REPÚLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
ACUERDO N°.18-00 de 11 de octubre de 2000

ANEXO N°.2

FORMULARIO IN-T (INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL)

Trimestre terminado al **30 de Septiembre de 2016**

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY N°.1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO N°.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.

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

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, (en adelante "SMV"), 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, Septiembre, 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 N°. 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.

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	**La Hipotecaria (Holding), Inc.**
VALORES QUE HA REGISTRADO:	**Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-177-08** **Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-319-11**
NÚMEROS DE TELÉFONOS Y FAX DEL EMISOR:	**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	**Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá**
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	**gtejeira@lahipotecaria.com**

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 "Sociedad"), 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. e Inversiones LHC S.A.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **30 de Septiembre de 2016** y al 30 de Septiembre de 2015.

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 **30 de Septiembre de 2016**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Trece titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **$438,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US$8,000,000.00** Al **30 de Septiembre de 2016** La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., tenía $312,911.83 en bonos del Noveno Fideicomiso, $6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, $6,102,836.71 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, $8,807,040.60 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso y $11,250,000.00 en bonos del Décimo Tercer Fideicomiso. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para la Holding.

La Hipotecaria (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias, como lo son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco General, Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Responsability Investments AG, Towerbank, Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft MBH (DEG), Dutch Development Bank (FMO), Bancolombia, BNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Helm Corpbanca y Davivienda, donde en su totalidad existe una

capacidad de **$275,333,912.00** Al **30 de Septiembre de 2016** la Empresa había utilizado la suma de **$138,787,628.00.**

Al **30 de Septiembre de 2016**, La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., había emitido Notas por un monto de Ochenta y Dos Millones Seiscientos Treinta y Dos Mil Dólares (B/.82,632,000,000) a una tasa anual entre 4.00% a 5.00%.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE T	4.75%	dic-16	1,657,000
SERIE J	4.13%	ene-17	4,000,000
SERIE V	4.75%	feb-17	1,761,000
SERIE L	4.00%	mar-17	3,090,000
SERIE A	4.25%	mar-17	1,500,000
SERIE O	4.25%	abr-17	2,000,000
SERIE P	4.25%	may-17	3,000,000
SERIE S	4.00%	jun-17	10,000,000
SERIE I	4.75%	jul-17	1,500,000
SERIE Z	4.75%	jul-17	1,200,000
SERIE K	4.25%	jul-17	3,000,000
SERIE T	4.00%	ago-17	750,000
SERIE F	5.00%	sep-17	30,000
SERIE Q	4.00%	dic-17	2,000,000
SERIE S	4.00%	ene-18	580,000
SERIE D	4.00%	feb-18	355,000
SERIE K	5.00%	abr-18	4,131,000
SERIE I	4.25%	mar-18	2,880,000
SERIE H	5.00%	abr-18	2,996,000
SERIE L	4.25%	may-18	630,000
SERIE M	4.25%	may-18	990,000
SERIE J	4.25%	may-18	1,681,000
SERIE N	4.25%	may-18	75,000
SERIE Q	4.25%	may-18	5,000,000
SERIE R	4.25%	may-18	1,000,000
SERIE O	4.25%	jun-18	952,000
SERIE P	4.25%	jun-18	1,200,000
SERIE R	4.25%	jul-18	2,000,000
SERIE AB	4.50%	ene-19	3,451,000
SERIE A	4.50%	ene-19	2,373,000
SERIE C	4.50%	ene-19	2,000,000
SERIE V	4.38%	feb-19	4,239,000
SERIE M	4.25%	mar-19	2,150,000
SERIE N	4.25%	abr-19	500,000
SERIE U	4.50%	ago-19	1,250,000
SERIE AA	4.50%	sep-19	720,000
SERIE T	5.00%	jul-20	1,134,000
SERIE E	5.00%	feb-21	4,857,000
			82,632,000
	Menos costos de emisión		-195,235
			82,436,765

Al **30 de Septiembre de 2016**, La Hipotecaria (Holding), Inc., a través de Banco La Hipotecaria, S.A., había emitido VCNs por un monto de Setenta y Ocho Millones Quinientos Cinco Mil Dólares (B/.78,505,000) a una tasa anual entre 3.000% a 3.875%.

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie CCH	3.50%	ene-17	1,775,000
Serie CCI	3.50%	ene-17	3,000,000
Serie CCJ	3.50%	ene-17	2,000,000
Serie CCK	3.50%	ene-17	1,000,000
Serie CCL	3.50%	feb-17	1,527,000
Serie CCM	3.50%	feb-17	3,600,000
Serie CCN	3.50%	mar-17	1,225,000
Serie CCO	3.75%	jun-17	1,250,000
Serie CCP	3.75%	mar-17	1,000,000
Serie CCQ	3.75%	abr-17	2,990,000
Serie CCR	3.75%	abr-17	1,684,000
Serie CCS	3.75%	may-17	2,472,000
Serie CCT	3.75%	may-17	2,140,000
Serie CCU	3.75%	jun-17	1,000,000
Serie CCV	3.75%	jun-17	558,000
Serie DBI	3.50%	oct-16	2,505,000
Serie DBJ	3.50%	oct-16	7,000,000
Serie DBK	3.50%	oct-16	300,000
Serie DBL	3.50%	nov-16	1,390,000
Serie DBM	3.50%	ene-17	2,420,000
Serie DBN	3.50%	feb-17	379,000
Serie DBO	3.50%	mar-17	2,723,000
Serie DBP	3.75%	abr-17	2,858,000
Serie DBQ	3.00%	nov-16	2,000,000
Serie DBR	3.88%	ago-17	1,150,000
Serie BBQ	3.75%	may-17	1,300,000
Serie BBR	3.00%	dic-16	4,999,000
Serie BBS	3.88%	jun-17	4,000,000
Serie BBT	3.88%	jul-17	2,000,000
Serie BBU	3.88%	jul-17	3,000,000
Serie BBV	3.88%	jul-17	2,500,000
Serie BBW	3.88%	feb-17	100,000
Serie BBX	3.88%	ago-17	1,000,000
Serie BBY	3.88%	sep-17	1,590,000
Serie BBZ	3.88%	ago-17	5,300,000
Serie BCA	3.88%	ago-17	2,770,000
			78,505,000
Menos costos de emisión			-149,010
			78,355,990

Al **30 de Septiembre de 2016,** La Hipotecaria Holding, Inc., a través de La Hipotecaria, S.A. de C.V., tenía colocado seis tramos de Papel Bursátil por un monto de Nueve Millones Trescientos Veintinueve Mil Dólares (B/.9,329,000) a una tasa entre 5.00% a 5.75%.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 16	5.25%	Diciembre, 2016	870,000
Tramo 13	5.00%	Octubre, 2016	2,000,000
Tramo 14	5.00%	Enero, 2017	3,000,000
Tramo 15	5.00%	Febrero, 2017	780,000
Tramo 17	5.00%	Junio, 2017	804,000
Tramo 18	5.75%	Agosto, 2017	1,875,000
			9,329,000
		Menos costo de emisión	-15,148
			9,313,852

Al **30 de Septiembre de 2016,** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado once tramos de Certificados de Inversión por un monto de Veinticuatro Millones Seiscientos Mil Dólares (B/.24,600,000) a una tasa entre 5.00% a 6.25%.

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000
Tramo 5	5.00%	Septiembre, 2017	3,500,000
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Octubre, 2017	1,000,000
Tramo 4	5.00%	Noviembre, 2017	3,000,000
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	2,000,000
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	2,000,000
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000
Tramo 10	6.25%	Julio, 2019	2,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000
			24,600,000
		Menos costos de emisión	-43,320
			24,556,680

Al **30 de Septiembre de 2016** 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 Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve (**$24,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Veintidós Millones Seiscientos Veintisiete Mil Novecientos Noventa y Cuatro (**$22,627,994).**

B. Recursos de capital

El 27 de Septiembre de 2008, la Sociedad 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 Sociedad 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 **30 de Septiembre de 2016** 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 **30 de Septiembre de 2016** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	16,504
Saldo insoluto total de los préstamos	447,081,753
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	210,660,619
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	105,557,855
Monto total original de los préstamos	487,093,098
Saldo mínimo de los préstamos	834
Saldo máximo de los préstamos	465,142
Saldo promedio de los préstamos	92,498
Tasa máxima de los préstamos	10.29%
Tasa mínima de los prestamos	6.22%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.51%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.86%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	98.08%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	69.72%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	72.38%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30/03/2019
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	29-sep-46
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.91

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **30 de Septiembre de 2016**, La Hipotecaria

administraba 34,028 préstamos, con un saldo insoluto de $728,066,465 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

La morosidad de la cartera hipotecaria se mantiene en niveles razonables y no se prevé cambios significativos en las ganancias de la sociedad.

D. Perspectivas

Las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida del desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la sociedad. 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 sociedad. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de Septiembre de 2016:**

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	$116,085,752
Corrientes	$292,840,156
Saldos de 1-30 días	$24,069,162
Saldo de préstamos 31-60 días	$7,112,032
Saldo de préstamos 61-90 días	$2,640,624
Saldo de préstamos 91-120 días	$1,033,783
Saldo de préstamos 121-150 días	$530,122
Saldo de préstamos 151-180 días	$165,525
Saldo de préstamos 181 días o más	$2,604,597
Total 91 días o más:	**$4,334,027**
Total de hipotecas en libros	**$447,081,753**
% de morosidad de hipotecas en libros	**0.97%**

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

A continuación los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jul - Sep 2016	Abr - Jun 2016	Ene - Mar 2016	Oct - Dic 2015
Ingresos por intereses y comisones	$29,088,740	$18,890,397	$9,293,061	$33,504,124
Gastos de intereses y comisiones	$18,620,344	$11,967,895	$5,723,448	$19,524,254
Ingreso neto de intereses y comisiones	**$10,468,396**	**$6,922,502**	**$3,569,613**	**$13,979,870**
Provisiones para posibles préstamos incobrables	$246,238	$157,171	$102,476	$344,975
Ingreso neto de intereses y comisiones despúes de provisiones	**$10,222,158**	**$6,765,331**	**$3,467,137**	**$13,634,895**
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	$3,693,606	$2,212,194	$1,110,683	$3,958,223
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	$3,784,704	$2,365,882	$860,360	$4,775,578
Total otros ingresos (gastos)	**$7,478,310**	**$4,578,076**	**$1,971,043**	**$8,733,801**
Gastos de operaciones	$11,591,320	$7,492,582	$3,730,312	$14,877,449
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	**$6,109,148**	**$3,850,825**	**$1,707,868**	**$7,491,247**
Impuesto sobre la renta	$1,289,482	$904,306	$491,559	$2,068,341
Utilidad neta	**$4,819,666**	**$2,946,519**	**$1,216,309**	**$5,422,906**
Acciones promedio del periodo	$1,000	$1,000	$1,000	$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	**$4,820**	**$2,947**	**$1,216**	**$5,423**

