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Periodo terminado al 31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | ota <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|---|---------------------------|
| Actividades de operación: | 4 220 807 | 060 274 |
| Utilidad neta | 1,228,897 | 960,374 |
| Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo | | |
| de las actividades de operación: Provisión para pérdidas en préstamos | 25,215 | 75,263 |
| Ganancia (Pérdida) realizada de inversiones a valor razonable | (38,379) | 15,710 |
| Ganancia (perdida) Instrumentos financieros | 0 (00,070) | 0 |
| Depreciación y amortización | 99,273 | 113,068 |
| Perdida en venta de activos fijos | 0 | 0 |
| Pérdida por descarte de activos fijos | 0 | 0 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 41,968 | 0 |
| Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas con instrumentos de patrin | nonio 0 | 0 |
| Ingresos por intereses | (6,605,985) | (5,543,208) |
| Gastos de intereses | 3,656,470 | 2,972,308 |
| Gasto de impuesto sobre la renta | 416,863 | 366,635 |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | | |
| Préstamos | (28,602,320) | (18,746,690) |
| Producto de titularizaciones de cartera de préstamos | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar | 100,021 | (38,200) |
| Cuentas por cobrar - relacionadas | (45,374) | (22,465) |
| Cuentas por pagar - relacionadas | (993) | (193) |
| Crédito fiscal por realizar | (254,070) | 678,649 |
| Otros activos | (723,234) | (11,035) |
| Depositos de clientes | 9,737,657 | 2,894,257 |
| Otros pasivos | 912,847 | (703,196) |
| Efectivo generado de operaciones: | 6 560 300 | E E 42 200 |
| Intereses recibidos | 6,568,389 | 5,543,209 |
| Intereses pagados | (3,519,230) | (2,933,231) |
| Impuesto sobre la renta pagado | (189,910) (17,191,895) | (228,956) (14,607,701) |
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | (17,191,093) | (14,007,701) |
| Actividades de inversión: | (====================================== | • |
| Compra de inversiones en valores | (535,000) | 0 |
| Venta de inversiones en valores | 0 | 0 |
| Redención de inversiones en valores | 427,289 | 294,492 |
| Compra de mobiliarios y equipos | (42,635) | (149,634) |
| Flujos de efectivo actividades de inversión | (150,346) | 144,858 |
| Actividades de financiamiento: | 00 000 000 | 44 700 220 |
| Producto de financiamientos | 22,330,000 | 11,700,230 |
| Financiamientos pagados | (4,358,761) | (3,428,497) |
| Producto de la emisión de valores comerciales negociables | 13,070,000 | 4,190,000 |
| Amortización/redención de valores comerciales negociables | (6,694,222) | (3,190,374) |
| Producto de la emisión de notas comerciales negociables | 215,000 (3,135) | 17,211 |
| Redención de notas comerciales | (3,046,510) | 0 |
| Redención de certificado de inversion Emisión de certificado de inversion | 4,800,000 | 63,705 |
| Emisión de obligaciones negociables | 7,433,000 | 10,141,000 |
| Redención de obligaciones negociables | (13,338,345) | (10,012,807) |
| Emisión de acciones preferidas | (15,555,545) | 1,609,260 |
| Pago de dividendos acciones preferidas | (424,768) | (391,288) |
| Impuesto complementario | (424,100) | (551,255) |
| Flujo de efectivo actividades de financiamiento | 19,982,259 | 10,698,440 |
| Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido | (522,670) | (188,220) |
| | 2,640,018 | (3,764,403) |
| Aumento (Disminución) neta en efectivo | 2,040,010 | |
| Aumento (Disminución) neta en efectivo Efectivo al inicio del año | 26,922,421 7 29,039,769 | 23,308,416 19,355,793 |

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

(1) Constitución y Operación

La Hipotecaria (Holding), Inc. (la "Compañía"), 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. y Subsidiaria (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 de Panamá 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 de Panamá le otorgó a Banco La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

Mediante Resolución No. 0942 del 22 de mayo de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) autorizó la constitución y capitalización de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A. Con el permiso de operación otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia en el mes de febrero, La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, iniciará operaciones al público a partir del 1 de abril de 2014. Banco La Hipotecaria posee el 94.99% de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo económico del Banco.

Banco La Hipotecaria posee el 94.99% del capital de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo económico de la Compañía.

- (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 septiembre 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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y Operación, continuación

- (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 septiembre 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.

El principal accionista de La Hipotecaria (Holding), Inc. es Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 31 de marzo de 2014, la Compañía mantenía un total de 255 (2013: 212) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 14 de marzo de 2014.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(b) Base de Medición

Los estados financieros consolidados fueron preparados con base al valor razonable para los activos y pasivos financieros que se tienen para negociar, los valores a valor razonable con cambios en resultados y los valores disponibles para la venta. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América. La moneda funcional de la subsidiaria bancaria es el Balboa (B/.), la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COPS).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de preparación, continuación

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

Información relacionada a las áreas significativas de incertidumbres en las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se incluyen en la Nota 3(b) y Nota 5.

(e) Cambios en las Políticas Contables

La Compañía ha adoptado las siguientes nuevas normas y modificaciones, con fecha de aplicación inicial a partir de 1 de enero de 2013.

(e.1) Subsidiarias

Como resultado de la adopción de la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, la Compañía ha cambiado su política de contabilidad con respecto a determinar si tiene control sobre sus participadas; y por consiguiente si las consolida. Esta NIIF introduce un nuevo modelo de control, el cual es aplicable a todas las participadas, incluyendo entidades estructuradas. Ver Nota 3(a).

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10, la Compañía ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre sus participadas al 31 de marzo de 2014. Como resultado de esta evaluación la Compañía no requirió realizar ajustes debido a que:

- las participadas que la Compañía estaban consolidando de conformidad con la NIC 27 continúan siendo consolidadas de conformidad con esta NIIF.;
- y las que estaban, anteriormente, sin consolidar de conformidad con la NIC
 27 y SIC 12, continúan sin ser consolidadas de conformidad con esta NIIF
 (Ver Nota 29).

(e.2) Medición de Valor Razonable

La NIIF 13 establece un único marco de referencia para la medición a valor razonable y de revelación sobre mediciones a valor razonable, cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras NIIF. Esta norma, particularmente, unifica la definición de valor razonable y reemplaza y expande revelaciones requeridas sobre medición del valor razonable en otras NIIF, incluyendo la NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Revelaciones.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de preparación, continuación

(e.3) Presentación de Partidas de Otro Resultado Integral

Como resultado de las modificaciones a la NIC 1 - Presentación de Estados Financieros, la Compañía ha modificado la presentación de las partidas en su estado consolidado de utilidades integrales, para presentar las partidas que se reclasificarán posteriormente a resultados del período separado de las que no se reclasificarán posteriormente. La información comparativa ha sido reexpresada sobre la misma base.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto por el cambio en la política contable descrita en la Nota 2(e).

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

La Compañía controla una subsidiaria cuanto está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(a.2) Administración de Fondos

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad. Información sobre los fondos administrados por la subsidiaria de la Compañía se detallan en la Nota 23.

(a.3) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

Las transacciones entre subsidiarias, los balances y las ganancias o pérdidas no realizadas o ingresos y gastos que surjan de las transacciones entre las subsidiarias son eliminadas al preparar los estados financieros consolidados.

(b) Medición del Valor Razonable

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2013

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

La mejor evidencia de valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no se considera activo, se usa una técnica de valuación. La decisión de si un mercado está activo puede incluir, pero no se limita a, la consideración de factores tales como la magnitud y frecuencia de la actividad comercial, la disponibilidad de los precios y la magnitud de las ofertas y ventas. En los mercados que no sean activos, la garantía de obtener que el precio de la transacción proporcione evidencia del valor razonable o de determinar los ajustes a los precios de transacción que son necesarios para medir el valor razonable del instrumento, requiere un trabajo adicional durante el proceso de valuación.

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

Política aplicable antes del 1 de enero de 2013

El valor razonable es el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo puede ser liquidado, por las partes, con conocimiento, en una transacción de mercado, a la fecha de medición.

Un mercado se considera activo, si los precios cotizados se encuentran fácil y regularmente disponibles y representan transacciones reales y que ocurren regularmente entre participantes de mercado.

El valor razonable de instrumentos financieros es determinado por sus precios de mercado cotizados a la fecha del estado consolidado de situación financiera. De no estar disponible el precio de mercado cotizado, el valor razonable del instrumento es estimado utilizando modelos para cálculos de precios o técnicas de flujos de efectivo descontados.

(c) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de negociación, e inicialmente son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción. Subsecuentemente, son contabilizadas con base en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. La clasificación utilizada por la Compañía se detalla a continuación:

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



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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. Las ganancias ó pérdidas en moneda extranjera por los valores disponibles para la venta son reconocidas en el estado consolidado de utilidades integrales.

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

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fecha de vencimiento que la administración de la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad financiera para mantenerlos hasta su vencimiento. Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad de la Compañía, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. 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 resultados.

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 en instrumentos de capital 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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Las pérdidas por deterioro en inversiones disponibles 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 resultados.

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 resultados.

(d) 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 resultados 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.

(e) Deterioro en 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 resultados 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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

Préstamos colectivamente evaluados

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, 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 resultados.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Banco la Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria, por requerimiento de la Superintendencia de Bancos de Panamá, requiere que la información presentada por los bancos en Panamá, incluyendo estados financieros anuales e intermedios, incluya 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 para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda.

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, 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 préstamos personales 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, como se describe en la nota 9.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) 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.

(g) 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 Extranjera".

(h) 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 resultados 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 | 3 - 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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

(i) 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 resultados.

(j) 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 sus operaciones. La Compañía clasifica los
instrumentos de deuda y financiamientos 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.

(k) 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.

(I) 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 resultados. Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasificarán al estado consolidado de resultados en períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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 resultados.

(m) 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.

(n) Ingresos y Gastos por Intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados 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.

(o) 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. 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 resultados. Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(p) 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.

(q) 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.

Los impuestos diferidos son reconocidos para diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de los reportes financieros y los montos usados con propósitos impositivos. Los impuestos diferidos son valorizados a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando son reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Un activo por impuestos diferidos es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias gravables futuras estén disponibles en el momento en que la diferencia temporal pueda ser utilizada. Los activos por impuesto diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

- (r) Reaseguros
 - El ingreso por reaseguros se acumula sobre una base mensual, en base a los riesgos asumidos y las primas suscritas relacionadas.
- (s) Plan de Opciones de Compra de Acciones La Junta Directiva de la Compañía y de sus subsidiarias autorizaron a favor de los eiecutivos claves, en adelante los "participantes", el siguiente plan:
 - Plan de opciones de compra de acciones de la Compañía Holding.

El valor razonable de las opciones otorgadas al participante, se reconoce como gasto administrativo en las subsidiarias contra el balance adeudado de la Compañía Holding a sus subsidiarias. La Compañía Holding a su vez registra una cuenta por cobrar a las subsidiarias contra un crédito a sus utilidades no distribuidas. El valor razonable de la opción en la fecha de otorgamiento es reconocido como un gasto de las subsidiarias de la Compañía, durante el período de vigencia de la opción. La cantidad del gasto en el año de concesión es determinado por la referencia al valor razonable de las opciones a la fecha de otorgamiento.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El valor razonable de las acciones concedidas anualmente a los participantes es reconocida como gasto del año por las subsidiarias.

La Compañía utiliza el modelo "Black Scholes" para determinar el valor razonable de las opciones. Las variables utilizadas fueron precio de la acción a la fecha de concesión, precio de ejecución, rendimiento de la acción en efectivo, volatilidad de la acción, vida contractual y porcentaje de ejecución anual.

