## BG Trust, Inc.

Subsidiaria de 🇱 BANCO GENERAL

10(302-01)209-19

18 de enero de 2010

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

REF.:

FIDEICOMISO DE GARANTÍA - DE LA EMISIÓN DE NOTAS DE LA

HIPOTECARIA, S.A.

#### Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de notas por **US\$40,000,000.00** realizada **por La Hipotecaria, S.A.**., certifica que al 31 de diciembre de 2009, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

- 1. Créditos hipotecarios por el monto de US\$44,308,130.56.
- 2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de US\$131.97.

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

BG Trust, Inc.

Subgerente

SP/VV/yg

Valerie Voloj Gerente

## REPUBLICA DE PANAMA COMISION NACIONAL DE VALORES

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

# FORMULARIO IN-T INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2009

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

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

#### A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la CNV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 18–00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No. 18–00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la Comisión antes de dicha fecha.

#### B. Preparación de los Informes de Actualización

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. La CNV pone a su disposición el Archivo en procesador de palabras, el formulario podrá ser descargado desde la página en *Internet* de la CNV.

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia al Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo No. 15-00 de 28 de agosto del 2000), sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá presentarse en un original y una copia completa, incluyendo los anexos.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y No. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparación de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

De requerir alguna aclaración adicional, puede contactar a los funcionarios de la Dirección Nacional de Registro de Valores, en los teléfonos 501-1700, 501-1702.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: La Hipotecaria, S. A.

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-487-01

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-130-04 Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-026-06

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-225-06 Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-290-07

Notas Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-89-09

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL

**VALORES QUE HA REGISTRADO:** 

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

LA HIPOTECARIA, S.A. (en adelante "La Hipotecaria" o la "Empresa") es la primera institución nobancaria en Panamá especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. La Hipotecaria, S.A. opera bajo el amparo de licencias expedidas por El Ministerio de Comercio e Industria (licencia financiera) y la Superintendencia de Bancos (licencia fiduciaria).

#### I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al <u>31 de diciembre de 2009</u> y al 31 de diciembre del 2008.

## 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 venta directa de hipotecas a instituciones financieras y/o la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al 31 de diciembre de 2009, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, nueve titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$165,500,000 y una titularización de préstamos personales por la suma de US\$8,000,000. Al 31 de diciembre de 2009 la Empresa tenía B/.12,450,000 en bonos del Octavo Fideicomiso, \$1,730,591 en bonos del Noveno Fideicomiso en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para La Empresa.

La Empresa cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (The Bank of Nova Scotia, Citibank, N.A., Banco Internacional de Costa Rica, S.A., Banco Nacional de Panamá, HSBC, Banco General, BBVA, BAC, Banesco, y la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), donde en su totalidad existe una capacidad de \$110,404,903. Al 31 de diciembre de 2009 la Empresa había utilizado la suma de \$70,404,903.

Al <u>31 de diciembre de 2009</u> La compañía tenia autorizado por la CNV cinco planes rotativos de hasta **B**/.150,000,000 en VCNs los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

En adición, al <u>31 de diciembre de 2009</u> La Hipotecaria Holding, Inc. tenia autorizado por la CNV un programa de hasta B/.40,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El mismo se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido, el crédito general de la compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

P

Tipo

.

2009

SERIE A	6.0000%	15-Apr-2011	9,196,000
SERIE B	6.5000%	15-Apr-2012	5,000,000
SERIE C	6.7500%	22-Mar-2014	640,000
SERIE D	6.0000%	15-May-2011	2,030,000
SERIE E	6.5000%	15-May-2012	5,015,000
SERIE G	6.5000%	15-May-2012	5,000,000
SERIE F	0.77000/	15-Mar-2014	8,157,000
SERIE H	} 6.7500% 6.5000%	15-May-2012	362,000
SERIE I	6.7500%	15-Apr-2014	4,600,000
OLIVIL I	0.755070	10-741-2014	40,000,000
	Nf		
	Menos gastos prepaga	idos por cada emision	(330,183)
			39,669,817
<u>Tipo</u>	Tasa de inte <u>rés</u>	<u>Vencimiento</u>	2009
Serie CV	5.5000%	4-Jan-10	2,125,000
Serie CY	5.5000%	21-Jan-10	5,351,000
Serie DL	5.5000%	14-Feb-10	4,911,000
Serie DM	5.5000%	22-Feb-10	1,900,000
Serie CZ	5.5000%	27-Feb-10	1,630,000
Serie DN	5.5000%	7-Mar-10	2,770,000
Serie DO	5.5000%	18-Mar-10	8,180,000
Serie CAA	5.5000%	19-Mar-10	2,000,000
Serie CAB	5.5000%	22-Mar-10	1,930,000
Serie DP	5.5000%	8-Apr-10	2,990,000
Serie DQ	5.5000%	18-Apr-10	3,628,000
Serie DR	5.5000%	29-Apr-10	1,400,000
Serie AAA	5.5000%	2-May-10	4,000,000
Serie DS	5.5000%	3-May-10	866,000
Serie BAL	5.5000%	10-Jun-10	1,500,000
Serie BAM	5.5000%	13-Jun-10	2,500,000
Serie BAN	5.0000%	1-Jul-10	997,000
Serie BAO	5.0000%	4-Jul-10	3,001,000
Serie BAP	5.0000%	12-Jul-10	765,000
Serie BAQ	5.0000%	22-Jul-10	1,495,000
Serie BAR	5.0000%	5-Aug-10	1,025,000
Serie BAS	5.0000%	12-Aug-10	2,500,000
Serie AAC	5.0000%	19-Aug-10	4,133,000
Serie BAT	5.0000%	29-Aug-10	4,313,000
Serie AAD	5.0000%	13-Sep-10	1,000,000
Serie AAE	5.0000%	19-Sep-10	2,104,000
Serie AAF	5.0000%	20-Sep-10	1,232,000
Serie AAG	5.0000%	26-Oct-10	2,000,000
Serie AAH	4.7500%	9-Oct-10	1,000,000
Serie AAI	4.7500%	17-Oct-10	1,000,000
Serie AAJ	4.7500%	21-Oct-10	1,005,000
Serie AAK	4.7500%	7-Nov-10	2,590,000
Serie AAL	4.7500%	14-Nov-10	3,058,000
Serie AAM	4.7500%	25-Nov-10	1,600,000
Serie AAN	4.7500%	30-Nov-10	4,004,000
Serie BAU	4.7500%	19-Dec-10	3,412,000
	Marine and the second	anadaa aar aada aariatta	89,915,000
	Menos gastos prepa	agados por cada emisión	(239,998) 89,675,002
			09,070,002