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-16	jun-16	mar-16	dic-15
Préstamos	$487,269,623	$511,400,506	$492,099,229	$468,103,097
Provisiones	$304,472	$280,694	$290,269	$261,314
Préstamos por cobrar (neto)	$486,965,151	$511,119,812	$491,808,960	$467,841,783
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	$121,458,223	$27,618,565	$32,280,683	$30,225,313
Total de activos	**$608,423,374**	**$601,204,235**	**$588,468,350**	**$557,676,094**
Valores comerciales negociables	$78,355,990	$68,043,584	$60,265,984	$53,791,389
Notas comerciales negociables	$82,436,765	$69,062,524	$70,837,500	$72,128,518
Bonos Ordinarios	$17,419,604	$8,533,612	$8,235,683	$0
Papel bursatil	$9,313,852	$6,360,319	$5,353,254	$6,987,535
Certificados de Inversión	$24,556,680	$20,765,714	$19,887,543	$19,875,121
Depósitos de clientes	$185,890,267	$172,707,206	$175,352,391	$171,309,490
Préstamos por pagar	$130,882,354	$179,012,426	$172,816,127	$159,235,027
Cuentas por pagar y otros pasivos	$10,456,439	$9,720,138	$9,597,008	$9,246,934
Total de pasivos	**$539,311,951**	**$534,205,523**	**$522,345,490**	**$492,574,014**
Acciones comunes	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020	$17,907,020
Acciones preferidas	$24,752,709	$24,752,709	$24,752,709	$24,752,709
Utilidades retenidas	$21,275,690	$21,275,690	$20,131,014	$19,833,226
Total de patrimonio	**$69,111,423**	**$66,998,712**	**$66,122,860**	**$65,102,080**

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-16	jun-16	mar-16	dic-15
Dividendo / acción común	$0	$0	$0	$0
Deuda total / patrimonio	7.80	7.97	7.90	7.57
Préstamos / total de activos	80.04%	85.02%	83.57%	83.89%
Provisiones / Morosidad +91 días	7.03%	7.08%	8.10%	7.89%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.89%	0.77%	0.75%	0.90%
Provisiones	$304,472	$280,694	$290,269	$261,314
Morosidad +91 dias	$4,334,027	$3,962,628	$3,582,931	$3,313,486

IV PARTE
GOBIERNO CORPORATIVO[1]

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.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. La Hipotecaria cuenta con *Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo.*
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. ***Sí***.
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. ***Sí.***
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. ***Sí.***
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. ***Sí.***
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo. ***Sí.*** ***A nivel de Junta Directiva:*** *Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoría, 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 quienes va dirigido. ***Sí.*** *Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna de la sociedad.*
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la sociedad para con sus accionistas y terceros. ***Sí.***
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos *clave*, así como la toma de decisiones. ***Sí.*** *(Se encuentran en el código de Código de Ética de la sociedad.)*
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la sociedad. ***No*** *existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.*
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. ***Sí.***
	e. Control razonable del riesgo. ***Sí****, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.*
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la sociedad. ***Sí.***
	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.***
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. ***Sí.*** *(Según lo establecido en el Código de Ética.)*
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: ***Seis (6).***
	b. Número de Directores Independientes de la Administración ***Cuatro (5).***
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas ***Uno (1).***

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

	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). ***Sí.***
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). ***No.*** *(No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)*
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). ***Sí.***
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). ***Sí.***
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). ***Sí.***
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). *El 24 de Septiembre de 2008 La Hipotecaria Holding emitió 10 millones de dólares en acciones preferidas no acumulativas por medio de la Bolsa de Valores de Panamá las cuales pagan intereses trimestralmente.* El 26 de septiembre de 2011, la Sociedad 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 30 de Septiembre de 2013 se habían 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
8.	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 Auditoría.*
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente ***Sí,*** *Administración de Riesgo.*
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. ***No.***
	d. Otros: *A nivel de Junta Directiva: (1) Celebraciones de Junta Directiva. (2) Comité de Compensación.* *A nivel de Comité Ejecutivo: (1) Comité de ALCO (pasivos). (2) Comité de Administración de Crédito. (3) Comité de Cobros. (4) Comité de Políticas y Procedimientos. (5) Comité de Crédito.*
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? ***Si.***

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.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:

- ❑ Diario de circulación nacional.

- ❑ Periódico o revista especializada de circulación nacional.

- ✓ **Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.**

- ❑ El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas 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:
29 de Noviembre de 2016.

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
Representante Legal
La Hipotecaria (Holding), Inc.

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

Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación

30 de septiembre de 2016

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

Informe de los Auditores Independientes sobre la Revisión de los Estados Financieros Consolidados Intermedios

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

	Anexo
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera	1
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados	2

Panamá, 27 de octubre de 2016

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre de 2016, de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Bolívar Gallardo
Contador
C.P.A. No. 123-2004

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	**Nota**	**2016**	**2015**
Efectivo y efectos de caja		286,528	325,366
Depósitos a la vista		39,601,476	17,989,362
Depósitos de ahorro		7,814,934	8,158,919
Depósitos a plazo		1,700,000	3,751,666
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	7	49,402,938	30,225,313
Inversiones en valores	8	55,610,151	46,553,447
Préstamos	9, 28	487,269,623	468,103,097
Menos reserva para perdida en prestamos	9	304,472	261,314
Prestamos neto		486,965,151	467,841,783
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	10	978,622	911,893
Cuentas e intereses por cobrar	11	2,965,655	3,491,448
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	232,055	178,113
Crédito fiscal por realizar	30	9,264,039	6,800,239
Otros activos	12	3,004,763	1,673,858
Total de activos		608,423,374	557,676,094
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	6	78,355,990	53,791,389
Notas comerciales negociables		82,436,765	72,128,518
Bonos ordinarios	28	17,419,604	0
Certificado de inversión	13, 28	24,556,680	19,875,121
Obligaciones negociables	14, 28	9,313,852	6,987,535
Depósitos de clientes:	15, 28		
Ahorros	16, 28	805,209	841,170
A plazo	17, 28	185,085,058	170,468,320
Financiamientos recibidos	18, 28	130,882,354	159,235,027
Cuentas por pagar - relacionadas	6	3,800	6,355
Otros pasivos	19	10,452,639	9,240,579
Total de pasivos		539,311,951	492,574,014
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	20	24,752,709	24,752,709
Reserva de capital	20	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		6,425,894	5,876,284
Reserva de valor razonable		3,193,593	3,489,242
Pérdida por conversión de moneda extranjera		(7,595,787)	(8,556,401)
Utilidades no distribuidas		22,627,994	19,833,226
Total de patrimonio		69,111,423	65,102,080
Compromisos y contingencias	27		
Total de pasivos y patrimonio		608,423,374	557,676,094

El estado consolidado de situación financiera 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 Resultados

Período terminado al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2016	2015
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		25,232,366	20,502,385
Inversiones en valores		1,246,851	1,541,279
Depósitos en bancos		154,945	192,039
		26,634,162	22,235,703
Comisión por administración y manejo, netas	22	3,693,606	2,931,880
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,454,578	2,106,347
Total de ingresos por operaciones		32,782,346	27,273,930
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		6,344,871	5,527,360
Financiamientos		11,321,496	7,645,562
Comisiones	23	953,977	864,934
Total de gastos de intereses y comisiones		18,620,344	14,037,856
Ingreso neto de intereses y comisiones		14,162,002	13,236,074
Provisión para pérdidas en préstamos	9	246,238	278,011
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		13,915,764	12,958,063
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia neta en instrumentos financieros		487,960	567,442
Otros ingresos	22	3,296,744	2,456,955
Total de otros ingresos, neto		3,784,704	3,024,397
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 24	5,771,384	5,465,235
Depreciación y amortización	10	419,502	379,428
Honorarios profesionales y legales		1,023,570	1,073,565
Impuestos		1,309,704	1,100,516
Otros gastos	24	3,067,160	2,841,604
Total de gastos de operaciones		11,591,320	10,860,348
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		6,109,148	5,122,112
Impuesto sobre la renta	25	1,289,482	1,351,311
Utilidad neta		4,819,666	3,770,801
Utilidad por acción	21	4.54	3.55
Utilidad diluida por acción	21	4.52	3.46

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 Utilidades Integrales

Período terminado al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2016	2015
Utilidad neta		4,819,666	3,770,801
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados			
Reserva de valor razonable:			
Valor razonable de cartera adquirida:			
Amortización		(58,605)	0
Reserva de valuación de inversiones disponibles para la venta			
Monto transferido a resultados		0	0
Cambio neto en el valor razonable		(237,044)	398,526
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero		0	(3,899,227)
Total de otras ganancias (pérdidas) integrales		(295,649)	(3,500,701)
Total de utilidades integrales		4,524,017	270,100

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

Período terminado al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva de valor razonable	Reserva por conversión de moneda	Utilidades no distribuidas	Total de Patrimonio
Saldos al 1 enero de 2015	17,907,020	24,752,709	1,800,000	3,415,201	1,815,502	(4,720,314)	18,674,352	63,644,470
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	3,770,801	3,770,801
Otras utilidades (pérdidas) integrales								
Reserva de valor razonable								
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	398,526	0	0	398,526
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	(3,899,227)	0	(3,899,227)
Constitución de reservas	0	0	0	2,224,511	0	0	(2,224,511)	0
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	2,224,511	398,526	(3,899,227)	(2,224,511)	(3,500,701)
Total de utilidades integrales	0	0	0	2,224,511	398,526	(3,899,227)	1,546,290	270,100
Transacciones con los propietarios de la Compañía								
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:								
Emisión de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación del pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Efecto de enjugar pérdidas en subsidiarias	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,285,563)	(1,285,563)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(90,434)	(90,434)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	(1,375,997)	(1,375,997)
Saldos al 30 de septiembre de 2015	17,907,020	24,752,709	1,800,000	5,639,712	2,214,028	(8,619,541)	18,844,645	62,538,573
Saldos al 1 de enero de 2016	17,907,020	24,752,709	1,800,000	5,876,284	3,489,242	(8,556,401)	19,833,226	65,102,080
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	4,819,666	4,819,666
Reversa perdida por cierre de compañía	0	0	0	0	0	0	0	0
Otras utilidades (pérdidas) integrales								
Reserva de valor razonable								
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	(58,605)	0	0	(58,605)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	(237,044)	0	0	(237,044)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	0	(89,198)	(89,198)
Constitución de reservas	0	0	0	549,610	0	960,614	(549,610)	960,614
Total de otras utilidades (perdidas) integrales	0	0	0	549,610	(295,649)	960,614	(638,808)	575,767
Total de utilidades integrales	0	0	0	549,610	(295,649)	960,614	4,180,858	5,395,433
Transacciones con los propietarios de la Compañía								
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:								
Emisión de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación del pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Efecto por enjugar pérdidas en subsidiaria	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,290,240)	(1,290,240)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(95,850)	(95,850)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	(1,386,090)	(1,386,090)
Saldos al 30 de septiembre de 2016	17,907,020	24,752,709	1,800,000	6,425,894	3,193,593	(7,595,787)	22,627,994	69,111,423