- (t) Entidades Estructuradas no Consolidadas La Compañía mantiene una participación en fideicomisos de titularización de préstamos y actúa como agente de la misma. Estos fideicomisos están diseñados para generar fondos para las actividades de préstamos de la Compañía, y para el cobro de una comisión por la administración y manejo de la cartera de préstamos por la Compañía. (Ver Nota 29).
- (u) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas
 A la fecha de los estados financieros consolidados existe una norma que no ha sido

aplicada en la preparación de estos estados financieros consolidados:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto integral del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para reemplazar la NIC 39.
 - Los requerimientos de esta norma representan un cambio significativo a los requerimientos existentes en NIC 39 en relación a los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero sería medido a costo amortizado si se relaciona con un modelo de negocios cuyo objetivo es mantener activos para poder recolectar flujos de efectivo contractuales, y los términos contractuales del activo establecen fechas especificas de flujos de efectivo que solo representan pagos de principal e intereses sobre el saldo del principal.

Todos los otros activos financieros serían medidos a valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.

La norma requiere que los instrumentos financieros derivados incorporados en un contrato anfitrión que sea un activo financiero dentro del alcance de esta norma no sean separados; en su lugar, el instrumento financiero hibrido será evaluado completamente en cuanto a si debe ser medido a costo amortizado o valor razonable. La vigencia de la norma que era a partir del 1 de enero de 2015, ha sido pospuesta tentativamente al 1 de enero de 2018.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Por la naturaleza de las operaciones financieras de la Compañía, la adopción de esta norma tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

(4) 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 consolidado 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, Comité de Auditoría, Comité de Cumplimiento, y Comité de Riesgo.

Adicionalmente, Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgo, liquidez y capitalización entre otras.

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

(a) 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.

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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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\$120,000 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 Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios, el Vicepresidente de Riesgos, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito. La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera.
- 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 regularmente un porcentaje de los casos desembolsados en el período 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.

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

(4) 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:

| | Préstai | nos |
|--|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| Deterioro Individual: Grado 6: Deteriorado Reserva asignada Valor en libros | 1,859,386 (175,517) 1,683,869 | 1,997,869 (216,706) 1,781,163 |
| Morosos sin deterioro: Grado 2: Riesgo bajo 01 – 30 días 31 – 60 días Reserva asignada Valor en libros | 27,367,596 7,910,761 (13,390) 35,264,967 | 22,883,092 7,306,558 (15,782) 30,173,868 |
| Grado 3 a 5: Lista de vigilancia 61 – 90 días 91 – 120 días 121 – 150 días 151 – 180 días Reserva asignada Valor en libros | 2,887,317 670,041 620,510 177,677 (41,281) 4,314,264 | 2,267,503 507,833 332,641 106,172 (37,949) 3,176,200 |
| No morosos sin deterioro: Grado 1: Corriente Reserva asignada Valor en libros Total cartera de préstamos | 333,476,543 (10,353) 333,466,190 374,729,290 | 311,030,696 (9,742) 311,020,954 346,152,185 |

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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Reservas por deterioro:

La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y para los préstamos que no son individualmente significativos y los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro, se calculan de forma colectiva.

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.

La Compañía, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de US\$36,719,765 (2013: US\$36,378,283) y US\$29,039,769 (2012: US\$26,922,421); respectivamente.

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 intermedios es la siguiente:

| | <u>Préstai</u> | <u>mos</u> | <u>Inversiones</u> | | <u>Depósitos en bancos</u> | |
|---------------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------------|----------------------------|--------------------|
| | <u>2014</u> | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Concentración por Sector: | | | | | | |
| Préstamos hipotecarios | 342,108,648 | 314,572,957 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Préstamos personales | 32,861,181 | 31,859,407 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros sectores | 0 | 0 | 36,719,765 | 36,378,283 | 28,880,165 | 26,763,797 |
| | 374,969,831 | 346,432,364 | <u>36,719,765</u> | 36,378,283 | 28,880,165 | <u>26,763,797</u> |
| Concentración Geográfica | | | | | | |
| Panamá | 264,327,510 | 242,934,570 | 33,025,103 | 30,757,020 | 22,587,113 | 19,688,978 |
| Centroamérica | 93,641,588 | 88,104,068 | 3,654,662 | 3,754,026 | 5,308,338 | 4,650,914 |
| Colombia | 17,000,733 | 15,393,726 | 0 | 0 | 697,421 | 992,151 |
| Islas del Caribe | 0 | 0 | 40,000 | 1,867,237 | 287,291 | 1.431,754 |
| | <u>374,969,831</u> | 346,432,364 | <u>36,719,765</u> | <u>36,378,283</u> | <u>28,880,165</u> | <u> 26,763,797</u> |

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La siguiente tabla presenta la calidad crediticia de las inversiones en valores, basado en la agencia calificadora Fitch Ratings.

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bonos gubernamentales | | |
| Calificación BBB+ , y por debajo | <u>1,788,214</u> | 1,017,677 |
| | <u>1,788,214</u> | |
| Bonos hipotecarios | | |
| Calificación BBB+ , y por debajo | 10,027,693 | 10,384,686 |
| Sin calificación | <u>15,685,096</u> | <u>15,741,480</u> |
| | 25,712,789 | <u>26,126,166</u> |
| Otras inversiones | | |
| Sin calificación | 9,218,762 | 9,234,440 |
| Total | 36,719,765 | <u>36,378,283</u> |

Sin calificación de riesgo corresponden aquellos valores locales que cotiza en mercado, pero que no tienen una calificación intermedia.

La siguiente tabla presenta el rango de relación (LTV) de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías. El LTV se calcula dividiendo el saldo del préstamo entre el valor de la garantía. El porcentaje máximo permitido aplica cuando la calidad de la garantía y el deudor lo amerite.

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------|--------------------|
| Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV) | | |
| 0-20% | 202,266 | 151,877 |
| 20-40% | 2,578,117 | 2,286,499 |
| 40-60% | 18,604,016 | 15,922,157 |
| 60-80% | 83,838,966 | 87,811,092 |
| 80-100% | 222,431,568 | 208,401,333 |
| Total | 327,654,933 | <u>314,572,958</u> |

(b) Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de la Compañía de cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el 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, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Administración del Riesgo de Liquidez

La Compañía controla este riesgo con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente por encima de los requerimientos regulatorios, con adecuado calce de plazos entre activos y pasivos y con planes de contingencia que son periódicamente revisados y actualizados.

Compete a la Junta Directiva, la gestión y seguimiento del riesgo de liquidez, para asegurar la capacidad de la Institución para responder, sin mayor dificultad, a retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

La Junta Directiva realiza un seguimiento periódico de la posición de liquidez mediante el análisis de la estructura de vencimiento, estabilidad de depósitos por tipo de cliente, ejercicios de sensibilización y el cumplimiento de estándares mínimos establecidos en las regulaciones y políticas corporativas.

Se tienen definidos planes de contingencia para reaccionar a cambios en los niveles de liquidez del mercado y de situaciones no previstas que pudiesen afectar la posición de liquidez.

La siguiente tabla analiza los activos financieros de la Compañía en agrupaciones de vencimiento remanente a la fecha del estado consolidado de situación financiera respecto a la fecha de vencimiento contractual.

| 2014 | Hasta <u>1 año</u> | De 1 a 5 <u>años</u> | Más de <u>5 años</u> | Sin <u>Vencimiento</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|
| Activos: | | | | | |
| Efectivo y efecto de caja | 159,604 | 0 | 0 | 0 | 159,604 |
| Depósitos en bancos | 28,880,164 | 0 | 0 | 0 | 28,880,164 |
| Inversiones en valores | 0 | 0 | 36,665,708 | 54,057 | 36,719,765 |
| Préstamos | 16,557,609 | 43,034,339 | 315,377,883 | 0 | 374,969,831 |
| Otros activos | <u>2,593,763</u> | 3,759,738 | 0 | 0 | <u>6,353,501</u> |
| Total de activos financieros | 48,191,140 | 46,794,077 | 352,043,591 | <u>54,057</u> | <u>447,082,865</u> |
| Pasivos: | | | | | |
| Valores comerciales negociables | 60,738,879 | 0 | 0 | 0 | 60,738,879 |
| Notas comerciales negociables | 7,585,000 | 32,113,191 | 0 | 0 | 39,698,191 |
| Obligaciones negociables | 19,198,214 | 0 | 0 | 0 | 19,198,214 |
| Certificado de inversión | 0 | 15,472,379 | 0 | 0 | 15,472,379 |
| Depósitos | 36,133,716 | 94,303,797 | 0 | 0 | 130,437,513 |
| Financiamientos recibidos | 36,260,259 | 66,128,837 | 10,000,000 | 0 | 112,389,096 |
| Otros pasivos | <u>8,454,246</u> | 0 | 0 | 0 | <u>8,454,246</u> |
| Total de pasivos financieros | 168,370,314 | 208,018,204 | 10,000,000 | 0 | <u>386,388,518</u> |
| Contingencias | 54,096,712 | 0 | 0 | 0 | 54,096,712 |
| Margen de liquidez neto | (174,275,886) | (161,224,127) | 342,043,591 | 54,057 | 6,597,635 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

| <u>2013</u> | Hasta <u>1 año</u> | De 1 a 5 <u>años</u> | Más de <u>5 años</u> | Sin <u>Vencimiento</u> | <u>Total</u> |
|---|---|---|--|---------------------------|---|
| Activos: Efectivo y efecto de caja Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos | 158,624 26,763,797 0 45,948 | 0 0 0 4,920,569 3,505,668 | 0 0 36,324,226 341,465,847 | 0 0 54,057 0 | 158,624 26,763,797 36,378,283 346,432,364 6,268,809 |
| Otros activos Total de activos financieros | 2,763,141 29,731,510 | 8,426,237 | 377,790,073 | 54,057 | 416,001,877 |
| Pasivos: Valores comerciales negociables Notas comerciales negociables Obligaciones negociables Certificado de inversión Depósitos Financiamientos recibidos Otros pasivos | 54,363,101 5,435,000 25,103,559 2,000,000 26,253,064 23,510,257 8,077,736 | 0 34,051,326 0 11,718,889 94,446,792 44,646,300 0 | 0 0 0 0 0 26,261,300 0 | 0 0 0 0 0 | 54,363,101 39,486,326 25,103,559 13,718,889 120,699,856 94,417,857 |
| Total de pasivos financieros Contingencias Margen de liquidez neto | 144,742,717 52,874,808 (167,886,015) | 184,863,307 0 (176,437,070) | 26,261,300 0 351,528,773 | 0 0 54,057 | 355,867,324 52,874,808 7,259,745 |

La Compañía se dedica a generar y titularizar préstamos hipotecarios y personales periódicamente con lo cual mitiga su descalce en liquidez. Los préstamos hipotecarios reflejan un flujo mensual en abonos a capital y pago de intereses los cuales no son contemplados en el cuadro anterior.

(c) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados 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 documentado en sus políticas controles relacionados con límites de inversión, clasificación y valuación de inversiones, calificación de cartera, verificación de pagos de intereses, sensibilidad y prueba de tasas.

Riesgo de Tasa de Cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencias de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados, eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominadas en la moneda funcional.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros, continuación 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, periódicamente, 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.