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Período terminado al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2016	2015
Actividades de operación:			
Utilidad neta		4,819,666	3,770,801
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		246,238	278,011
Ganancia (pérdida) realizada de inversiones a valor razonable		(487,960)	(567,442)
Ganancia por venta de inversiones		0	0
Depreciación y amortización		419,526	379,428
Pérdida por descarte de activos fijos		0	0
Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas		0	0
Ingresos por intereses		(26,634,649)	(22,235,703)
Gastos de intereses		17,666,367	13,172,922
Gasto de impuesto sobre la renta		1,289,482	1,351,311
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(19,428,211)	(76,742,465)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	0
Cuentas por cobrar		(149,434)	(3,384,343)
Otros activos		(3,794,705)	718,352
Depósitos de clientes		14,580,777	27,636,435
Otros pasivos		(1,351,793)	72,139
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		27,255,447	21,945,416
Intereses pagados		(15,930,413)	(12,956,823)
Impuesto sobre la renta pagado		(464,138)	(558,999)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(1,963,800)	(47,120,960)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(15,684,244)	(1,147,067)
Venta de inversiones en valores		4,843,537	301,030
Redención de inversiones en valores		2,035,406	1,259,930
Compra de mobiliarios y equipos		(492,095)	(290,671)
Flujos de efectivo actividades de inversión		(9,297,396)	123,222
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		49,300,000	80,229,723
Financiamientos pagados		(77,652,673)	(38,842,069)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		70,535,000	43,005,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(45,970,399)	(42,220,189)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		34,430,000	37,818,000
Redención de notas comerciales		(24,121,753)	(15,464,755)
Producto de la emisión de bonos ordinarios		17,419,604	0
Redención de bonos ordinarios		0	0
Emisión de certificado de inversión		13,608,000	2,118,000
Redención de certificado de inversión		(8,926,441)	(3,960,659)
Emisión de obligaciones negociables		7,529,000	6,359,000
Redención de obligaciones negociables		(5,202,683)	(9,080,889)
Emision de acciones preferidas		0	0
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,290,240)	(1,285,563)
Impuesto complementario		(95,850)	(90,434)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		29,561,565	58,585,165
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		877,256	(3,910,519)
Aumento neta en efectivo		18,300,369	11,587,427
Efectivo al inicio del año		30,225,313	27,714,698
Efectivo al final del año	7	49,402,938	35,391,606

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

(1) Constitución y Operación

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

Las Compañía es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora 2016	Participación Controladora 2015
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades Bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y Mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía Reaseguradora	Turks and Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc	Asesoría Financiera Internacional	Islas Vírgenes	100%	100%
Inversiones LHC, S. A. (anteriormente La Hipotecaria de Colombia, S. A.)	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administra y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia	Colombia	0%	100%

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.

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

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Contabilidad No.34, Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados intermedios el 29 de agosto de 2016.

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

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

Rubro	Base de Medición
Valores a valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable
Valores disponibles para la venta	Valor razonable
Cartera adquirida de préstamos	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares ($) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COP), y la moneda funcional de las subsidiarias en Turks and Caicos e Islas Vírgenes es el dólar ($) de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(a.2) Entidades Estructuradas

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.3) Participación no Controladora

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

(a.4) Pérdida de Control

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

(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

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

(a.6) Administración de Fondos

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

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Generalmente, las diferencias en cambio de moneda son reconocidas en el rubro de otros ingresos en el estado consolidado de resultados. Sin embargo, las diferencias en cambios de moneda extranjera que surjan al convertir los instrumentos de patrimonio disponibles para la venta son reconocidas en los otros resultados integrales.

(b.2) Operaciones en el Extranjero

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

- Activos y pasivos, a la tasa de cambio vigente al cierre del periodo.
- Ingresos y gastos, a la tasa de cambio promedio mensual del periodo.
- Las cuentas de capital son medidas al costo histórico, a la tasa de cambio vigente al momento de cada transacción.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el estado consolidado de cambios en el patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento

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

(c.2) Compensación de Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado consolidado de situación financiera cuando la Compañía tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

(d) Medición de Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(e) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(f) Préstamos

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

(g) Reserva para Pérdidas en Préstamos

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

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

(g.1) Préstamos Individualmente Evaluados

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(g.2) Préstamos Colectivamente Evaluados

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

(g.3) Reversión por Deterioro

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

(g.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes

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

(g.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados

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

(h) Inversiones en Valores

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

(h.1) Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

- Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.

- Ventas o reclasificaciones que ocurran después que la Compañía haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.

- Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control de la Compañía y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por la Compañía.

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

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

(h.3) Valores Disponibles para la Venta

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Deterioro de Valores Disponibles para la Venta

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

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

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

(i) Mobiliario, Equipos y Mejoras

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

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

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

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

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(j) Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta

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

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

(k) Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos

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

(l) Pagos basados en acciones

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

(m) Beneficios a Empleados

(m.1) Beneficios por terminación

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

(m.2) Beneficios a Corto Plazo

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(n) Utilidad por Acción

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

La utilidad neta por acción diluida, refleja el efecto potencial de dilución de las opciones para compra de acciones que se otorgan en función al plan de opciones de compra.

(o) Información de Segmentos

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

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a 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 sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(p) Ingresos y Gastos por Intereses

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

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

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

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) Honorarios y Comisiones

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

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

(r) Operaciones de Fideicomisos

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

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

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

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

(t) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el periodo, utilizando las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería disminuido total o parcialmente.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(u) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente por la Compañía en los períodos presentados en los estados financieros.

Algunas cifras en los estados financieros para el período comparativo, se han reclasificado de acuerdo con los cambios en el período actual.

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas que no han sido aplicadas en su preparación:

- La versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". Entre los efectos más importantes de esta Norma están:

  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y 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.

  - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el estado consolidado de resultado del periodo.

  - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

  - Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

  La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos de Contratos con Clientes". Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de Actividades Ordinarias", NIC 11 "Contratos de Construcción" y la interpretación del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") 13 "Programas de Fidelización de Clientes". La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Compañía, la adopción de estas normas podría tener un impacto importante en los estados financieros consolidados, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

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

El Comité de Auditoría de la Compañía supervisa la manera en que la Gerencia monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos que afronta la Compañía. Este Comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

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

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.

2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.

4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.

5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.

6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.

7. Velar que la gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.

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

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

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Análisis de la Calidad Crediticia

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

	Préstamos		Inversiones en Valores	
	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Máxima exposición				
Valor en libros	486,965,151	467,841,783	48,258,534	46,474,790
A costo amortizado				
Normal o riesgo bajo	471,534,319	456,335,037	740,107	726,393
31 a 60 días	8,062,638			
Mención especial (61-90)	3,010,994	7,919,832	0	0
Subnormal	1,222,422	842,497	0	0
Dudoso	812,334	899,324	0	0
Irrecuperable	2,626,916	2,106,407	0	0
Monto bruto	487,269,623	468,103,097	740,107	726,393
Reserva por deterioro	304472	261,314	0	0
Valor en libros, neto	486,965,151	467,841,783	740,107	726,393
Disponibles para la venta				
Riesgo bajo	0	0	35,678,630	34,615,778
Valor en libros	0	0	35,678,630	34,615,778
Con cambios en resultados				
Riesgo bajo	0	0	11,839,797	11,132,620
Valor en libros	0	0	11,839,797	11,132,620
No morosos ni deteriorados				
Normal o riesgo bajo	471,346,352	456,335,037		
Sub-total	471,346,352	456,335,037	0	0
Morosos pero no deteriorados				
31 a 60 días	8,062,638	5,554,993	0	0
61 a 90 días	3,010,994	2,364,839	0	0
91 a 180 días	2,034,756	1,741,821	0	0
	13,108,388	9,661,653	0	0
Individualmente deteriorados				
Mención especial	0	0	0	0
Subnormal	0	0	0	0
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	2,626,916	2,106,407	0	0
Monto bruto	2,626,916	2,106,407	0	0
Reserva colectiva	167,736	173,275	0	0
Reserva individual	137,036	88,039	0	0
Total reserva por deterioro	304,472	261,314	0	0

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Los préstamos renegociados y reestructurados se presentan a continuación:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Préstamos renegociados o reestructurados		
Monto bruto	187,967	157,662
Monto deteriorado	166,644	147,019
Reserva por deterioro	(11,632)	(24,309)
Valor en libros, neto	155,012	122,710

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

A continuación, se detallan los factores que la Compañía ha considerado para determinar su deterioro:

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:
  La Administración determina si hay evidencias objetivas de deterioro en los préstamos, basado en los siguientes criterios establecidos por la Compañía:

  - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
  - Flujo de caja con dificultades experimentadas por el prestatario;
  - Incumplimiento de los términos y condiciones pactadas;
  - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
  - Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
  - Deterioro en el valor de la garantía

- Morosos pero no deteriorados:
  Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión.

- Préstamos renegociados o reestructurados:
  Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías). El objetivo de la reestructuración es conseguir una situación más favorable para que la Compañía recupere la deuda.

- Castigos:
  La Compañía determina el castigo de un grupo de préstamos que presenta incobrabilidad. Esta determinación se toma después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde el último pago de la obligación, y cuando se determina que la garantía no es suficiente para el pago completo de la facilidad otorgada. Para los préstamos de montos menores, los castigos generalmente se basan en el tiempo vencido del crédito otorgado.

(4) Administración de Riesgos 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 colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva.