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

| <u>2014</u> | Hasta 1 <u>año</u> | De 1 a 3 <u>años</u> | De 3 a 5 <u>años</u> | Más de <u>5 años</u> | <u>Total</u> |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| Activos: | | | | | |
| Depósitos a la vista y de ahorro en bancos | 27,980,165 | 0 | 0 | 0 | 27,980,165 |
| Depósitos a plazo en bancos | 900,000 | 0 | 0 | 0 | 900,000 |
| Valores disponibles para la venta | 17,922,834 | 0 | 0 | 10,879,848 | 28,802,682 |
| Valores mantenidos hasta su vencimiento | 0 | 0 | 0 | 9,489,058 | 9,489,058 |
| Valores mantenidos para negociar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Préstamos | 244,962,406 | <u>1,811,281</u> | 932,594 | 127,263,550 | 374,969,831 |
| Total | <u>291,765,405</u> | <u>1,811,281</u> | <u>932,594</u> | <u>147,632,456</u> | 442,141,736 |
| Pasivos: | | | | | |
| Depósitos de ahorros | 345,456 | 0 | 0 | 0 | 345,456 |
| Depósitos a plazo | 34,886,198 | 57,765,646 | 37,440,213 | 0 | 130,092,057 |
| Financiamientos recibidos y deuda emitida | 175,897,488 | 58,325,379 | 13,900,000 | 0 | 248,122,867 |
| Total | 211,129,142 | 116.091.025 | 51.340.213 | 0 | 378,560,380 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

| <u>2013</u> | Hasta 1 <u>año</u> | De 1 a 3 <u>años</u> | De 3 a 5 <u>años</u> | Más de <u>5 años</u> | <u>Total</u> |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| Activos: | | | | | |
| Depósitos a la vista y de ahorro en bancos | 25,545,114 | 0 | 0 | 0 | 25,545,114 |
| Depósitos a plazo en bancos | 1,218,683 | 0 | 0 | 0 | 1,218,683 |
| Valores disponibles para la venta | 17,370,768 | 0 | 0 | 9,556,998 | 26,927,766 |
| Valores mantenidos hasta su vencimiento | 0 | 0 | 0 | 270,134 | 270,134 |
| Valores mantenidos para negociar | 0 | 0 | 0 | 9,180,383 | 9,180,383 |
| Préstamos | 259,782,945 | 1,777,990 | 1,187,262 | 83,684,167 | 346,432,364 |
| Total | 303,917,510 | 1,777,990 | 1,187,262 | 102,691,682 | 409,574,444 |
| Pasivos: | | | | | |
| Depósitos de ahorros | 392,467 | 0 | 0 | 0 | 392,467 |
| Depósitos a plazo | 25,860,598 | 56,650,438 | 37,796,353 | 0 | 120,307,389 |
| Financiamientos recibidos y deuda emitida | 181,182,843 | 42,945,889 | 2,961,000 | 0 | 227,089,732 |
| Total | 207,435,908 | 99,596,327 | 40,757,353 | 0 | 347,789,588 |

Los depósitos de clientes en pasivos devengaban tasas de interés anual en un rango de 3.13% a 5.75% (2013: 3.13% a 5.75%).

La Compañía obtiene sus fondos, principalmente, con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas fijas por períodos de hasta cinco (5) años. 2) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. 3) Tasas variables por períodos menores de un (1) año.

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 Hipotecaria de Panamá. 2) Tasas ajustadas según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía. 3) Tasas que determina la Compañía donde se deposita la liquidez.

El siguiente cuadro presenta las diferentes clases de activos y pasivos y la cantidad de las diferentes clases antes descritas.

| <u>Categoría de Pasivo</u> | ì | |
|---|-------------|---------------------------------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas | | |
| mensualmente, trimestralmente o semestralmente. | | |
| (Financiamientos recibidos) | 113,050,723 | 95,156,619 |
| Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año (VCNs, notas | | |
| comerciales negociables y certificados de inversión). | 87,712,000 | 87,089,000 |
| Tasas fijas por períodos menores de un (1) año (Depósitos a plazo) | 34,886,197 | 25,860,597 |
| Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Depósitos a plazo). | 95,205,858 | 94,446,792 |
| Tasas variables por períodos menores de un (1) año (Depósitos | | |
| cuenta de ahorro). | 345,456 | 392,467 |
| Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año (Notas comerciales | | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · |
| negociables y certificados de inversión). | 47,753,000 | 45,938,000 |
| | 378.953.234 | 348,883,475 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

| Categoría de Activo | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|
| Tasas variables ajustadas trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. | 134,222,736 | 124,098,658 |
| Tasas ajustadas según determine la Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía. | 240,747,094 | 222,333,706 |
| | 374,969,830 | 346,432,364 |

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 de Precio:

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

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos financieros clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en resultados.

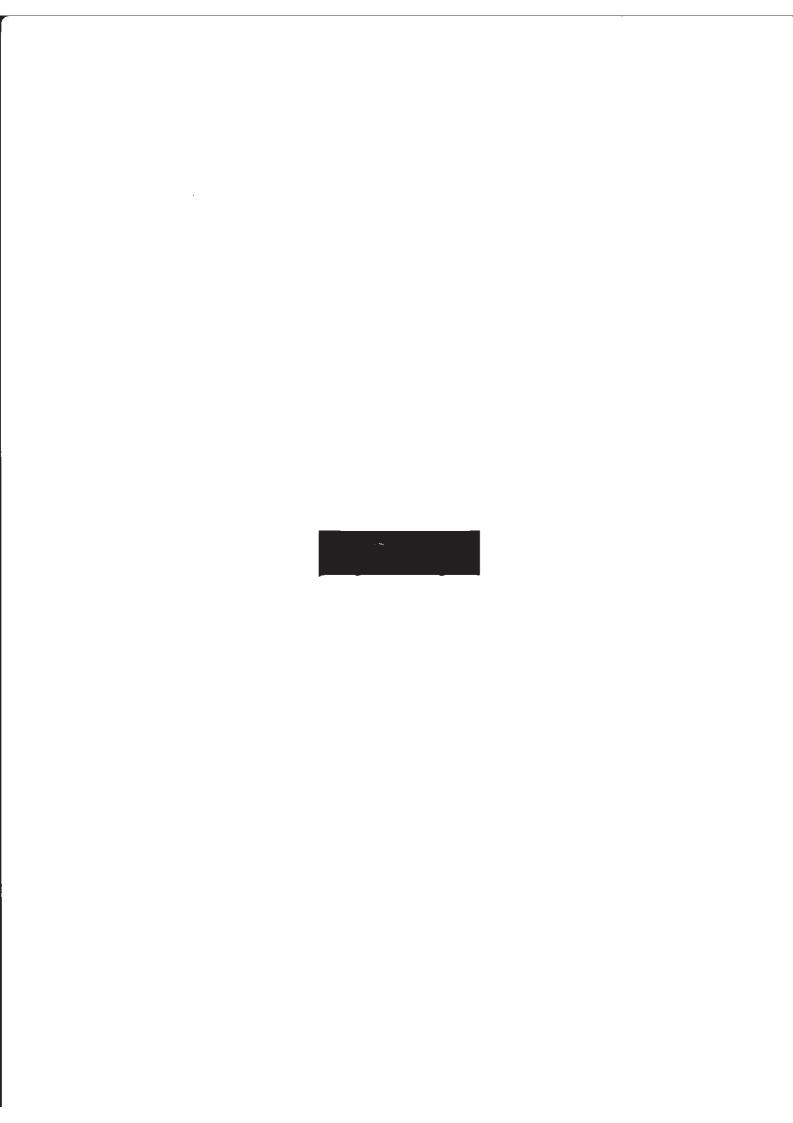
(d) Riesgo Operacional:

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.

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.





(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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 en los controles 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 apoyadas en 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 y reportadas al Comité de Auditoría.

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 31 de marzo de 2014 es de US\$17,907,020; y el de acciones preferidas es de US\$24,736,912 (2013: US\$24,736,912).

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 31 de marzo de 2014, la Compañía no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes. Al 31 de marzo de 2014, las utilidades no distribuidas eran de US\$17,163,298 (2013: US\$16,570,351).

Con respecto a Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria, 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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria 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 31 de marzo de 2014.

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria, 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:

| | | | 2014 | <u>2013</u> |
|---|-----|--------|-------------|--------------------|
| Capital Primario (Pilar 1) | | | | |
| Acciones comunes | | | 15,000,000 | 15,000,000 |
| Capital adicional pagado | | | 18,500,000 | 18,500,000 |
| Participación no controladora | | | 696,415 | 705,352 |
| Utilidades no distribuidas | | | 7,545,229 | 7,168,996 |
| Total del capital regulatorio | | | 41,741,644 | 41,374,348 |
| Menos: Inversión en afiliada | | | (59,329) | (54,641) |
| Total | | | 41,682,315 | 41,319,707 |
| Activo ponderado en base al Riesgo Índices de Capital | | | 187,231,055 | <u>173,990,909</u> |
| Total expresado en porcentaje ponderado con base a riesgo | del | activo | 22.29% | <u>23.75%</u> |

(5) Uso de Estimaciones 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 sobre préstamos y anticipos:

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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

(b) Deterioro en inversiones en valores:

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

(c) 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 el impuesto diferido producto de diferencias temporales. 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.

(d) Entidades estructuradas no consolidadas

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

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

| | Compañías Re 2014 | elacionadas 2013 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Activos: Cuentas por cobrar relacionadas | 152,327 | 106,953 |
| Pasivos: Depósitos de clientes de ahorros Depósitos de clientes a plazo Cuentas por pagar relacionadas | 218,117 5,217,897 11,489 | 219,806 5,217,212 12,482 |



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

| | Compañías Relacionadas | | |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------|--|
| | 2014 | 2013 | |
| Otros ingresos (gastos): | | | |
| Comisión por fianza de garantía | <u>(35,151</u>) | <u>(30,039</u>) | |
| Intereses sobre depósitos | <u>(53,125</u>) | <u>(63,976</u>) | |
| Reaseguros asumido | <u>377,786</u> | <u>337,195</u> | |
| Siniestros y comisión asumido | <u>(55,995</u>) | <u>(49,294)</u> | |
| Gastos de seguros | <u>(49,275</u>) | 0 | |
| Beneficios a corto plazo a ejecutivos | <u>(246,182</u>) | <u>(196,779</u>) | |
| Bono de buena siniestralidad | <u>0</u> | 0 | |

Transacciones con Directores y Ejecutivos

La Compañía ha pagado dietas por US\$2,600 (2013: US\$2,100) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

La Compañía ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por US\$246,182 (2013: US\$196,779).

(7) 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:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|-------------------|--------------------|
| Efectivo | 159,604 | 158,624 |
| Depósitos a la vista | 13,122,272 | 9,826,508 |
| Depósito de ahorro | 14,857,893 | 15,718,606 |
| Depósitos a plazo fijo | 900,000 | <u>1,218,683</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo en el | | |
| estado de flujos de efectivo consolidado | <u>29,039,769</u> | <u> 26,922,421</u> |

La Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US\$900,000 (2013: US\$1,218,683), los cuales tenían vencimientos varios hasta por tres meses y sus tasas de interés oscilaban entre 0.02% y 0.20% (2013: 0.02% y 0.40%).

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US\$14,857,893 (2013: US\$15,718,606) con tasas de interés de 0.15% y 3.80% (2013: 0.15% y 0.25%).