Depósitos colocados en bancos
La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por $49,116,410 al 30 de septiembre de 2016 (2015: $29,899,947). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc. y Standard & Pools.

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero
La Compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de cobertura que está sujeto a requerimientos de Garantías		
	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015	Tipo de Garantía
Préstamos por cobrar	92%	92%	Propiedades
Inversiones en valores	77%	77%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos Hipotecarios Residenciales
La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías ("*Loan To Value*" - LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del monto bruto del préstamo en relación al valor de la garantía. El monto bruto del préstamo, excluye cualquier pérdida por deterioro. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso y generalmente no se actualiza.

Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
0-20%	336,049	316,875
20-40%	3,283,930	3,018,603
40-60%	20,947,109	20,331,857
60-80%	145,408,958	124,488,202
80-100%	276,581,244	281,509,689
Total	446,557,290	429,665,226

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Préstamos	340,570	254,281

Concentración del Riesgo de Crédito

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

	Préstamos		Inversiones en Valores	
	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Concentración por:				
Sector:				
Préstamos hipotecarios	446,557,290	429,665,226	0	0
Préstamos personales	40,712,333	38,437,871	0	0
Otros sectores	0	0	55,610,151	46,553,447
	487,269,623	468,103,097	55,610,151	46,553,447
Geográfica:				
Panamá	348,615,081	307,619,589	39,329,536	42,922,888
Centroamérica	93,674,946	126,629,172	11,402,614	0
Colombia	44,979,596	33,854,336	4,848,001	3,605,559
Islas del Caribe	0	0	30,000	25,000
	487,269,623	468,103,097	55,610,151	46,553,447

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

(b) Riesgo de Liquidez

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Riesgo de Liquidez de Fondeo

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

Riesgo de Liquidez de Mercado

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

Administración del Riesgo de Liquidez

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

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

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

Exposición del Riesgo de Liquidez

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

A continuación se detallan los índices de liquidez del Banco La Hipotecaria, S. A., informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	30 de septiembre de 2016	**31 de diciembre de 2015**
Al 30 de septiembre	80.42%	39.31%
Promedio del periodo	72.81%	55.93%
Máximo del periodo	104.91%	80.90%
Mínimo del periodo	45.94%	39.31%

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

30 de septiembre de 2016	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	805,209	836,168	836,168	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	185,085,058	186,412,292	56,728,386	129,683,906	0	0
Valores comerciales negociables	78,355,990	79,954,776	79,954,776	0	0	0
Notas comerciales negociables	82,436,765	88,392,776	34,308,921	54,083,855	0	0
Certificados de inversión	24,556,680	27,125,660	5,182,292	21,943,368	0	0
Papel bursátil	9,313,852	9,519,479	9,519,479	0	0	0
Bonos ordinarios	17,419,604	21,293,047	660,494	20,632,553	0	0
Financiamientos recibidos	130,882,354	145,086,186	36,921,259	74,012,966	34,151,961	0
Total de pasivos	528,855,512	558,620,384	224,111,775	300,356,648	34,151,961	0
Activos Financieros:						
Efectivo	286,528	286,528	286,528	0	0	0
Depósitos en bancos	49,116,410	49,116,410	49,116,410	0	0	0
Inversiones en valores	55,610,151	83,050,975	4,407,667	11,079,092	11,865,282	55,698,934
Préstamos	486,965,151	965,433,897	48,379,716	187,563,092	215,385,682	514,105,407
	591,978,240	1,097,887,810	102,190,321	198,642,184	227,250,964	569,804,341
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago irrevocables	3,470,794	(3,470,794)	(3,470,794)	0	0	0
Cartas promesas de pago	71,238,272	(71,238,272)	(71,238,272)	0	0	0

31 de diciembre de 2015	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	841,170	(841,170)	(841,170)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	170,468,320	(182,420,858)	(86,672,386)	(95,748,472)	0	0
Valores comerciales negociables	53,791,389	(54,688,948)	(54,688,948)	0	0	0
Notas comerciales negociables	72,128,518	(76,468,391)	(24,239,832)	(52,228,559)	0	0
Certificados de inversión	19,875,121	(21,226,639)	(10,796,646)	(10,429,993)	0	0
Obligaciones negociables	6,987,535	(7,087,125)	(7,087,125)	0	0	0
Financiamientos recibidos	159,235,027	(180,321,084)	(15,346,875)	(117,489,302)	(47,484,907)	0
	483,327,080	(523,054,215)	(199,672,982)	(275,896,326)	(47,484,907)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	325,366	325,366	325,366	0	0	0
Depósitos en bancos	29,899,947	29,899,947	29,899,947	0	0	0
Inversiones en valores	46,553,447	97,141,234	4,763,193	13,178,991	13,130,205	66,068,845
Préstamos	468,103,097	928,852,124	251,650	10,494,728	27,637,424	890,468,322
Total de activos					40,767,629	
	544,881,857	1,056,218,671	35,240,156	23,673,719		956,537,167
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	64,534,809	(64,534,809)	(64,534,809)	0	0	0

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Pasivos Financieros:		
Depósitos a plazo	114,612,113	85,381,491
Financiamientos recibidos	96,403,698	145,564,967
Notas por pagar	49,144,000	46,760,000
Certificados de Inversión	19,600,000	9,492,000

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.

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

30 de septiembre de 2016	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	49,402,938	49,402,938
Inversiones en valores	0	55,610,151	55,610,151
Préstamos, neto	131,871,841	355,397,782	487,269,623
Activos no financieros	0	16,140,662	16,140,662
	131,871,841	476,551,533	608,423,374

31 de diciembre de 2015	Restringidos como Colateral	No Restringidos Disponible para Colateral	Total
Efectivo y equivalente de efectivo	0	30,225,313	30,225,313
Inversiones en valores	0	46,553,447	46,553,447
Préstamos, neto	182,091,674	285,750,109	467,841,783
Activos no financieros	0	13,055,551	13,055,551
	182,091,674	375,584,420	557,676,094

(c) Riesgo de Mercado:

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

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

	Expresados en USD	
Pesos Colombianos	**30 de septiembre de 2016**	**31 de diciembre de 2015**
Activos		
Efectivo y equivalentes	9,516,467	6,468,882
Préstamos	44,953,234	33,854,336
Otros activos	5,435,411	4,044,622
Total de activos	59,905,112	44,367,840
Pasivos		
Depósitos a plazo	14,877,320	18,227,161
Bonos ordinarios	17,419,604	0
Financiamientos recibidos	11,979,375	12,383,036
Otros pasivos	1,317,960	491,254
Total de pasivos	45,594,259	31,101,451
Posición neta	14,310,853	13,266,389

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

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado				
Al 30 de septiembre de 2016	100,185	(96,956)	200,372	(192,892)
Al 31 de diciembre de 2015	43,825	(43,825)	87,651	(87,651)
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
Al 30 de septiembre de 2016	(527,166)	527,166	(1,054,332)	1,054,332
Al 31 de diciembre de 2015	(967,494)	967,494	(1,934,988)	1,934,988

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

30 de septiembre de 2016	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	30,022,352	0	0	0	30,022,352
Depósitos a plazo en bancos	1,700,000	0	0	0	1,700,000
Inversiones en valores disponibles para la venta	35,892,669	0	4,143,478	2,141,225	42,177,372
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	515,233	0	0	247,862	763,095
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	12,669,684	12,669,684
Préstamos	487,269,623	0	0	0	487,269,623
Total de activos	555,399,877	0	4,143,478	15,058,771	574,602,126
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	805,209	0	0	0	805,209
Depósitos a plazo	70,472,945	114,612,113	0	0	185,085,058
Financiamientos recibidos	130,882,354	0	0	0	130,882,354
Deuda emitida	143,577,446	68,505,445	0	0	212,082,891
Total de pasivos	345,737,954	183,117,558	0	0	528,855,512
Sensibilidad neta de tasa de interés	209,661,923	(183,117,558)	4,143,478	15,058,771	45,746,614

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2015	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Total
Activos:					
Depósitos en bancos	13,899,318	0	0	0	13,899,318
Depósitos a plazo en bancos	3,751,666	0	0	0	3,751,666
Inversiones en valores disponibles para la venta	30,272,615	0	2,361,875	2,059,945	34,694,435
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	509,018	217,074	726,092
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	11,132,920	11,132,920
Préstamos	468,103,097	0	0	0	468,103,097
Total de activos	516,026,696	0	2,870,893	13,409,939	532,307,528
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	841,170	0	0	0	841,170
Depósitos a plazo	85,086,829	85,381,491	0	0	170,468,320
Financiamientos recibidos	159,235,027	0	0	0	159,235,027
Deuda emitida	96,530,563	56,252,000	0	0	152,782,563
Total de pasivos	341,693,589	141,633,491	0	0	483,327,080
Sensibilidad neta de tasa de interés	174,333,107	(141,633,491)	2,870,893	13,409,939	48,980,448

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

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

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

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

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

- Identificación y evaluación de los riesgos.
- Reporte de eventos de perdidas e incidentes.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

(e) Administración de Capital:

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

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

El Acuerdo No. 005 - 2008 de la Superintendencia de Bancos de Panamá, indica que los grupos bancarios que incluyan compañías de seguros, no incluirán como parte de los fondos de capital las reservas de dichas subsidiarias distintas a las de naturaleza patrimonial. Para los efectos del mencionado Acuerdo, el requerimiento de adecuación de capital se calculará sobre una base consolidada.

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El capital regulatorio del Banco Panameño se compone de dos pilares:

- *Capital Primario (Pilar 1)*: El mismo comprende el capital social pagado en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas y las participaciones representativas de las participaciones no controladoras en cuentas de capital de subsidiarias consolidadas, menos la plusvalía reconocida en libros.

  Las reservas declaradas son aquéllas clasificadas por la Subsidiaria como Reservas Regulatorias para reforzar su situación financiera, provenientes de utilidades retenidas y sujetas a lo establecido en el artículo 69 de la Ley Bancaria.

  Las utilidades retenidas son las utilidades no distribuidas del período corriente y de períodos anteriores.

- *Capital Secundario (Pilar 2)*: El mismo comprende las reservas no declaradas, las reservas de reevaluación, las reservas generales para pérdidas y los instrumentos híbridos de capital y deuda. La suma de los elementos computados como capital secundario estará limitada a un máximo del 100% de la suma de los elementos del capital primario.

No se han presentado cambios en las políticas, procesos y administración de capital por parte de la Subsidiaria.

A continuación se presenta el cálculo del índice de capital regulatorio del Banco Panameño basado en las cifras presentadas en el estado consolidado de situación financiera:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	21,300,000	21,300,000
Participación no controladora	531,753	517,955
Utilidades no distribuidas	16,056,093	14,481,045
Reserva regulatoria	5,904,947	5,876,284
Otras partidas de resultado integral	(2,393,186)	0
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Total del capital regulatorio	59,089,527	58,975,284
Activo ponderado en base al riesgo	382,253,706	357,649,284
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado en base a riesgo	15.46%	16.49%

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

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

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

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

(a) *Pérdidas por Deterioro sobre Préstamos*

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

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

(b) *Deterioro en Inversiones en Valores*

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 operativo y financiero.

(c) *Impuestos sobre la renta*

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

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

(d) Entidades estructuradas no consolidadas:

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

(6) 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:

	Partes Relacionadas	
	30 de septiembre de 2016	**31 de diciembre de 2015**
Activos:		
Inversión en asociadas	0	0
Cuenta por cobrar	232,055	178,113
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	538,222	327,313
Depósitos a plazo	6,165,972	6,948,653
Intereses acumuladas por pagar	8,495	6,616
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,800	6,355

	Partes Relacionadas	
	30 de septiembre de 2016	**31 de diciembre de 2015**
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	(171,218)	(283,477)
Comisión por fianza de garantía	(42,271)	(53,282)
Reaseguros asumido	1,516,282	849,449
Siniestros y comisión asumido	(236,416)	(110,523)
Gastos de seguros	(171,598)	(144,851)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(679,314)	(601,573)
Bonos de Buena Siniestralidad	0	0

Transacciones con Directores y Ejecutivos

La Compañía ha pagado dietas por $30,259 (2015: $22,661) 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 $679,314 (2015: $601,573).

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Efectivo y efectos de caja	286,528	160,721
Depósitos a la vista	39,601,476	15,555,453
Depósitos de ahorro	7,814,934	9,489,517
Depósitos a plazo fijo	1,700,000	2,450,000
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	49,402,938	27,655,691

(8) Inversiones en Valores

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Valores disponibles para la venta	42,207,372	34,694,435
Valores a valor razonable con cambios en resultados	12,669,684	11,132,920
Valores mantenidos hasta su vencimiento	733,095	726,092
Total de inversiones en valores	55,610,151	46,553,447

Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones disponibles para la venta se detallan a continuación:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Bonos hipotecarios	35,668,364	29,537,949
Bonos de la República de Panamá	2,141,225	1,981,288
Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	4,143,478	2,361,875
Fondos mutuos	189,290	734,666
Acciones y aportes de capital	65,015	78,657
Total	42,207,372	34,694,435

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 $30,000 (2015: $35,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. De igual manera mantiene una inversión en acciones por la suma de $35,015 (2015: $53,657), a las cuales no ha podido calcular un valor razonable de manera confiable.

(8) Inversiones en Valores, continuación

La Compañía ha realizado ventas de inversiones disponibles para la venta durante este período por $4,843,537 (2015: $3,626,030), generando una perdida por $310,470 (2015: ganancia $315,000).

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Intereses residuales en fideicomisos	12,669,684	11,132,920
Total	12,669,684	11,132,920

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).

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de $225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de $217,862 (2015: $217,374) y con un valor razonable de $336,375 (2015: $324,000). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2015: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias del Banco. De igual forma el Banco mantiene Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia (TDA y TDB) con un costo amortizado de $515,233 (2015: $508,717) y un valor razonable de $515,233 (2015: $509,017) con vencimiento el 21 de octubre de 2016.

(9) Préstamos, Neto

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Sector local:		
Personales	30,272,910	28,337,519
Hipotecarios residenciales	318,342,171	279,282,070
Total sector interno	348,615,081	307,619,589
Sector extranjero:		
Personales	10,439,423	10,100,352
Hipotecarios residenciales	128,215,119	150,383,156
Total sector externo	138,654,542	160,483,508
Total de préstamos	487,269,623	468,103,097

(9) Préstamos, Neto, continuación

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo al inicio del periodo	261,314	267,022
Cargos de provisión	246,238	344,975
Préstamos castigados	(203,080)	(350,683)
Saldo al final del periodo	304,472	261,314

En los meses de junio y septiembre de 2015, la Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor de mercado de $4,517,878 y $4,773,715, respectivamente, la diferencia entre el precio pagado y el valor de mercado de estas compras de $1,285,364 (2015: $1,325,034) es registrada en utilidades integrales.

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

30 de septiembre de 2016	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del periodo	565,221	2,130,004	355,828	901,567	3,952,620
Compras	30,492	397,039	32,920	31,646	492,097
Descartes	0	0	(3,076)	0	(3,076)
Al final del periodo	595,713	2,527,043	385,672	933,213	4,441,641
Depreciación acumulada:					
Al inicio del periodo	462,153	1,607,605	204,620	766,349	3,040,727
Gasto del periodo	40,328	272,838	48,305	58,031	419,502
Descartes	0	0	(3,076)	0	(3,076)
Efecto por conversión de moneda	(182)	6,048	0	0	5,866
Al final del periodo	502,299	1,886,491	249,849	824,380	3,463,019
Saldos netos	93,414	640,552	135,823	108,833	978,622

31 de diciembre de 2015	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del periodo	550,305	1,830,227	354,505	858,098	3,593,135
Compras	14,992	299,777	16,721	43,469	374,959
Ventas y descartes	(76)	0	(15,398)	0	(15,474)
Al final del periodo	565,221	2,130,004	355,828	901,567	3,952,620
Depreciación acumulada:					
Al inicio del periodo	403,211	1,320,355	158,231	682,596	2,564,394
Gasto del periodo	61,187	296,921	61,786	83,753	503,647
Ventas y descartes	(76)	0	(15,398)	0	(15,474)
Efecto por conversión de moneda	(2,169)	(9,671)	0	0	(11,840)
Al final del periodo	462,153	1,607,605	204,620	766,349	3,040,727
Saldos netos	103,068	522,399	151,208	135,218	911,893

(11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Cuentas por cobrar:		
Préstamos	877,510	786,940
Empleados	7,353	16,405
Seguros	195,148	467,738
Varios	626,085	283,626
	1,706,096	1,554,709
Intereses por cobrar:		
Préstamos	982,715	1,072,174
Bonos	276,844	864,565
	1,259,558	1,936,739
	2,965,655	3,491,448

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Depósitos en garantía	54,619	36,252
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	508,698	473,674
Prepago varios	1,867,055	764,023
Bienes adjudicados	340,570	254,281
Impuesto diferido	90,023	58,858
Otros	118,798	61,770
	3,004,763	1,673,858

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

	30 de septiembre de 2016		
Tipo	**Tasa de interés**	**Vencimiento**	**Valor**
Serie CCH	3.5000%	enero-17	1,775,000
Serie CCI	3.5000%	enero-17	3,000,000
Serie CCJ	3.5000%	enero-17	2,000,000
Serie CCK	3.5000%	enero-17	1,000,000
Serie CCL	3.5000%	febrero-17	1,527,000
Serie CCM	3.5000%	febrero-17	3,600,000
Serie CCN	3.5000%	marzo-17	1,225,000
Serie CCO	3.7500%	abril-17	1,250,000
Serie CCP	3.7500%	marzo-17	1,000,000
Serie CCQ	3.7500%	abril-17	2,990,000
Serie CCR	3.7500%	abril-17	1,684,000
Serie CCS	3.7500%	mayo-17	2,472,000
Serie CCT	3.7500%	mayo-17	2,140,000
Serie CCU	3.7500%	junio-17	1,000,000
Serie CCV	3.7500%	junio-17	558,000
Serie DBI	3.5000%	octubre-16	2,505,000
Serie DBJ	3.5000%	octubre-16	7,000,000
Serie DBK	3.5000%	octubre-16	300,000
Serie DBL	3.5000%	octubre-16	1,390,000
Serie DBM	3.5000%	enero-17	2,420,000
Serie DBN	3.5000%	febrero-17	379,000
Serie DBO	3.5000%	marzo-17	2,723,000
Serie DBP	3.7500%	abril-17	2,858,000
Serie DBQ	3.0000%	noviembre-16	2,000,000
Serie DBR	3.8750%	agosto-17	1,150,000
Serie BBQ	3.7500%	mayo-17	1,300,000
Serie BBR	3.0000%	diciembre-16	4,999,000
Serie BBS	3.8750%	junio-17	4,000,000
Serie BBT	3.8750%	julio-17	2,000,000
Serie BBU	3.8750%	julio-17	3,000,000
Serie BBV	3.8750%	julio-17	2,500,000
Serie BBW	3.8750%	febrero-17	100,000
Serie BBX	3.8750%	agosto-17	1,000,000
Serie BBY	3.8750%	septiembre-17	1,590,000
Serie BBZ	3.8750%	agosto-17	5,300,000
Serie BCA	3.8750%	agosto-17	2,770,000
			78,505,000
Menos costos de emisión			(149,010)
			78,355,990

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

	31 de diciembre de 2015		
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CBS	3.5000%	Enero, 2016	1,000,000
Serie CBT	3.5000%	Enero, 2016	3,000,000
Serie CBU	3.5000%	Enero, 2016	1,000,000
Serie CBV	3.5000%	Febrero, 2016	2,000,000
Serie CBX	3.5000%	Febrero, 2016	3,690,000
Serie DBC	3.5000%	Febrero, 2016	2,500,000
Serie DBD	3.5000%	Febrero, 2016	1,000,000
Serie CBY	3.5000%	Marzo, 2016	1,500,000
Serie CBZ	3.5000%	Abril, 2016	1,000,000
Serie CCA	3.5000%	Abril, 2016	1,000,000
Serie CCB	3.5000%	Mayo, 2016	3,000,000
Serie CCC	3.5000%	Mayo, 2016	2,500,000
Serie CCD	3.5000%	Mayo, 2016	2,500,000
Serie CCE	3.5000%	Junio, 2016	2,500,000
Serie CCF	3.5000%	Junio, 2016	1,000,000
Serie CCG	3.5000%	Junio, 2016	1,000,000
Serie DBE	3.5000%	Julio, 2016	2,500,000
Serie DBF	3.5000%	Agosto, 2016	2,000,000
Serie DBG	3.5000%	Septiembre, 2016	5,305,000
Serie DBH	3.5000%	Septiembre, 2016	2,770,000
Serie DBI	3.5000%	Octubre, 2016	2,505,000
Serie DBJ	3.5000%	Octubre, 2016	7,000,000
Serie DBK	3.5000%	Octubre, 2016	300,000
Serie DBL	3.5000%	Octubre, 2016	1,315,000
			53,885,000
		Menos costos de emisión	(93,611)
			53,791,389