De igual forma la Compañía mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de US\$13,122,271 (2013: US\$9,826,508) con tasas de interés de 0.15% (2013: 0.15%).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

| | <u>2014</u> | 2013 |
|-----------------------|-------------|-----------|
| Cuentas por cobrar: | | |
| Clientes | 876,431 | 1,007,182 |
| Empleados | 7,739 | 8,380 |
| Varios | 653,673 | 622,302 |
| | 1,537,843 | 1,637,864 |
| Intereses por cobrar: | • | |
| Clientes | 842,929 | 831,052 |
| Bono hipotecario | 212,991 | 187,272 |
| • | 1,055,920 | 1,018,324 |
| | 2,593,763 | 2,656,188 |

(9) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos se resume así:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|--|--|
| Préstamos: | 22.064.492 | 24 850 406 |
| Personales Hipotecarios residenciales | 32,861,182 342,108,648 374,969,831 | 31,859,406 314,572,958 346,432,364 |
| Menos provisión para pérdidas en préstamos | (240,541) 374,729,290 | (280,179) 346,152,185 |

La Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$134,769,932 (2013: US\$116,864,803) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con instituciones financieras (Ver Nota 15).

La Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US\$43.8 millones (2013: US\$43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Ver Nota 16).

Las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 6.00% y 18% (2013: 6.25% y 18%).



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Préstamos, Neto, continuación

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------------------|------------------|-------------|
| Saldo al inicio del año | 280,179 | 335,442 |
| Provisión cargada a gastos | 25,215 | 337,708 |
| Préstamos castigados | <u>(64,853</u>) | (392,971) |
| Saldo al final del año | <u> 240,541</u> | 280,179 |

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiaria, por cumplimiento regulatorio en Panamá, requiere establecer reservas regulatorias para préstamos. Al 31 de marzo de 2014, estas reservas regulatorias en adición a las reservas requeridas bajo NIIF, sumaban US\$2,604,350 (2013: US\$2,393,168), las cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio como una apropiación de las utilidades no distribuidas.

(10) Inversiones en Valores

La Compañía mantiene una cartera de inversiones por un valor de US\$36,719,765 (2013: US\$36,378,283). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|-------------------|
| Inversiones disponibles para la venta Inversiones a valor razonable con cambios a | 27,230,707 | 26,927,766 |
| resultados | 9,218,762 | 9,180,383 |
| Inversiones mantenidas hasta su vencimiento | 270,296 | <u>270,134</u> |
| Total inversiones en valores | 36,719,765 | <u>36,378,283</u> |

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de marzo de 2014, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

| | <u>2014</u> | | 20 | <u>13</u> |
|---------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Valor | Costo | Valor | Costo |
| | <u>Razonable</u> | <u>Amortizado</u> | <u>Razonable</u> | <u>Amortizado</u> |
| Bonos hipotecarios | 25,658,732 | 24,954,309 | 26,126,166 | 25,381,598 |
| Bonos de la República de Panamá | 1,571,975 | 1,135,000 | 801,600 | 600,000 |
| Total | 27,230,707 | 26,089,309 | 26,927,766 | 25,981,598 |

Adicionalmente, la Compañía presenta ganancias no realizadas para los valores disponibles para la venta por US\$1,141,398 (2013: US\$946,168), las cuales se presentan en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. La Compañía tuvo redenciones de bonos hipotecarios por US\$427,288 (2013: US\$1,432,419).



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inversiones en Valores, continuación

El rendimiento del bono del Décimo 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 2.3675% para la Serie A, 2.25% para la Serie B Panamá y 8.00% para la Serie B Colombia. Al 31 de marzo de 2014, la tasa de interés de la Serie A fue 3.38% (2013: 3.38%), de la Serie B Panamá y Colombia 8.00% (2013: 8.00%).

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US\$1,135,000 los cuales están registrados a su valor razonable de US\$1,571,975. Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027.

Los bonos Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.4375%. La Tasa de Interés Serie B está 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 0.063% más cercano. Al 31 de marzo de 2014 la tasa de interés fue de Serie B 6.4375% (2013: Serie B 6.4375%).

Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales de fideicomisos administrados. Estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Intereses residuales en fideicomisos | 9,218,762 | 6,957,691 |
| Total | 9,218,762 | 6,957,691 |

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 30 años para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente). Al 31 de marzo de 2014, se registró en el estado consolidado de resultados una ganancia sobre las inversiones por US\$38,379 (2013: US\$1,006,981).

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\$216,239 (2013: US\$216,077) y con un valor razonable de US\$309,375 (2013: US\$300,600). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2013: 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.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inversiones en Valores, continuación

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de los fideicomisos utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a US\$40,000 (2013: US\$40,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. De igual manera mantiene una inversión permanente por la suma de US\$14,057.

(11) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

| <u>2014</u> | <u>Mobiliario</u> | Equipo de <u>oficina</u> | Equipo <u>rodante</u> | Mejoras a <u>la propiedad</u> | <u>Total</u> |
|--|---|--|--|--|--|
| Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año | 521,514 2,158 0 523,672 | 1,637,247 25,227 (17,367) 1,645,107 | 389,229 0 (46,686) 342,543 | 823,800 15,250 0 839,050 | 3,371,790 42,635 (64,053) 3,350,372 |
| Depreciación acumulada: Al inicio del año Gasto del año Ventas y descartes Ajuste por conversión Al final del año Saldos netos | 348,734 15,886 (0) (414) 364,206 159,466 | 1,278,963 41,647 (17,367) 4,754 1,307,997 337,110 | 186,307 15,663 (46,686) 0 155,284 187,259 | 581,949 26,077 0 38 608,064 230,986 | 2,395,953 99,273 (64,053) 4,378 2,435,551 914,821 |
| | | | | | |
| <u>2013</u> | <u>Mobiliario</u> | Equipo de <u>oficina</u> | Equipo <u>rodante</u> | Mejoras a la propiedad | <u>Total</u> |
| 2013 Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año | Mobiliario 504,896 16,869 (251) 521,514 | | | • | Total 3,113,250 400,722 (142,182) 3,371,790 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Depósitos en garantía | 35,861 | 35,861 |
| Fianza de licencia fiduciaria | 25,000 | 25,000 |
| Fondo de cesantía | 399,078 | 400,021 |
| Prepagos varios | 1,538,142 | 789,681 |
| Activos adjudicados | <u>463,189</u> | <u>487,636</u> |
| Total | 2,461,271 | <u>1,738,199</u> |

(13) 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.

| <u>Tipo</u> | Tasa de interé | <u>Vencimiento</u> | <u>2014</u> |
|-------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Tramo 25 | 4.50% | Abril, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 26 | 4.50% | Abril, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 27 | 4.50% | Mayo, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 28 | 4.50% | Junio, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 29 | 4.50% | Julio, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 30 | 4.50% | Agosto, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 31 | 4.35% | Junio, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 32 | 4.50% | Octubre, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 33 | 4.50% | Octubre, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 34 | 4.50% | Junio, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 01 | 4.50% | Diciembre, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 02 | 4.50% | Diciembre, 2014 | 252,000 |
| | | | 19,252,000 |
| | N | lenos costos de emisión | <u>(53,786</u>) |
| | | | <u>19,198,214</u> |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Obligaciones Negociables, continuación

| <u>Tipo</u> | Tasa de interé | <u>Vencimiento</u> | <u>2013</u> |
|-------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Tramo 19 | 4.00% | Enero, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 20 | 4.00% | Enero, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 21 | 4.00% | Febrero, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 22 | 4.25% | Febrero, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 23 | 4.50% | Marzo, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 24 | 4.50% | Marzo, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 25 | 4.50% | Abril, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 26 | 4.50% | Abril, 2014 | 3,000,000 |
| Tramo 27 | 4.50% | Mayo, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 28 | 4.50% | Junio, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 29 | 4.50% | Julio, 2014 | 1,000,000 |
| Tramo 30 | 4.50% | Agosto, 2014 | 1,500,000 |
| Tramo 31 | 4.35% | Junio, 2014 | 2,000,000 |
| Tramo 32 | 4.50% | Octubre, 2014 | 354,000 |
| Tramo 33 | 4.50% | Octubre, 2014 | 40,000 |
| Tramo 34 | 4.50% | Junio, 2014 | <u>265,000</u> |
| | | | 25,159,000 |
| | N | Menos costos de emisión | <u>(55,441</u>) |
| | | | <u>25,103,559</u> |

(14) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta US\$150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la Compañía. De estos programas rotativos, tres programas por el monto de US\$80,000,000, se encuentran respaldados por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., ya que durante el año 2011 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó a la Compañía a liberar parcialmente la fianza para dos de sus programas por US\$70,000,000.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación 2014

| Tipo | Tasa de interés | <u>Vencimiento</u> | <u>Valor</u> |
|-----------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Serie CAU | 3.25% | Abril, 2014 | 1,500,000 |
| Serie CAT | 3.25% | Abril, 2014 | 2,500,000 |
| Serie CAV | 3.25% | Abril, 2014 | 2,500,000 |
| Serie CAW | 3.25% | Abril, 2014 | 1,500,000 |
| Serie CAX | 3.25% | Mayo, 2014 | 3,000,000 |
| Serie CAY | 3.25% | Junio, 2014 | 2,500,000 |
| Serie DY | 3.25% | Julio, 2014 | 3,400,000 |
| Serie DZ | 3.25% | Julio, 2014 | 1,585,000 |
| Serie DAA | 3.25% | Julio, 2014 | 1,475,000 |
| Serie DAB | 3.25% | Julio, 2014 | 2,500,000 |
| Serie DAC | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAD | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAE | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAF | 3.25% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAG | 3.25% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAH | 3.25% | Septiembre, 2014 | 235,000 |
| Serie DAI | 3.50% | Octubre, 2014 | 1,900,000 |
| Serie DAJ | 3.50% | Octubre, 2014 | 3,000,000 |
| Serie DAK | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAL | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie DAM | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 |
| Serie CAZ | 3.50% | Diciembre, 2014 | 2,260,000 |
| Serie CBA | 3.50% | Diciembre, 2014 | 950,000 |
| Serie DAN | 3.50% | Diciembre, 2014 | 1,000,000 |
| Serie CBF | 3.375% | Enero, 2015 | 738,000 |
| Serie CBB | 3.50% | Febrero, 2015 | 1,000,000 |
| Serie DAO | 3.50% | Febrero, 2015 | 2,500,000 |
| Serie CBC | 3.50% | Febrero, 2015 | 2,000,000 |
| Serie DAP | 3.50% | Febrero, 2015 | 1,000,000 |
| Serie CBD | 3.50% | Marzo, 2015 | 3,690,000 |
| Serie CBE | 3.50% | Marzo, 2015 | 2,142,000 |
| | | | 60,875,000 |
| | | Menos costos de emisión | (136,121) |
| | | | <u>60,738,879</u> |

| <u>2013</u> | | | | |
|-------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--|
| <u>Tipo</u> | Tasa de interés | <u>Vencimiento</u> | <u>Valor</u> | |
| Serie CAQ | 3.25% | Febrero, 2014 | 1,000,000 | |
| Serie CAR | 3.25% | Marzo, 2014 | 1,690,000 | |
| Serie CAS | 3.25% | Marzo, 2014 | 1,500,000 | |
| Serie CAT | 3.25% | Abril, 2014 | 2,500,000 | |
| Serie CAU | 3.25% | Abril, 2014 | 1,500,000 | |
| Serie CAV | 3.25% | Abril, 2014 | 2,500,000 | |
| Serie CAW | 3.25% | Abril, 2014 | 1,500,000 | |
| Serie CAX | 3.25% | Mayo, 2014 | 3,000,000 | |
| Serie CAY | 3.25% | Junio, 2014 | 2,500,000 | |
| Serie DY | 3.25% | Julio, 2014 | 3,400,000 | |
| Serie DZ | 3.25% | Julio, 2014 | 1,585,000 | |
| Serie DAA | 3.25% | Julio, 2014 | 1,475,000 | |
| Serie DAB | 3.25% | Julio, 2014 | 2,500,000 | |
| Serie DAC | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DAD | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DAE | 3.25% | Agosto, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DAF | 3.25% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DAG | 3.25% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DX | 3.00% | Febrero, 2014 | 2,500,000 | |
| Serie DAH | 3.25% | Septiembre, 2014 | 235,000 | |
| Serie DAI | 3.50% | Octubre, 2014 | 1,900,000 | |
| Serie DAJ | 3.50% | Octubre, 2014 | 3,000,000 | |
| Serie DAK | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DAL | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie DAM | 3.50% | Noviembre, 2014 | 2,000,000 | |
| Serie CAZ | 3.50% | Diciembre, 2014 | 2,260,000 | |
| Serie CBA | 3.50% | Diciembre, 2014 | 950,000 | |
| Serie DAN | 3.50% | Diciembre, 2014 | <u>1,000,000</u> | |
| | | | 54,495,000 | |
| | | Menos costos de emisión | (131,899) | |
| | | | <u>54,363,101</u> | |