(14) Notas Comerciales Negociables

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

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

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
SERIE K	4.25%	marzo-16	0	7,046,000
SERIE B	4.00%	marzo-16	0	15,000
SERIE L	3.88%	abril-16	0	500,000
SERIE N	5.00%	abril-16	0	2,500,000
SERIE C	4.00%	mayo-16	0	1,000,000
SERIE M	5.00%	mayo-16	0	5,000,000
SERIE D	4.00%	mayo-16	0	1,000,000
SERIE E	4.25%	mayo-16	0	1,000,000
SERIE F	4.75%	junio-16	0	1,000,000
SERIE G	4.75%	junio-16	0	1,000,000
SERIE H	3.88%	junio-16	0	2,000,000
SERIE Y	4.25%	agosto-16	0	1,800,000
SERIE T	4.75%	diciembre-16	1,657,000	1,657,000
SERIE J	4.13%	enero-17	4,000,000	4,000,000
SERIE V	4.75%	febrero-17	1,761,000	1,761,000
SERIE L	4.00%	marzo-17	3,090,000	3,090,000
SERIE A	4.25%	marzo-17	1,500,000	1,500,000
SERIE O	4.25%	abril-17	2,000,000	2,000,000
SERIE P	4.25%	mayo-17	3,000,000	3,000,000
SERIE S	4.00%	junio-17	10,000,000	10,000,000
SERIE I	4.75%	julio-17	1,500,000	1,500,000
SERIE Z	4.75%	julio-17	1,200,000	1,200,000
SERIE K	4.25%	julio-17	3,000,000	3,000,000
SERIE T	4.00%	agosto-17	750,000	750,000
SERIE F	5.00%	septiembre-17	30,000	0
SERIE Q	4.00%	diciembre-17	2,000,000	0
SERIE S	4.00%	enero-18	580,000	0
SERIE D	4.00%	febrero-18	355,000	0
SERIE I	4.25%	marzo-18	2,880,000	0
SERIE H	5.00%	abril-18	2,996,000	0
SERIE K	5.00%	abril-18	4,131,000	0
SERIE J	4.25%	mayo-18	1,681,000	0
SERIE L	4.25%	mayo-18	630,000	0
SERIE M	4.25%	mayo-18	990,000	0
SERIE Q	4.25%	mayo-18	5,000,000	5,000,000
SERIE R	4.25%	mayo-18	1,000,000	1,000,000
SERIE N	4.25%	mayo-18	75,000	0
SERIE O	4.25%	junio-18	952,000	0
SERIE P	4.25%	junio-18	1,200,000	0
SERIE R	4.25%	julio-18	2,000,000	0
SERIE AB	4.50%	enero-19	3,451,000	0
SERIE A	4.50%	enero-19	2,373,000	0
SERIE C	4.50%	enero-19	2,000,000	0
SERIE V	4.38%	febrero-19	4,239,000	4,239,000
SERIE M	4.25%	marzo-19	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.25%	abril-19	500,000	500,000
SERIE U	4.50%	agosto-19	1,250,000	1,250,000
SERIE AA	4.50%	septiembre-19	720,000	820,000
SERIE T	5.00%	julio-20	1,134,000	0
SERIE E	5.00%	febrero-21	4,857,000	0
			82,632,000	**72,278,000**
		Menos costos de emisión	(195,235)	(149,482)
			82,436,765	**72,128,518**

(15) Bonos Ordinarios

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

Al 30 de septiembre de 2016, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por $17,419,604 a una tasa de 10.05% a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

(16) Certificados de Inversión

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador una emisión de B/.30,000,000 en Certificados de Inversión (CI) de los cuales solo la suma de B/. 2,500,000 se encuentran respaldadas con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	0	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	0	1,900,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	0	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	0	1,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 2017	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 2017	3,000,000	3,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2017	3,500,000	3,500,000
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	2,000,000	2,000,000
Tramo 7	6.00%	Junio, 2018	2,000,000	0
Tramo 8	6.00%	Junio, 2018	2,000,000	0
Tramo 9	6.25%	Junio, 2019	3,000,000	0
Tramo 10	6.25%	Julio, 2019	2,000,000	0
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	0
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000	0
			24,600,000	19,892,000
	Menos costos de emisión		(43,320)	(16,879)
			24,556,680	19,875,121

(17) Obligaciones Negociables

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

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	30 de septiembre de 2016
Tramo 16	5.2500%	Diciembre, 2016	870,000
Tramo 13	5.0000%	Octubre, 2016	2,000,000
Tramo 14	5.0000%	Enero, 2017	3,000,000
Tramo 15	5.0000%	Febrero, 2017	780,000
Tramo 17	5.0000%	Junio, 2017	804,000
Tramo 18	5.7500%	Agosto, 2017	1,875,000
			9,329,000
		Menos costo de emisión	(15,148)
			9,313,852

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre de 2015
Tramo 10	4.50%	Enero, 2016	3,000,000
Tramo 11	4.50%	Febrero, 2016	2,000,000
Tramo 13	5.00%	Octubre, 2016	2,000,000
			7,000,000
		Menos costo de emisión	(12,465)
			6,987,535

(18) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Línea de crédito para capital de trabajo por $4,000,000, con vencimiento hasta 24 meses (2018) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,000,000	1,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $30,000,000, con vencimiento de cuatro años (2021) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,000,000	18,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $6,000,000, con vencimiento hasta 24 meses (2017) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,000,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento hasta 18 meses (2017) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,500,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento hasta 24 meses (2018), renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	11,500,000	11,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,250,000	7,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $12,000,000, con vencimiento hasta 24 meses (2017) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	5,100,000	4,200,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	1,666,672
Línea de crédito para capital de trabajo por $10,000,000, con vencimiento hasta 60 meses (2017) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	9,000,000	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $13,000,000, con vencimiento de siete años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento de ocho años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,880,561	25,000,000
Sub - total que pasa	66,230,561	100,366,672

(18) Financiamientos Recibidos, continuación

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Sub - total que viene	66,230,561	100,366,672
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento de cinco años (2020) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por $5,000,000, con vencimiento hasta 24 meses (2018) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	0
Línea de crédito para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento de cinco años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,233,333	7,666,667
Línea de crédito para capital de trabajo por $25,000,000, con vencimiento de ocho años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	21,428,572	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.20,000,000, con vencimiento de cinco años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen.	10,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $15,000,000, con vencimiento hasta 24 meses (2017) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	6,250,109	6,032,761
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $6,000,000, con vencimiento hasta 36 meses (2019) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,388,913	635,027
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $6,000,000, con vencimiento hasta 36 meses (2018) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	2,777,826	3,810,165
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por $3,000,000, con vencimiento cada 24 meses (2018) renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,562,527	1,905,082
Total de financiamientos recibidos	131,871,841	160,416,374
Menos costos de emisión	(989,487)	(1,181,347)
Total de financiamientos	130,882,354	159,235,027

Al 30 de septiembre de 2016, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar, al igual que con las demás cláusulas contractuales significativas.

(19) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Impuesto sobre la renta por pagar	1,291,593	1,248,957
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	3,643,428	2,315,845
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,157,717	785,224
Cheques de gerencia	1,574,771	933,888
Otros	2,794,129 30	3,956,665
	10,452,638 9	9,240,579

(20) Capital y Reservas

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

	30 de septiembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Cantidad de acciones	Monto	Cantidad de Acciones	Monto
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del periodo	1,059,815	17,907,020	1,059,815	17,907,020

La Compañía mantiene capital autorizado de 2,000,000 acciones comunes (2015: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares ($100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de $15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a $106,234. Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, no se emitieron acciones preferidas.

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.

(20) Capital y Reservas, continuación

- El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizará mediante pagos trimestrales, los días quince (15) de marzo, quince (15) de junio, quince (15) de septiembre y quince (15) de diciembre de cada año.

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

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

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

- La 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 $1,800,000 (2015: $1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

Reservas
Naturaleza y propósitos de las reservas:

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

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

(20) Capital y Reservas, continuación

Reserva por Conversión de Moneda

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

Provisión Dinámica

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

Exceso de Provisión Específica

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

(21) Utilidad por Acción

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

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Utilidad neta del periodo	4,819,666	3,770,801
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	(1,290,240)	(1,285,563)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	3,529,426	2,485,238

(21) Utilidad por Acción, continuación

Promedio ponderado de acciones comunes:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Acciones emitidas al 1 de enero	1,059,815	1,059,815
Promedio ponderado de acciones comunes al final del periodo	1,059,815	1,059,815

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

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Utilidad atribuible a accionistas comunes	4,819,666	3,770,801
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	29,491	29,490
Promedio ponderado del número de acciones diluidas	1,089,306	1,089,305
Utilidad por acción básica	4.54	3.55
Utilidad por acción diluida	4.42	3.46

(22) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	909,372	1,018,265
Cobranza por manejo	1,408,796	1,345,706
Manejo de seguros	497,521	433,638
Otros	1,296,205	570,944
Comisiones de préstamos	(376,017)	(360,947)
Comisión por fianza de garantía	(42,271)	(75,726)
	3,693,606	2,931,880
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	31,988	13,358
Ingreso por reaseguros asumido	1,375,554	1,281,412
Fideicomisos	924,755	0
Otros ingresos	964,447	1,162,185
	3,296,744	2,456,955

(23) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos por comisiones se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión	203,859	230,341
Comisiones de NCN	165,733	202,192
Comisiones de líneas de crédito	382,505	293,590
Otras comisiones	201,880	138,811
	953,977	864,934

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

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

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	3,395,273	3,245,344
Gastos de representación	629,677	580,793
Bonificaciones	356,300	239,630
Cuotas patronales	507,023	503,069
Prestaciones laborales	178,622	181,989
Viajes, viáticos y combustible	117,694	128,127
Otros	586,795	586,283
	5,771,384	5,465,235
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	410,437	364,784
Publicidad y propaganda	489,857	419,075
Mantenimiento de equipo	519,003	364,267
Útiles de oficina	92,017	102,990
Luz, agua y teléfonos	221,280	222,808
Cargos bancarios	92,800	131,136
Otros gastos	1,241,766	1,236,144
	3,067,160	2,841,604

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las Subsidiarias por 15,200 opciones con valor razonable unitario de $8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de $3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 30 de septiembre de 2016, están vigentes un total de 29,491 opciones (2015: 29,491), no se han cancelado opciones (2015: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de $27.13 (2015: $27.13). Los planes le conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2016 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2015: $0).