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

| (15) Financiamientos Recibidos Los financiamientos recibidos se resumen a continuación: | | |
|--|---|---|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 5,000,000 | 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. | 3,330,000 | 0 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, 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 para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 10,000,000 | 8,000,000 |
| 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. | 6,800,000 | 3,800,000 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000, con vencimiento de tres años (2016) y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 6,666,670 | 8,333,336 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento en el 2014 y tasa de interés semestral Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 5,384,615 | 6,153,846 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento en el 2014 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 7,250,000 | 7,250,000 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de siete años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 22,619,438 | 16,619,438 |
| 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. | 6,000,000 | 0 |
| Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 10,000,000 | 10,000,000 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento de cinco años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. | 10,000,000 | 10,000,000 |
| Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000, con vencimiento de seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales. Total de financiamientos recibidos Menos costos iniciales Total de financiamientos recibidos | 15,000,000 113,050,723 (661,627) 112,389,096 | 15,000,000 95,156,620 (738,763) 94,417,857 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Financiamientos Recibidos, continuación

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.45% a 6.00% (2013: 2.45% a 6.00%).

La Compañía mantenía créditos hipotecarios por US\$134,769,932 (2013: US\$116,864,803) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 9).

(16) Notas Comerciales Negociables

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores una emisión de US\$40,000,000 en Notas Comerciales Negociables (NCN) las cuales se encuentran respaldadas con el crédito general de la Compañía, y un fideicomiso de garantía de créditos hipotecarios.

| <u>Tipo</u> | Tasa de interés | <u>Vencimiento</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| SERIE J | 4.50% | Marzo, 2015 | 2,150,000 | 2,150,000 |
| SERIE K | 5.00% | Marzo, 2016 | 7,046,000 | 7,046,000 |
| SERIE L | 5.00% | Abril, 2016 | 500,000 | 500,000 |
| SERIE M | 4.75% | Mayo, 2016 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| SERIE N | 4.75% | Abril, 2016 | 2,500,000 | 2,500,000 |
| SERIE O | 3.50% | Julio, 2014 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| SERIE P | 4.00% | Septiembre, 2015 | 1,250,000 | 1,250,000 |
| SERIE Q | 3.75% | Octubre, 2014 | 210,000 | 210,000 |
| SERIE R | 4.25% | Octubre, 2015 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| SERIE S | 4.25% | Diciembre, 2015 | 1,560,000 | 1,560,000 |
| SERIE T | 4.75% | Diciembre, 2016 | 1,657,000 | 1,657,000 |
| SERIE U | 4.12% | Septiembre, 2015 | 4,239,000 | 4,239,000 |
| SERIE V | 4.75% | Febrero, 2017 | 1,761,000 | 1,761,000 |
| SERIE W | 3.50% | Abril, 2014 | 225,000 | 225,000 |
| SERIE X | 4.00% | Abril, 2015 | 2,025,000 | 2,025,000 |
| SERIE Y | 4.25% | Agosto, 2016 | 1,800,000 | 1,800,000 |
| SERIE Z | 4.75% | Julio, 2017 | 1,200,000 | 1,200,000 |
| SERIE A | 4.25% | Marzo, 2017 | 200,000 | 0 |
| SERIE B | 3.875% | Marzo, 2016 | 15,000 | 0 |
| | | | 39,838,000 | 39,623,000 |
| | | Menos costos de emisión | <u>(139,809)</u> | <u>(136,674</u>) |
| | | | <u>39,698,191</u> | <u>39,486,326</u> |

La Compañía mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente US\$43.5 millones (2013: US\$43.5 millones) en garantía de notas comerciales negociables (Véase nota 9).

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador una emisión de US\$30,000,000 en Certificados de Inversión (CI) las cuales se encuentran respaldadas con garantía de Grupo ASSA, S. A.

| <u>Tipo</u> | <u>Tasa de interés</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-------------|------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Tramo 1 | 5.00% | Septiembre, 2015 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| Tramo 2 | 4.75% | Septiembre, 2014 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| Tramo 3 | 5.00% | Agosto, 2015 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| Tramo 4 | 5.25% | Septiembre, 2016 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| Tramo 5 | 5.25% | Septiembre, 2016 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| Tramo 6 | 5.00% | Octubre, 2015 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| Tramo 7 | 5.25% | Octubre, 2016 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| Tramo 8 | 5.00% | Noviembre, 2015 | 2,000,000 | 250,000 |
| Tramo 9 | 5.00% | Noviembre, 2015 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| 1101110 | 4.23. | , | 15,500,000 | 13,750,000 |
| | Menos costo | s de emisión | (27,621) | (23,336) |
| | 11101100 00010 | | 15,472,379 | 13,718,889 |

(18) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

| | 2014 | <u>2013</u> |
|---|-----------|-------------|
| Impuesto sobre la renta por pagar | 881,368 | 482,290 |
| Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones | 1,564,794 | 1,427,554 |
| Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones | 1,163,501 | 1,089,799 |
| Otros | 4,844,584 | 4,177,563 |
| Total | 8,454,246 | 7,177,206 |

(19) Información de Segmentos

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

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

- Administración de fideicomisos: Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es 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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Información de Segmentos, continuación

- 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.
- 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.

| <u>2014</u> | Administración de <u>fideicomisos</u> | Hipotecas como activos | Préstamos personales como activos | Otras <u>inversiones</u> | <u>Total</u> |
|---|---------------------------------------|----------------------------|---|-----------------------------------|----------------------------|
| Ingresos por intereses | 0 | 5,316,923 | 762,222 | 526,840 | 6,605,985 |
| Ganancia no realizada en inversiones | 0 | 0 | 0 | 38,379 | 38,379 |
| Gastos de intereses y comisiones | 0 | (3,469,251) | (216,052) | (241,421) | (3,926,724) |
| Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos | 0 | 496,364 | 99,395 | 0 | 595,759 |
| Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso | 301,411 | 0 | 0 | 0 | 301,411 |
| Ingreso de comisión por manejo de préstamos | 137,312 | 379,271 | 42,523 | 0 | 559,106 |
| Ingreso por reaseguro | 125.063 | 230,575 | 22,148 | 0 | 377,786 |
| Otros ingresos | 0 | 105,003 | 6,539 | 7,307 | 118,849 |
| Provisión para pérdidas en préstamos | 0 | 39,809 | (65,024) | 0 | (25,215) |
| Gastos de operaciones | (321,291) | (1,953,797) | (529,696) | (95,519) | (2,900,303) |
| Depreciación y amortización | (10,997) | (66,876) | (18,131) | (3,269) | (99,273) |
| Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta | 231,498 | 1,078,021 | 103,924 | 232,316 | 1,645,760 |
| Activos del segmento Pasivos del segmento | <u>0</u> 0 | 374,324,887 341,383,428 | 35,955,708 21,260,102 | 40,177,651 23,7 <u>56,4</u> 77 | 450,458,246 386,400,007 |

| <u>2013</u> | Administración de fideicomisos | Hipotecas como activos | Préstamos personales como activos | Otras inversiones | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---|----------------------|------------------|
| Ingresos por intereses | 0 | 4,521,016 | 725,763 | 296,430 | 5,543,208 |
| Ganancia realizada en inversiones | Ō | 0 | 0 | (15,710) | (15,710) |
| Gastos de intereses y comisiones | Õ | (2,834,764) | (170,905) | (163,843) | (3,169,512) |
| Ingresos de comisión neta por | ŭ | (=,00.11.0.1) | (| ` ' | , |
| otorgamiento de préstamos | 0 | 378,689 | 55,605 | 0 | 434,294 |
| | · · | 0.0,000 | , | | , |
| Ingresos de comisión neta por | 171,963 | 0 | 0 | 0 | 171,963 |
| administración de fideicomiso | 171,965 | U | • | · | ., ., |
| Ingreso de comisión por manejo de | 154 104 | 561,770 | 57,038 | 0 | 772,912 |
| préstamos | 154,104 | 196,380 | 19,173 | Ö | 337,195 |
| Ingreso por reaseguro | 121,642 | 244,579 | 14,745 | 14,136 | 273,461 |
| Otros ingresos | 0 | 244,579 | 14,740 | 14,100 | 210,101 |
| Provisión para pérdidas en | • | 40.000 | (04.495) | 0 | (75,263) |
| préstamos | 0 | 19,222 | (94,485) | (93,007) | (2,832,472) |
| Gastos de operaciones | (312,840) | (1,910,862) | (515,764) | • , , | (113,067) |
| Depreciación y amortización | <u>(12,488)</u> | <u>(76,278)</u> | (20,588) | (3,713) | (113,007) |
| Utilidad por segmento antes de | | | 70 -00 | 24.004 | 4 227 000 |
| impuesto sobre la renta | <u>122,381</u> | <u>1,099,752</u> | <u>70,583</u> | <u>34,294</u> | <u>1,327,009</u> |
| • | | | | | |
| A stirrer det composite | n | 308,672,546 | 30.136.775 | 28,891,385 | 367,700,706 |
| Activos del segmento | 0 | 277,227,531 | <u>30,130,173</u> 16,713,787 | 16.023.096 | 309,964,414 |
| Pasivos del segmento | | 211,221,331 | 14,110,101 | | |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Información de Segmentos, continuación