(25) Impuestos

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

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

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas ($1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la renta que resulte mayor entre:

a. La renta neta gravable calculada por el método tradicional, o
b. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuarto punto sesenta y siete por ciento (4.67%)

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

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

	Colombia	El Salvador
Vigente	34%	30%

El gasto total de impuesto sobre la renta al 30 de septiembre de 2016, se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Impuesto sobre la renta, estimado	1,309,842	1,272,937
Impuesto diferido por diferencias temporales	(20,360)	78,374
Total de gasto de impuesto sobre la renta	1,289,482	1,351,311

(25) Impuestos, continuación

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	6,109,148	5,122,122
Gasto del impuesto sobre la renta	1,289,482	1,351,311
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	21.11%	26.38 %

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. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera.

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Saldo al inicio del periodo	(47,277)	66,568
Provisión para préstamos incobrables	20,360	(31,077)
Valorización de bono residual de fideicomiso	0	(82,768)
Impuesto diferido al final del periodo	(26,917)	(47,277)

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 30 de septiembre de 2016 se detalla a continuación:

	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	6,109,148	5,122,112
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,426,607	1,476,642
Gastos no deducibles	1,830,361	229,903
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(1,947,126)	(433,608)
Cambio por diferencias temporales	(20,360)	78,374
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	0	0
Total de impuesto sobre la renta	1,289,482	1,351,311

(26) 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.

(26) Fideicomisos bajo Administración, continuación

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por $242,235,796 (2015: $213,283,930). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía.

(27) Compromisos y Contingencias

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

Año	Monto
2017	474,213
2018	474,213
2019	474,213
2020	474,213
2021	474,213

Al 30 de septiembre de 2016, 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.

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

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

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

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

		Valor Razonable		
30 de septiembre de 2016	**Valor en libros**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Activos:				
Activos financieros medidos a valor razonable:				
Valores disponibles para la venta	42,207,372	6,473,993	35,703,379	42,207,372
Valores a valor razonable con cambios en resultados	12,669,684	0	12,669,684	12,669,684
Cartera de préstamo adquirida	7,966,559		9,232,988	9,232,988
Activos financieros no medidos a valor razonable:				
Préstamos por cobrar	487,269,623	0	540,480.287	540,480,287
Valores mantenidos hasta su vencimiento	733,095	733,095	0	733,095
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Valores comerciales negociables	78,355,990	0	78,454,644	78,454,644
Notas comerciales negociables	82,436,765	0	82,702,984	82,702,984
Bonos ordinarios	17,419,604	0	17,419,604	17,419,604
Certificados de inversión	24,556,680	0	20,727,564	20,727,564
Obligaciones negociables	9,313,852	0	9,318,438	9,318,438
Depósitos de clientes - a plazo	185,890,267	0	186,131,514	186,131,514
Financiamientos recibidos	130,882,354	0	130,820,281	130,820,281

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2015	Valor en libros	Valor Razonable Nivel 2	Valor Razonable Nivel 3	Valor Razonable Total
Activos:				
Activos financieros medidos a valor razonable:				
Valores disponibles para la venta	34,615,778	4,343,163	30,272,615	34,615,778
Valores a valor razonable con cambios en resultados	11,132,920	0	11,132,920	11,132,920
Activos financieros no medidos a valor razonable:				
Préstamos por cobrar	468,103,097	0	513,519,069	513,519,069
Valores mantenidos hasta su vencimiento	726,092	820,080	0	820,080
Pasivos:				
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:				
Valores comerciales negociables	53,791,389	0	53,110,264	53,110,264
Notas comerciales negociables	72,128,518	0	68,668,455	68,668,455
Certificados de inversión	19,875,121	0	18,652,867	18,652,867
Obligaciones negociables	6,987,535	0	6,916,869	6,916,869
Depósitos de clientes - a plazo	170,468,320	0	172,707,004	172,707,004
Financiamientos recibidos	159,235,027	0	159,277,863	159,277,863

Al 30 de septiembre de 2016, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta y valores a valor razonable con cambios en resultados.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado	Dato de Entrada no Observable Significativo	Sensibilidad de la Medición del Valor Razonable al Dato de Entrada No Observable Significativo
Medidos a valor razonable: Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento (En inglés "SDA") Supuestos de Velocidad de repago (En inglés "PSA" y "CPR") Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)	El incremento de la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable de este instrumento.
Intereses Residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento (En inglés "SDA") Supuestos de Velocidad de repago (En inglés "PSA" y "CPR") Porcentaje de recobros y tiempo estimado para efectuar los recobros (90% y 12 meses)	El incremento de la tasa de descuento no incrementaría significativamente el valor razonable de este instrumento.
Bonos del Gobierno	El modelo de valuación se basa en distintos precios de referencias observables en un mercado activo. Valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente	N/A	N/A

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

La administración de la Compañía considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionado en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultarían en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 30 de septiembre de 2016 para los instrumentos financieros categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	30 de septiembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo al inicio del periodo	41,405,235	44,559,163
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de resultados	487,960	701,395
En el estado consolidado de utilidades integrales	(678,574)	(1,288,958)
Compras	13,969,104	734,666
Liquidaciones	(6,656,387)	(3,300,731)
Saldo al final del periodo	48,527,338	41,405,535

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:

	30 de septiembre de 2016			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	908,057	(832,703)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,323,218	(1,248,934)
	908,057	(832,703)	1,323,218	(1,248,934)

	31 de diciembre de 2015			
	Efecto en Estado Consolidado de Resultados		Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales	
	Favorable	(No Favorables)	Favorable	(No Favorables)
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	528,766	(337,217)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,053,785	(1,103,002)
	528,766	(337,217)	1,053,785	(1,103,002)

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.

(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 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.

(29) 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.

(29) Información de Segmentos, continuación

- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.

- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas y servicio de reaseguro obtenidos de la compañía de seguros a la que se le presta el servicio de reaseguro.

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

30 de septiembre de 2016	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	22,048,131	3,136,285	1,760,217	26,944,633
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	487,960	487,960
Gastos de intereses y comisiones	0	(16,412,893)	(968,127)	(1,239,324)	(18,620,344)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,323,438	349,664	0	1,673,102
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	909,372	0	0	0	909,372
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	571,914	2,828,920	164,876	0	3,565,710
Ingreso por reaseguro	515,767	916,058	84,457	0	1,516,282
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	0	0	664,965	664,965
Otros ingresos varios	0	709,590	41,856	53,581	805,026
Prevención para pérdidas en préstamos	0	(142,739)	(103,499)	0	(246,238)
Gasto de operaciones	(1,255,846)	(7,508,911)	(1,909,932)	(497,106)	(11,171,794)
Depreciación y amortización	(47,160)	(281,976)	(71,722)	(18,667)	(419,526)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	694,048	3,479,617	723,858	1,211,626	6,109,148
Activos del segmento	0	502,738,032	46,350,676	59,334,666	608,423,374
Pasivos del segmento	0	475,376,249	28,040,435	35,895,267	539,311,951

(29) Información de Segmentos, continuación

30 de septiembre de 2015	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	18,020,669	2,389,509	1,825,725	22,235,903
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	567,442	567,442
Gastos de intereses y comisiones	0	(12,364,763)	(733,119)	(940,174)	(14,038,056)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,432,691	312,709	0	1,745,400
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	1,018,265	0	0	0	1,018,265
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	629,045	1,498,608	146,909	0	2,274,562
Ingreso por reaseguro	451,190	758,498	71,724	0	1,281,412
Otros ingresos	0	1,035,422	61,391	78,730	1,175,543
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(180,990)	(97,021)	0	(278,011)
Gastos de operaciones	(1,161,060)	(7,060,500)	(1,974,180)	(345,180)	(10,480,920)
Depreciación y amortización	(42,032)	(255,603)	(69,297)	(12,496)	(379,428)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	895,408	2,884,032	168,265	1,174,047	5,122,112
Activos del segmento	0	475,723,777	42,907,642	39,024,675	557,676,094
Pasivos del segmento	0	441,918,335	26,509,990	26,509,990	492,574,019

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

30 de septiembre de 2016	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingresos por Intereses	16,201,569	7,421,762	3,317,830	3,472	26,944,633
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	338,636	(27,180)	0	176,504	487,960
Gastos de intereses y comisiones	(12,273,024)	(3,968,865)	(2,378,455)	0	(18,620,344)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,476,123	196,979	0	0	1,673,102
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	507,701	401,671	0	0	909,372
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	3,111,512	91,011	405,458	(42,271)	3,565,710
Ingreso por reaseguro	0	0	0	1,516,282	1,516,282
Ganancia por emisión de fideicomiso	664,965				664,965
Otros ingresos	204,386	167,007	32,239	401,394	805,026
Provisión para pérdida en préstamos	(130,600)	(110,991)	(4,647)	0	(246,238)
Gastos de operaciones	(7,277,338)	(2,007,492)	(1,493,164)	(393,800)	(11,171,794)
Depreciación y amortización	(318,732)	(79,481)	(21,313)	0	(419,526)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	2,505,198	2,084,421	(142,052)	1,661,581	6,109,148
Activos del segmento	425,493,536	117,130,868	59,905,112	5,893,858	608,423,374
Pasivos del segmento	392,878,231	100,456,861	45,594,259	382,600	539,311,951

(29) Información de Segmentos, continuación

30 de septiembre de 2015	Panamá	El Salvador	Colombia	Islas del Caribe	Total
Ingresos por Intereses	13,690,690	6,517,794	2,024,298	3,121	22,235,903
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	567,442	0	0	0	567,442
Gastos de intereses y comisiones	(9,760,641)	(3,351,163)	(926,252)	0	(14,038,056)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,562,731	182,669	0	0	1,745,400
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	574,364	443,901	0	0	1,018,265
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,141,082	92,339	91,487	(50,346)	2,274,562
Ingreso por reaseguro	0	0	0	849,449	849,449
Otros ingresos	440,066	301,413	15,430	418,634	1,175,543
Provisión para pérdida en préstamos	(124,624)	(141,906)	(11,481)	0	(278,011)
Gastos de operaciones	(6,683,229)	(1,533,461)	(1,937,770)	(326,460)	(10,480,920)
Depreciación y amortización	(264,788)	(76,042)	(38,598)	0	(379,428)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	2,143,093	2,435,544	(782,886)	1,326,361	5,122,112
Activos del segmento	367,203,174	137,790,893	44,367,840	8,314,187	557,676,094
Pasivos del segmento	338,143,218	122,694,333	31,077,657	658,806	492,574,019

(30) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

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

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

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía registró neto de reserva la suma de $5,009,795 (2015: $3,942,340), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, la Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de $3,250,688 (2015: $890,565) generando una ganancia por la suma de $31,988 (2015: $13,358).