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

| <u>2014</u> | <u>Panamá</u> | El Salvador | Colombia | Islas del <u>Caribe</u> | <u>Total</u> |
|--|---|---|---|---|--|
| Ingresos por Intereses | 4,443,137 | 1,757,314 | 404,684 | 850 | 6,605,985 |
| Ganancia no realizada en inversiones | 38,379 | 0 | 0 | 0 | 38,379 |
| Gastos de intereses y comisiones | (2,856,249) | (990,593) | (79,882) | 0 | (3,926,724) |
| Ingresos netos por otorgamiento de préstamos | 490,341 | 105,418 | 0 | 0 | 595,7 59 |
| Ingreso de comisión por administración de fideicomisos | 138,453 | 162,958 | 0 | 0 | 301,411 |
| Ingreso de comisión por manejo de préstamos | 600,069 | (2,935) | (2,877) | (35,151) | 559,106 |
| Ingreso por reaseguro | 0 | 0 | 0 | 377,786 | 377,786 |
| Otros ingresos | 43,424 | 65,532 | 9,893 | 0 | 118,849 |
| Provisión para pérdida en préstamos | (24,591) | (624) | 0 | 0 | (25,215) |
| Gastos de operaciones | (1,965,138) | (477,475) | (322,004) | (135,686) | (2,900,303) |
| Depreciación y amortización | <u>(74,717</u>) | <u>(18,539</u>) | <u>(6,017</u>) | 0 | <u>(99,273</u>) |
| Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta | <u>833,108</u> | 601,056 | (3,797) | 207,799 | 1,645,760 |
| Activos del segmento | 327,296,247 | 103,675,051 | 17,985,379 | 1,501,569 | 450,458,246 |
| Pasivos del segmento | 280,901,486 | 93,163,826 | 11,514,106 | 820,589 | 386,400,007 |
| | | | | | |
| <u>2013</u> | Panamá | El Salvador | Colombia | Islas del <u>Caribe</u> | Total |
| Ingreso de Intereses | <u>Panamá</u> 3,381,449 | <u>El Salvador</u> 1,998,541 | <u>Colombia</u> 162,094 | | <u>Total</u> 5,543,208 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor | | 1,998,541 | 162,094 | <u>Caribe</u> 1,125 | 5,543,208 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones | | | | Caribe | |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones Ingresos netos por otorgamiento de préstamos | 3,381,449 | 1,998,541 | 162,094 0 | <u>Caribe</u> 1,125 (15,710) | 5,543,208 (15,710) |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones Ingresos netos por otorgamiento de | 3,381,449 (2,058,234) | 1,998,541 0 (1,087,446) | 162,094 0 (23,447) | <u>Caribe</u> 1,125 (15,710) (385) | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 | 162,094 0 (23,447) 0 | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 | 162,094 0 (23,447) 0 0 2,830 | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones Ingresos netos por otorgamiento de préstamos Ingreso de comisión por administración de fideicomisos Ingreso de comisión por manejo de préstamos Ingreso por reaseguro | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 | 162,094 0 (23,447) 0 0 2,830 | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones 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 | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 0 (123,585) | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 84,227 | 162,094 0 (23,447) 0 0 2,830 0 552 | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 312,267 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 273,461 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones 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 | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 0 (123,585) (43,082) | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 84,227 (32,181) | 0 (23,447) 0 0 2,830 0 552 0 | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 312,267 0 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones 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 | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 0 (123,585) (43,082) (1,766,265) | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 84,227 (32,181) (465,409) | 162,094 0 (23,447) 0 0 2,830 0 552 0 (503,904) | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 312,267 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 273,461 (75,263) |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones 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 | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 0 (123,585) (43,082) | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 84,227 (32,181) | 0 (23,447) 0 0 2,830 0 552 0 | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 312,267 0 (96,894) | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 273,461 (75,263) (2,832,472) |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones 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 impuesto sobre la renta | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 0 (123,585) (43,082) (1,766,265) (88,010) 383,471 | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 84,227 (32,181) (465,409) (16,401) 806,511 | 162,094 0 (23,447) 0 0 2,830 0 552 0 (503,904) (8,656) (370,531) | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 312,267 0 (96,894) 0 507,559 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 273,461 (75,263) (2,832,472) (113,067) 1,327,009 |
| Ingreso de Intereses Ganancia en inversiones a valor razonable Gastos de intereses y comisiones 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 | 3,381,449 (2,058,234) 346,264 167,133 567,801 0 (123,585) (43,082) (1,766,265) (88,010) | 1,998,541 0 (1,087,446) 88,030 4,830 232,320 0 84,227 (32,181) (465,409) (16,401) | 162,094 0 (23,447) 0 0 2,830 0 552 0 (503,904) (8,656) | Caribe 1,125 (15,710) (385) 0 0 (30,039) 337,195 312,267 0 (96,894) 0 | 5,543,208 (15,710) (3,169,512) 434,294 171,963 772,912 337,195 273,461 (75,263) (2,832,472) (113,067) |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------|------------------|
| Comisiones por administración y manejo: | | |
| Administración de fideicomisos | 301,410 | 171,963 |
| Cobranza por manejo | 369,753 | 439,576 |
| Manejo de seguros | 130,105 | 147,437 |
| Otros | 819,618 | 797,940 |
| Comisiones de préstamos | (129,459) | (146,701) |
| Comisión por fianza de garantía | <u>(35,151</u>) | (31,046) |
| | <u>1,456,276</u> | <u>1,379,169</u> |
| | | |
| Otros ingresos: | 17 220 | 30,303 |
| Crédito fiscal | 17,338 0 | 30,303 |
| Primas ganadas en inversiones | 0 | 6,541 |
| Ganancia en ventas de activos adjudicados Ingreso por reaseguros asumido | 377,786 | 337,195 |
| Otros ingresos | 101,511 | 236,617 |
| Ottos ingresos | 496,635 | 610,656 |
| | | |
| (21) Gastos por Comisiones | | |
| El detalle de gastos de comisiones se detalla a continuación: | | |
| | 2014 | 2013 |
| | 2014 | 2013 |
| Gastos de comisiones: | | |
| Comisiones de VCN | 93,117 | 68,482 |
| Comisiones de NCN | 57,261 | 39,475 |
| Comisiones de líneas de crédito | 114,531 | 76,049 |
| Otras comisiones | <u>5,345</u> | <u> 13,197</u> |

270,254

197,203

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) 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:

| | 2014 | <u>2013</u> |
|---|------------------|------------------|
| Salarios y otros gastos de personal: | | |
| Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones | 995,382 | 945,829 |
| Gastos de representación | 166,289 | 144,039 |
| Bonificaciones | 94,059 | 106,734 |
| Cuotas patronales | 169,518 | 132,183 |
| Prestaciones laborales | 32,912 | 33,404 |
| Viajes, viáticos y combustible | 44,786 | 14,064 |
| Otros | <u> 155,521</u> | <u>160,480</u> |
| | <u>1,658,467</u> | <u>1,536,733</u> |
| | | |
| Otros gastos de operaciones: | | 440.040 |
| Alquiler | 130,515 | 112,612 |
| Publicidad y propaganda | 117,042 | 192,261 |
| Mantenimiento de equipo | 35,877 | 52,353 |
| Útiles de oficina | 26,687 | 25,515 |
| Luz, agua y teléfonos | 73,436 | 78,592 |
| Cargos bancarios | 52,224 | 30,298 |
| Otros gastos | <u> 282,719</u> | <u>320,468</u> |
| Š | 718,500 | <u>812,099</u> |

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las subsidiarias. Al 31 de marzo de 2014, el saldo de estas opciones es de 28,580 opciones (2013: 28,580 opciones), las cuales tienen un precio promedio de ejecución de US\$26.22. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de US\$52,787 (2013: US\$48,502). Al 31 de marzo de 2014, no se han ejercido acciones. Este plan estará vigente hasta el año 2022.

(23) Fideicomisos bajo Administración

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. 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 31 de marzo de 2014, el valor de la cartera de préstamos de los fideicomisos bajo administración ascendía a US\$185,558,848 (2013: US\$197,586,837).



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital

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

| | <u>2014</u> | | <u>201</u> | <u>3</u> |
|---|-------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| | Cantidad de acciones | <u>Monto</u> | Cantidad de Acciones | <u>Monto</u> |
| Acciones autorizadas y emitidas | | | | |
| Saldo al inicio del año | 1,059,815 | 17,907,020 | 1,059,815 | 17,907,020 |
| Acciones emitidas Saldo al final del año | <u>0</u> 1,059,815 | 0 17,907,020 | <u>0</u> 1,059,815 | 0 17,907,020 |

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (2013: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US\$15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de abril 2013, se emitieron US\$15,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a US\$122,031.

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Acciones Comunes, Acciones Preferidas y Reservas de Capital, continuación El prospecto informativo de la oferta pública, establece las siguientes condiciones:

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

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\$1,800,000 en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

(25) 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\$120,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal. A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años, a los primeros (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

La Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. 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.

La Compañía registró neto de reserva la suma de B/.1,373,235 (2013: B/.935,353), 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 B/.1,155,844.48 (2013: B/.1,429,646) generando una ganancia de B/.17,338 (2013: B/.30,303).

El crédito fiscal por realizar asciende a US\$3,759,737 (2013: B/.3,505,668) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Compromisos y Contingencias

Al 31 de marzo de 2014, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La administración de la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

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:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------|-------------------|-------------|
| Cartas de promesa de pago | <u>54,096,711</u> | 52,874,808 |

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 31 de marzo de 2014 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> |
|------------|--------------|
| 2015 | 479,072 |
| 2016 | 479,072 |
| 2017 | 479,072 |
| 2018 | 479,072 |
| 2019 | 479,072 |

El gasto de alquiler de locales fue por la suma de US\$119,768 (2013: US\$112,612).

(27) 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 31 de marzo de 2014. 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.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Impuesto sobre la Renta, continuación

En Panamá, de acuerdo como establece el artículo 9 de la ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las empresas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en el Republica de Panamá, deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a las siguientes tarifas:

<u>Panamá</u>

Vigente 25%

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil dólares (US\$1,500,000) anuales, pagaran el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- b. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentos del pago de impuesto sobre la renta los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales y extranjeros, de bonos u otros títulos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá y de préstamos al Estado y sus instituciones autónomas y semi-autónomas.

En El Salvador, las compañías deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la siguiente tarifa:

El Salvador

Vigente 30%

En Colombia, las compañías deberán calcular el impuesto sobre la venta de acuerdo a la siguiente tarifa:

Colombia

Vigente 25%

La Administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido por diferencias temporales que se originan principalmente de la reserva para pérdidas en préstamos y de la valorización de un bono residual de un fideicomiso utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporales cuando las mismas sean reversadas.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Impuesto sobre la Renta, continuación

El gasto total de impuesto al 31 de marzo de 2014, se detalla a continuación:

| | 2014 | <u>2013</u> |
|--|---------|-----------------|
| Impuesto sobre la renta, estimado | 374,896 | 366,636 |
| Impuesto diferido por diferencias temporales | 41,968 | 0 |
| Total de gasto de impuesto sobre la renta | 416,863 | <u> 366,636</u> |

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de la valorización de un bono residual de un fideicomiso. Al 31 de marzo de 2014, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|---------------|-------------------|
| | | |
| Saldo al inicio del año | 129,470 | 179,531 21,026 |
| Provisión para préstamos incobrables | (41,968) | , |
| Valorización de bono residual de fideicomiso | <u>(0</u>) | <u>(71,087</u>) |
| Impuesto diferido al final del año | <u>87,502</u> | <u>129,470</u> |

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de marzo de 2014 se detalla a continuación:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|---------------------------------|----------------------|
| Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta | 1,645,760 | 1,327,010 |
| Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos Gastos no deducibles Reserva legal | (446,942) 571,772 (4,793) | 0 0 <u>0</u> |
| Utilidad neta gravable Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva | 1,765,797 374,896 | 1,327,010 366,636 |

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado al 31 de marzo de 2014 es de 25.65% (2013: 23.72%). Esta tasa efectiva incluye el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8 % a partir del 2016. La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta gravable según legislación vigente en Panamá es de 27.5%, en El Salvador de 30% y en Colombia de 25%. Las subsidiarias de Panamá, El Salvador, y Colombia presentaron gasto de impuesto sobre la renta para los períodos 2013 y 2012.

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capitulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyente que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Impuesto sobre la Renta, continuación

Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la ANIP, antes DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación de informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la ANIP, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

Tal como se revela en la nota 6 a estos estados financieros consolidados, la Compañía ha efectuado transacciones con parte relacionadas. Al 31 de marzo de 2014, la Compañía cumplió con la presentación del informe 930 implementado por la ANIP, relacionado a las transacciones con partes relacionadas llevadas a cabo durante el período fiscal 2013.