Al 30 de septiembre de 2016, el crédito fiscal por realizar asciende a $9,264,039 (2015: $6,800,239) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(31) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual la Compañía mantiene una participación y actúa como agente de la misma. (Ver Nota 3(a.2)).

Tipo	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%, 10% y 3% (2015: 10%, 10% y 3%) en tres fideicomisos.

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

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

(b) Ley de Fideicomiso

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

(c) Ley de Valores

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

Las operaciones de las Casas de Valores se encuentran en proceso de adecuación al Acuerdo 4-2011, modificado en ciertas disposiciones mediante el Acuerdo 8-2013, establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, los cuales indican que las mismas están obligadas a cumplir con las normas de adecuación de capital y sus modalidades.

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(c) *Acuerdo No. 004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013*

Establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito de la Compañía. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

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

Provisiones Específicas

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

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

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

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

	30 de septiembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
Clasificación	**Cartera**	**Reserva**	**Cartera**	**Reserva**
Normal	343,133,122	0	303,291,791	0
Mención especial	2,051,093	129,744	1,526,608	87,151
Subnormal	836,915	127,771	533,709	83,692
Dudoso	646,584	125,296	333,191	91,365
Irrecuperable	80,938	156,111	609,256	112,197
Total de cartera	347,348,652	538,922	306,294,555	374,405

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

30 de septiembre de 2016	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	339,394,347	6,116,498	1,837,807	347,348,652

31 de diciembre de 2015	**Vigente**	**Moroso**	**Vencido**	**Total**
Préstamos al consumidor	300,392,686	4,509,950	1,391,919	306,294,555

Al 30 de septiembre de 2016, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No. 004-2013 asciende a $1,470,468 (2015: $1,748,107).

Provisiones Dinámica

El Acuerdo No. 004-2013 indica que las provisiones dinámicas es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria. La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada, es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

Este acuerdo regula la metodología para calcular el monto de la provisión dinámica, que considera una restricción porcentual máxima y mínima aplicable al monto de la provisión determinada sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos de adecuación de capital establecidos por la Superintendencia.

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

(b) *Ley de Valores*
Las operaciones de emisores y puestos de bolsa en El Salvador están regulados por la Superintendencia de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.809 de 31 de abril de 1994. De acuerdo al Decreto Legislativo No.592 del 14 de enero de 2011, la Superintendencia de Valores dejó de existir a partir del 2 de agosto de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero, publicado en Diario Oficial No.23 del 2 de febrero de 2011, que entró en vigencia a partir del 2 de agosto de 2011, y que dio origen a la nueva Superintendencia del Sistema Financiero como ente supervisor único que integra las atribuciones de las anteriores Superintendencias del Sistema Financiero, Pensiones y Valores.

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*
Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(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.

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(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.

- Se modifica la forma de calcular las utilidades gravadas y no gravadas para las sociedades que distribuyen utilidades a sus socios o accionistas.

- Se introducen nuevas reglas sobre el régimen de precios de transferencia. Entre otras, se amplía su ámbito de aplicación a las operaciones con vinculados económicos ubicados en zonas francas y se regulan algunas operaciones de los contribuyentes con entidades extranjeras vinculadas a un establecimiento permanente en Colombia o en el exterior.

Para este propósito, el Consejo Técnicos de Contaduría Pública de Colombia, a través del direccionamiento estratégico clasificó las compañías por grupos. Según análisis efectuado con corte al 31 de diciembre del 2013, las subsidiarias de la Compañía en Colombia pertenecen al Grupo 1, 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.

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

Anexo 1

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

30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	286,528	0	286,528	0	286,528	0	0	0
Depósitos a la vista	39,601,476	0	39,601,476	3,929,820	34,614,803	15,813	617,425	423,615
Depósito de ahorro	7,814,934	2,507,693	10,322,627	57,544	7,426,548	875	2,837,660	0
Depósitos a plazo	1,700,000	0	1,700,000	0	1,700,000	0	0	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	49,402,938	2,507,693	51,910,631	3,987,364	44,027,879	16,688	3,455,085	423,615
Inversiones en valores	55,610,151	0	55,610,151	30,000	55,580,151	0	0	0
Préstamos	487,269,623	0	487,269,623	0	487,269,623	0	0	0
Menos reserva para perdida en prestamos	304,472	0	304,472	0	304,472	0	0	0
Préstamos, neto	486,965,151	0	486,965,151	0	486,965,151	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	978,622	0	978,622	0	978,622	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	38,315,885	38,315,885	37,777,585	0	269,150	0	269,150
Cuentas e intereses por cobrar	2,965,655	0	2,965,655	84,006	2,702,098	0	122,129	57,422
Cuentas por cobrar - relacionadas	232,055	38,485	270,540	0	38,484	0	232,056	0
Crédito fiscal por realizar	9,264,039	0	9,264,039	0	9,264,039	0	0	0
Otros activos	3,004,763	0	3,004,763	0	2,986,587	9,176	9,000	0
Total de activos	608,423,374	40,862,063	649,285,437	41,878,955	602,543,011	295,014	3,818,270	750,187
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Valores comerciales negociables	78,355,990	0	78,355,990	0	78,355,990	0	0	0
Notas comerciales negociables	82,436,765	0	82,436,765	0	82,436,765	0	0	0
Bonos ordinarios	17,419,604	0	17,419,604	0	17,419,604	0	0	0
Certificados de inversion	24,556,680	0	24,556,680		24,556,680			
Obligaciones negociables	9,313,852	0	9,313,852	0	9,313,852	0	0	0
Depositos de clientes:								
Ahorros	805,209	2,507,693	3,312,902	0	3,312,902	0	0	0
A plazo	185,085,058	0	185,085,058	0	185,085,058	0	0	0
Financiamientos recibidos	130,882,354	0	130,882,354	0	130,882,354	0	0	0
Cuentas por pagar - relacionadas	3,800	38,484	42,284	16,628	0	12,828	0	12,828
Otros pasivos	10,452,639	221,398	10,674,037	340,000	10,303,015	1,250	29,772	0
Total de pasivos	539,311,951	2,767,575	542,079,526	356,628	541,666,220	14,078	29,772	12,828
Patrimonio de los accionistas:								
Acciones comunes	17,907,020	15,010,500	32,917,520	17,907,020	15,000,000	500	5,000	5,000
Acciones preferidas	24,752,709	0	24,752,709	24,752,709	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	23,083,988	23,083,988	0	22,068,988	390,000	95,000	530,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0
Reserva regulatoria	6,425,894	0	6,425,894	0	6,425,894	0	0	0
Reserva de valor razonable	3,193,593	0	3,193,593	0	3,193,593	0	0	0
Pérdida por conversión de moneda extranjera	(7,595,787)	0	(7,595,787)	(3,105,119)	(4,490,668)	0	0	0
Utilidades no distribuidas	22,627,994	0	22,627,994	1,967,717	16,878,984	(109,564)	3,688,498	202,359
Total del patrimonio	69,111,423	38,094,488	107,205,911	41,522,327	60,876,791	280,936	3,788,498	737,359
Total de pasivos y patrimonio	608,423,374	40,862,063	649,285,437	41,878,955	602,543,011	295,014	3,818,270	750,187
Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Período terminado al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos de operaciones:								
Intereses sobre:								
Préstamos	25,232,366	0	25,232,366	0	25,232,366	0	0	0
Inversiones en valores	1,246,851	0	1,246,851	0	1,246,851	0	0	0
Depósitos en bancos	154,945	54	154,999	1,874	151,473	0	1,600	52
Comisión por administración y manejo, netas	3,693,606	0	3,693,606	(42,271)	3,735,877	0	0	0
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,454,578	0	2,454,578	0	2,454,578	0	0	0
Total por intereses y comisiones	32,782,346	54	32,782,400	(40,397)	32,821,145	0	1,600	52
Gastos de intereses y comisiones:								
Depósitos	6,344,871	54	6,344,925	0	6,344,925	0	0	0
Financiamientos	11,321,496	0	11,321,496	0	11,321,496	0	0	0
Comisiones	953,977	0	953,977	0	953,977	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	18,620,344	54	18,620,398	0	18,620,398	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	14,162,002	0	14,162,002	(40,397)	14,200,747	0	1,600	52
Provisión para pérdidas en préstamos	246,238	0	246,238	0	246,238	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	13,915,764	0	13,915,764	(40,397)	13,954,509	0	1,600	52
Otros ingresos (gastos):								
Ganancia neta en intrumentos financieros	487,960	0	487,960	176,504	311,456	0	0	0
Otros ingresos	3,296,744	0	3,296,744	75,000	1,379,068	0	1,516,282	326,394
Total de otros ingresos, neto	3,784,704	0	3,784,704	251,504	1,690,524	0	1,516,282	326,394
Gastos de operaciones:								
Salarios y otros gastos del personal	5,771,384	0	5,771,384	0	5,771,384	0	0	0
Depreciación y amortización	419,502	0	419,502	0	411,912	7,590	0	0
Honorarios profesionales y legales	1,023,570	0	1,023,570	3,160	855,205	21,568	59,847	83,790
Impuestos	1,309,704	0	1,309,704	0	1,299,743	6,992	2,225	744
Otros gastos	3,067,160	0	3,067,160	668	2,823,126	0	243,366	0
Total de gastos de operaciones:	11,591,320	0	11,591,320	3,828	11,161,370	36,150	305,438	84,534
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,109,148	0	6,109,148	207,279	4,483,663	(36,150)	1,212,444	241,912
Impuesto sobre la renta	1,289,482	0	1,289,482	0	1,289,482	0	0	0
Utilidad neta	4,819,666	0	4,819,666	207,279	3,194,181	(36,150)	1,212,444	241,912
Otras utilidades (pérdidas) integrales:								
Reserva de valor razonable:								
Cambio neto en el valor razonable	(295,649)	0	(295,649)	0	(295,649)	0	0	0
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales	4,524,017	0	4,524,017	207,279	2,898,532	(36,150)	1,212,444	241,912

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.