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

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



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

El valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros, se detallan a continuación:

| | 2014 | | 20 | 13 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Valor en <u>Libros</u> | Valor <u>Razonable</u> | Valor en <u>Libros</u> | Valor <u>Razonable</u> |
| Activos financieros: | - | | | |
| Depósitos a la vista | 13,122,271 | 13,122,271 | 9,826,508 | 9,826,508 |
| Depósito de ahorro | 14,857,893 | 14,857,893 | 15,718,606 | 15,718,606 |
| Depósitos a plazo | 900,000 | 900,000 | 1,218,683 | 1,218,683 |
| Préstamos por cobrar | 374,969,831 | 374,969,831 | 346,432,364 | 383,942,146 |
| Valores disponibles para la venta | 27,230,707 | 27,230,707 | 26,927,766 | 26,927,766 |
| Valores mantenidos hasta su vencimiento | 270,296 | 363,432 | 270,134 | 354,657 |
| Valores mantenidos para negociar | 9,218,762 | 9,218,762 | 9,180,383 | 9,180,383 |
| | 440,569,760 | 440,662,896 | 409,574,444 | 447,168,749 |
| Pasivos financieros: | | | | |
| Depósitos de clientes - ahorro | 345,456 | 345,456 | 392,467 | 392,467 |
| Depósitos de clientes - a plazo | 130,092,057 | 131,003,978 | 120,307,389 | 121,437,116 |
| Financiamientos recibidos | 112,389,096 | 112,443,698 | 94,417,857 | 94,466,184 |
| Valores comerciales negociables | 60,738,879 | 59,880,343 | 54,363,101 | 53,465,959 |
| Obligaciones negociables | 19,198,214 | 15,980,474 | 25,103,559 | 24,841,485 |
| Notas comerciales negociables | 39,698,191 | 39,721,323 | 39,486,326 | 36,615,213 |
| Certificados de inversión | 15,472,379 | <u>12,664,505</u> | 13,718,889 | 12,508,048 |
| | 377,934,272 | 372,039,777 | 347,789,588 | 343,726,472 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación analiza los instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados.

| <u>2014</u> | Nivel 2 | Nivel 3 | <u>Total</u> |
|---|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Inversiones disponibles para la venta: Bonos hipotecarios Bonos de la República de Panamá | 0 1,571,975 | 25,658,732 0 | 25,658,732 1,571,975 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | | | |
| Intereses residuales en fideicomisos Total | <u>0</u> 1,571,975 | 9,218,762 34,877,493 | 9,218,762 36,449,469 |

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

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

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



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 31 de marzo de 2014 para los instrumentos financieros categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

| | <u>2014</u> |
|---|---------------------|
| | Bonos |
| | <u>Hipotecarios</u> |
| Saldo al inicio del año | 35,306,549 |
| Utilidades o (pérdidas) totales: | |
| En el estado consolidado de resultados | (40,144) |
| En el estado consolidado de utilidades integrales | 38,379 |
| Compras | 0 |
| Liquidaciones | <u>(427,291</u>) |
| Saldo al final del año | <u>34,877,493</u> |

El total de ganancias para el año en el cuadro anterior son presentados en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales como sigue:

| | <u>2014</u> Bonos <u>Hipotecarios</u> |
|---|---|
| Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales: Ganancia realizada en inversiones a valor | |
| razonable | 38,379 |
| Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta | 195,230 |



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración utilizadas y los datos de entrada no observables significativos en las mediciones del valor razonable recurrentes clasificadas dentro del Nivel 3:

Información sobre mediciones del valor razonable que utilizan datos de entrada no observables significativos (Nivel 3)

| Instrumentos Financieros | Técnicas de valoración | Datos de entrada no observable significativo | Rango (promedio ponderado) | Sensibilidad en la medición del valor razonable para variables significativas no observables |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|----------------------------------|--|
| Bonos Hipotecarios | Flujos de efectivo descontados | Supuestos de Incumplimiento (en inglés "SDA") Supuestos de Velocidad y Tasa de Prepago (en inglés "PSA" y "CPR") Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses) | 4.50% - 9.50% (6.57%) | El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento. |
| Intereses Residuales | Flujos de efectivo descontados | Supuestos de Incumplimiento (en inglés "SDA") Supuestos de Velocidad y Tasa de Prepago (en inglés "PSA" y "CPR") Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses) | 5.50% - 11.1875% (8.46%) | El incremento en la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable en este instrumento. |

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

Los efectos favorables y no favorables de la utilización de supuestos alternativos razonablemente posibles para la valuación de los bonos hipotecarios y los bonos de intereses residuales en las titularizaciones han sido calculados recalibrando los valores de los modelos, utilizando datos no observables basados en posibles estimaciones de la Compañía.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados.

| | | 2014 | |
|---------------------------------|------------|-------------|--------------|
| | Nivel 2 | Nivel 3 | <u>Total</u> |
| Activos: | | | |
| Depósitos a la vista | 13,122,271 | 0 | 13,122,271 |
| Depósito de ahorro | 14,857,893 | 0 | 14,857,893 |
| Depósitos a plazo | 900,000 | 0 | 900,000 |
| Préstamos por cobrar | 0 | 413,216,140 | 413,216,140 |
| Valores mantenidos hasta su | | | |
| vencimiento | 309,375 | 54,057 | 363,432 |
| | | | |
| Pasivos: | | | |
| Depósitos de clientes - ahorro | 345,456 | 0 | 345,456 |
| Depósitos de clientes - a plazo | 0 | 131,003,978 | 131,003,978 |
| Financiamientos recibidos | 0 | 112,443,698 | 112,443,698 |
| Valores comerciales negociables | 0 | 59,880,343 | 59,880,343 |
| Obligaciones negociables | 0 | 15,980,474 | 15,980,474 |
| Notas comerciales negociables | 0 | 39,721,323 | 39,721,323 |
| Certificados de inversión | 0 | 12,664,505 | 12,664,505 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entradas utilizados en las mediciones del valor razonable recurrentes y no medidos a valor razonable clasificados dentro de los niveles 2 y 3:

| Instrumentos Financieros | Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados |
|--|--|
| Efectivo, depósitos a la vista y a plazo y depósitos de clientes | Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte. |
| Préstamos por cobrar | El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable. |
| Valores mantenidos hasta su vencimiento | El valor razonable para los valores mantenidos hasta su vencimiento se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa interna de retorno. |
| Depósito a plazo recibido de clientes | Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar. |
| Financiamientos recibidos | El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado. |
| Valores comerciales negociables | Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo. |
| Obligaciones negociables | Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo. |
| Notas comerciales negociables y certificados de inversión | El valor razonable para las notas comerciales negociables y certificados de inversión se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado. |

(29) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 2(e1)).

| | | • |
|---|--|---|
| <u>Tipo</u> | Naturaleza y propósito | Participación mantenida por la Compañía |
| Fideicomisos de titularización de préstamos | Generar: Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda. | Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos |
| | | |

La participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10% y 11% en dos fideicomisos.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

- (a) Ley Bancaria
 - Las operaciones bancarias de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ley No. 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 del 22 de febrero de 2008.
- (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 Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.
- (d) Nueva normativa Regulatoria aún no Adoptada.

A la fecha del estado financiero existen normas prudenciales emitidas por la Superintendencia, que aún no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Las normas prudenciales más relevantes que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia el 9 de julio de 2013.

- Esta Resolución establece que en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos adicionales a los requeridos por la NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo determinado bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Esta Resolución rige a partir de los períodos que terminen en o después del 31 de diciembre de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

Acuerdo No. 004-2013 "Por medio del cual se establecen disposiciones sobre la gestión y administración del riesgo de crédito inherente a la cartera de crédito y operaciones fuera de balance", emitido por la Superintendencia el 28 de mayo de 2013.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Entre otros aspectos, este Acuerdo define las categorías de clasificación para las facilidades crediticias para las provisiones específicas y dinámicas, así como los criterios que deben contener las políticas para préstamos reestructurados, aceptación de garantías y castigo de operaciones. Las provisiones específicas por deterioro de la cartera de préstamos se deberán determinar y reconocer en los estados financieros conforme la clasificación de las facilidades crediticias en las categorías de riesgo actualmente en uso, según ciertas ponderaciones de cálculo establecidas en el Acuerdo y considerando ciertos porcentajes de provisiones mínimas por categoría. Las provisiones dinámicas, como criterio prudencial regulatorio, se determinarán y reconocerán trimestralmente como reservas en el patrimonio siguiendo ciertos criterios de cálculo y restricciones que aplicarán gradualmente.

Si presenta un exceso de provisión específica según esta norma prudencial y el cálculo respectivo determinado bajo NIIF, se aplicará lo indicado en la Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013.

Este Acuerdo rige a partir del 30 de junio de 2014 y deroga en todas sus partes el Acuerdo No. 6-2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No. 6-2002 y el artículo 7 del Acuerdo No. 2-2003.

Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0002-2014 emitida por la Superintendencia el 7 de enero de 2014.

- Esta Resolución establece que a partir del 28 de febrero de 2014, con afectación en su estado de resultados, los bancos establecerán una provisión específica complementaria sobre créditos otorgados a empresas establecidas en la Zona Libre de Colón, por la exposición de sus clientes en el mercado de Venezuela, con base en criterios mínimos que estipula esta Resolución.

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

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

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

(b) Ley de Valores

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

- (a) Leyes para Empresas Comerciales

 Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la

 Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el

 Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.
- (b) Impuesto al Patrimonio
 Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.
- (c) Impuesto de Renta para la Equidad (CREE)
 El Congreso de la República de Colombia, promulgó la Ley 1607 del 26 de diciembre
 de 2012, que introduce importantes reformas al sistema tributario colombiano,
 principalmente las siguientes:
 - La tarifa del impuesto de renta se reduce del 33% al 25% a partir de 2013 y se crea el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8% a partir de 2016. La depuración que se realiza a la base para determinar este impuesto contiene algunas diferencias con respecto a la que se efectúa para propósitos del impuesto de renta, calculado por la renta ordinaria.
 - Los contribuyentes del impuesto para la equidad no están obligados a pagar los aportes al SENA e ICBF para los empleados que ganen menos de 10 salarios mínimos mensuales; esta exoneración será extensiva para los aportes al régimen contributivo de salud a partir del primero de enero de 2014.
 - Se define el concepto de establecimiento permanente, que se entiende como un lugar fijo mediante el cual una empresa extranjera desarrolla negocios en el país.



(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

- Se modifica la forma de calcular las utilidades gravadas y no gravadas para las sociedades que distribuyen utilidades a sus socios o accionistas.
- Se introducen nuevas reglas sobre el régimen de precios de transferencia.
 Entre otras, se amplía su ámbito de aplicación a las operaciones con vinculados económicos ubicados en zonas francas y se regulan algunas operaciones de los contribuyentes con entidades extranjeras vinculadas a un establecimiento permanente en Colombia o en el exterior.
- (d) Convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera
 De acuerdo con la Ley 1314 de 2009, los Decretos Reglamentarios 2706, 2784
 modificados por los Decretos 3019 y 3024 y la expedición del Decreto 3022, las
 compañías están obligadas a iniciar el proceso de convergencia de las Normas de
 Contabilidad de Información Financiera aplicadas en Colombia a las Normas
 Internacionales de Información Financiera.

Para este propósito, el Consejo Técnicos de Contaduría Pública de Colombia, a través del direccionamiento estratégico clasificó las compañías por grupos, de acuerdo a nuestro análisis con corte al 31 de diciembre del 2013, las subsidiarias de la Compañía en Colombia pertenecen al Grupo 2, catalogado como PYMES, cuyo periodo de transición comienza el 1 de enero del 2015 y la emisión de los estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera en el 2016.

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.

(31) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes que asciende a US\$1,228,897 (2013: US\$960,374), entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación 17,907,020 (2013: 17,907,020).

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|-------------|
| Utilidad del año | 1,228,897 | 960,374 |
| Menos: Dividendos pagados – acciones preferidas | (424,768) | (391,288) |
| Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes | 804,129 | _569,086 |

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Utilidad por Acción, continuación

El cálculo de la utilidad diluida por acción se basó en la utilidad atribuible a los accionistas mayoritarios, menos dividendos pagados sobre acciones preferidas y el promedio ponderado del número de acciones vigentes después de los ajustes por los efectos de las opciones de acciones de empleados.

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Utilidad atribuible a accionistas ordinarios | 1,228,897 | 4,313,493 |
| Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas) | 17,907,020 | 17,907,020 |
| Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión | 28,580 | 28,580 |
| Promedio ponderado del número de acciones ordinarias al 31 de diciembre Utilidad por acción diluida | 17,935,600 0.06 | 17,935,600 0.24 |
| Promedio ponderado de acciones comunes: | | |
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Acciones emitidas al 1 de enero | 17,907,020 | 17,907,020 |
| Promedio ponderado de acciones comunes al final del año | <u>17,907,020</u> | <u>17,907,020</u> |
| Utilidad por acción básica | 0.24 | 0.24 |

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

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera

31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | | | | | | | | | Considerables | |
|---|----------------------|---------------|-------------|---|---|-------------------------|---|---|--|--|
| Activo | Total Consolidado | Eliminaciones | Sub-total | La Hipotecarla (H <u>olding), Inc.</u> | Banco La Hipotecaria <u>y Subsidiaria</u> | Online Systems, S.A. | Mortgage Credit Reinsurance <u>Limited</u> | La Hipotecaria S. A. de <u>C. V.</u> | securidzadon and Investmer Advisors, Inc. | La Hipotecaria de Colombia, S.A. |
| : :::::::::::::::::::::::::::::::::::: | 150 604 | c | 159 604 | c | 156 632 | C | o | 1,700 | 0 | 1.272 |
| Erectivo Dendeitos a la vista | 13 122 272 | | 13,122,272 | 244.750 | 7.174,526 | 50,283 | 649,200 | 4,360,614 | 77,515 | 565,384 |
| Depósito de ahorro | 14,857,893 | 902,061 | 15,759,954 | 98,072 | 14,435,242 | 2,188 | 197,332 | 895,083 | 0 (| 132,037 |
| Depósitos a plazo | 900,000 | 0 | 000'006 | 0 | 000'006 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 29,039,769 | 902,061 | 29,941,830 | 342,822 | 22,666,400 | 52,471 | 846,532 | 5,257,397 | 77,515 | 698,693 |
| Inversiones en valores | 36,719,765 | 0 | 36,719,765 | 40,000 | 33,025,103 | 0 | 0 | 3,654,662 | 0 | 0 |
| | 274 050 831 | c | 374 969 831 | c | 264.327.510 | C | 0 | 93.641.588 | 0 | 17,000,733 |
| Prestamos Monoc rosonos para pardida en praetamos | | 0 0 | 240.541 | 0 | 38.925 | 0 | 0 | 201,616 | 0 | 0 |
| Préstamos, neto | 374 | 0 | 374,729,290 | 0 | 264,288,585 | 0 | 0 | 93,439,972 | 0 | 17,000,733 |
| Mobiliario, equipos y mejoras, neto | 914,821 | 0 | 914,821 | 0 | 586,280 | 25,302 | 0 | 177,598 | 0 | 125,641 |
| Inversiones en afiliadas | 0 | 45,015,105 | 45,015,105 | 44,248,776 | 59,328 | 235,667 | 0 | 235,667 | 235,667 | 0 |
| Cuentas e intereses nor cobrar | 2,593,763 | 0 | 2,593,763 | 89,000 | 1,591,502 | 0 | 0 | 774,569 | 0 | 138,692 |
| Cuentas por cobrar - relacionadas | 152,327 | 6,304,574 | 6,456,901 | 6,025,000 | 59,071 | 0 | 152,327 | 0 | 0 | 220,503 |
| Crédito fiscal por realizar | 3,759,738 | 0 | 3,759,738 | 0 | 3,759,738 | 0 | 0 | 0 | 0 (| 0 0 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 87,502 | 0 (| 87,502 | 00 | (4,410) | 21 027 | 0 0 | 91,912 11011 | o c | 21 620 |
| Otros activos | 2,461,271 | 0 22 740 | 177,109,2 | 50 745 509 | 277 248 963 | 344 467 | 908 850 | 104 823 035 | 313 182 | 18 205 882 |
| lotal de acuvos Pasivo y Patrimonio de los Accionistas | 017001 | 7 1 23,20 | 200 | | | | | | | |
| Pasivos: | | | | | | | | | | |
| Valores comerciales negociables | 60,738,879 | 0 | 60,738,879 | 0 | 60,738,879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Notas comerciales negociables | 39,698,191 | 0 | 39,698,191 | 0 | 39,698,191 | D | 0 | 0 20 020 | 0 | 0 |
| Certificados de inversion | 15,472,379 | 0 (| 15,472,379 | c | c | • | c | 15,472,379 | c | c |
| Obligaciones negociables Depositos de clientes: | 19,198,214 | 0 | 19,198,214 | Ð | 5 | • | 2 | 7.00.1.00 | > | |
| Ahorros | 345,456 | 902,061 | 1,247,517 | 0 | 1,247,517 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A plazo | 130,092,057 | 0 | 130,092,057 | 0 | 130,092,057 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Financiamientos recibidos | 112,389,096 | 0 | 112,389,096 | 0 | 44,616,489 | 0 | 0 1 | 56,439,274 | D | 11,333,333 |
| Cuentas por pagar - relacionadas | 11,489 | 6,304,574 | 6,316,063 | 11,489 | 220,503 | 59,071 | 20 G | 0 000 0 | 0000 | 6,025,000 |
| Otros pasivos Total de pasivos | 386,400,007 | 7,259,422 | 393,659,429 | 531,489 | 282,070,679 | 59,071 | 29,100 | 93,169,984 | 260,000 | 17,539,106 |
| Patrimonio de los accionistas: | | | | | | | | | | |
| Acciones comunes | 17,907,020 | 15,022,500 | 32,929,520 | 17,907,020 | 15,000,000 | 500 | 5,000 | 12,000 | 2,000 | 0 |
| Acciones preferidas | 24,736,912 | | 24,736,912 | 24,736,912 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital adicional pagado | 0 | 30,640,395 | 30,640,395 | 0 (| 19,205,352 | 210,000 | 95,000 | 5,787,000 | 530,000 | 4,813,043 |
| Reserva de capital | 1,800,000 | 0 | 1,800,000 | 0 (| 0 10 | 0 0 | - | 000,008,1 | - | |
| Reserva regulatoria | 2,604,350 | 0 0 | 2,604,350 | 9 0 | 2,004,330 | | 9 6 | (709 007) | o c | 0 0 |
| Reserva para valor razonable | 1,141,398 | 0 0 | 1,141,396 | 0 0 | (347 384) | 0 0 | 0 | (108,02) | 0 | (947.355) |
| Petdida por conversion de moneda e. Utilidades no distribuidas | 17 163 298 | (770 577) | 16 462 721 | 7,570,177 | 7,553,661 | 74,896 | 869,759 | 4,074,958 | (481,818) | (3,198,912) |
| Total del natrimonio de los accionistas | 64,058,239 | 44,962,318 | 109,020,557 | 50,214,109 | 45,178,284 | 285,396 | 969,759 | 11,653,051 | 53,182 | 666,776 |
| Total de pasivos y patrimonio de los accida 450,458,246 | ik 450,458,246 | 52,221,740 | 502,679,986 | 50,745,598 | 327,248,963 | 344,467 | 998,859 | 104,823,035 | 313,182 | 18,205,882 |
| | | | | | | | | | | |

Véase el informe 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

Periodo terminado at 31 de marzo de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | Total Consolidado | Eliminaciones | Sub-total | La Hipotecariaa (Holding), Inc. | La Hipotecariaanco La Hipotecari (Holding). Inc. y Subsidiaria | Online Systems, S.A. | Mortgage Credit Reinsurance <u>Limited</u> | La Hipotecaria S. A. de <u>C. V.</u> | Securitizatior and Investmer Advisors, Inc. | La Hipotecaria de <u>Colombia, S.A.</u> |
|--|--|---|--|---|--|--|--|---|--|---|
| Ingresos de operaciones: Intereses sobre: Préstamos Inversiones en valores Depósitos en bancos | 6,079,145 391,917 134,923 | 000 | 6,079,145 391,917 134,923 | 0 0 108 | 3,961,473 349,608 132,056 | 000 | 0 0 724 | 1,713,563 42,309 1,442 | 0 0 17 | 404,109 0 575 |
| Comisión por administración y manejo, ne Comisiones por otorgamiento de préstam Total de ingresos por operaciones | 744,044 712,232 8,062,261 | 0 0 0 | 744,044 712,232 8,062,261 | (35,151) | 668,454 560,409 5,672,000 | 0 0 0 | 0 0 724 | 113,618 151,823 2,022,755 | 0 0 71 | (2,877) 0 401,807 |
| Gastos de intereses y comisiones: Depósitos Financiamientos recibidos Comisiones sobre prestamos Total de gastos de intereses y comisiones | 1,430,305 2,226,165 270,254 3,926,724 4,135,537 | 0000 | 1,430,305 2,226,165 270,254 3,926,724 4,135,537 | 0 0 0 0 (35,042) | 1,430,305 1,261,342 164,602 2,856,249 2,815,751 | 0 0 0 0 | 0 | 0 884,941 105,652 990,593 1,032,162 | 0 0 0 71 | 79,882 0 0 79,882 321,925 |
| Provisión para pérdidas en préstamos Ingreso neto de Intereses y comisiones, después de provisión | 25,215 | 0 0 | 4,110,322 | (35,042) | 24,591 | 0 | 724 | 1,031,538 | 175 | 321,925 |
| Otros ingresos (gastos): Ganancia realizada de inversiones a valo Otros ingresos Total de otros ingresos, neto | 38,379 496,635 535,014 | 0 700,000 700,000 | 38,379 1,196,635 1,235,014 | 0 700,000 700,000 | 38,379 43,247 81,626 | 0 1777 | 377,786 377,786 377,786 | 0 65,532 65,532 | 0 0 0 | 9,893 |
| Gastos de operaciones: Salarios y otros gastos del personal Depreciación y amortización Honorarios profesionales y legales Impuestos Otros gastos Total de gastos de operaciones Utilidad neta antes del impuesto sobre la Impuesto sobre la renta Utilidad neta | 1,658,467 99,273 263,920 259,416 718,500 2,999,576 1,645,760 416,863 1,228,897 | 0 0 0 0 0 700,000 0 0 700,000 | 1,658,467 99,273 263,920 259,416 718,500 2,999,576 2,345,760 416,863 1,928,897 | 0 0 220 220 223 664,735 664,735 | 1,331,049 72,187 113,354 152,203 357,799 2,026,592 846,194 250,347 | 2,530 0 10,436 297 13,263 (13,086) 0 (13,086) | 0 18,600 55,995 75,095 303,415 0 303,415 | 199,219 18,539 30,155 70,514 177,587 496,014 6011 165,945 165,945 | 0 0 0 0 0 1 1 8 (60,351) (60,351) | 128,199 6,017 41,561 25,780 126,484 328,021 3,797 567 567 |
| Otras utilidades (pérdidas) integrales: Reserva de valuación Conversión de moneda Total de utilidades integrales | 195,230 (527,048) 897,079 | 0 000'002 | 195,230 (527,048) 1,597,079 | 0 0 664,735 | 190,426 (278,328) 507,945 | 0 0 (13,086) | 0 0 303,415 | 4,804 0 439,911 | (60,351) | 0 (248,720) (245,490) |

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