Tasa de interés

**Vencimiento** 



<u>2008</u>							
<u>Tipo</u>	Tasa de interés	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>				
Serie CM	5.75%	Enero, 2009	3,000,000				
Serie CN	5.50%	Enero, 2009	6,110,000				
Serie BAG	3.75%	Febrero, 2009	2,250,000				
Serie DA	4.75%	Febrero, 2009	5,000,000				
Serie DD	4.75%	Febrero, 2009	1,900,000				
Serie DB	4.75%	Marzo, 2009	4,000,000				
Serie DC	4.75%	Marzo, 2009	7,000,000				
Serie DE	4.75%	Marzo, 2009	5,000,000				
Serie DF	4.75%	Abril, 2009	1,875,000				
Serie BAD	4.38%	Abril, 2009	1,000,000				
Serie BAE	4.38%	Abril, 2009	2,440,000				
Serie DG	4.75%	Abril, 2009	5,340,000				
Serie DH	4.75%	Mayo, 2009	2,310,000				
Serie AT	4.19%	Mayo, 2009	4,000,000				
Serie DI	4.75%	Mayo, 2009	1,175,000				
Serie CO	4.75%	Mayo, 2009	1,700,000				
Serie DJ	4.75%	Mayo, 2009	356,000				
Serie DK	4.625%	Mayo, 2009	1,044,000				
Serie CP	4.625%	Mayo, 2009	1,000,000				
Serie AU	4.375%	Junio, 2009	2,000,000				
Serie BX	4.75%	Junio, 2009	5,000,000				
Serie BY	4.75%	Junio, 2009	5,000,000				
Serie L	4.38%	Julio, 2009	1,000,000				
Serie BZ	4.75%	Julio, 2009	1,993,000				
Serie BAA	4.75%	Julio, 2009	6,000,000				
Serie BAB	4.75%	Julio, 2009	1,530,000				
Serie BAC	4.75%	Julio, 2009	1,000,000				
Serie BAF	4.75%	Julio, 2009	2,589,000				
Serie BAH	4.75%	Agosto, 2009	5,000,000				
Serie CQ	4.75%	Agosto, 2009	1,000,000				
Serie AS	4.75%	Agosto, 2009	6,889,000				
Serie J	4.75%	Septiembre, 2009	6,138,000				
Serie CR	4.75%	Septiembre, 2009	1,000,000				
Serie AV	4.75%	Septiembre, 2009	2,000,000				
Serie AW	4.75%	Septiembre, 2009	4,207,000				
Serie AX	4.75%	Septiembre, 2009	2,464,000				
Serie K	4.75%	Octubre, 2009	2,000,000				
Serie AY	4.75%	Octubre, 2009	1,005,000				
Serie AZ	4.75%	Octubre, 2009	1,000,000				
Serie CS	5.25%	Noviembre, 2009	2,590,000				
Serie CT	5.25% 5.25%	Noviembre, 2009	3,058,000				
Serie BAI	5.23 % 5.50%	Diciembre, 2009	4,004,000				
Serie CU	5.50%	Diciembre, 2009	5,347,000				
Selle CO	J.3070	Diciellible, 2009	130,314,000				
	Manne agetor	prepagados por cada emisión	(291,574)				
	Menos gastos	propagados por cada cimsión	130,022,426				
			100,022,720				

Al <u>31 de diciembre de 2009</u> el capital común y el capital adicional pagado de La Hipotecaria, S.A. ascendía a \$20,144,478.

S

## B. Recursos de Capital

Durante el primer trimestre del periodo 2009 se realizó un aporte de capital a la empresa por la suma de \$5,000,000 como capital pagado adicional. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en la Ciudad de Panamá. 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 tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos que son propiedad de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2009 y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras.)

Número de préstamos	8,596
Saldo insoluto total de los préstamos	182,090,448
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	120,031,291
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	62,046,352
Monto total original de los préstamos	192,287,447
Saldo mínimo de los préstamos	0
Saldo máximo de los préstamos	92,626
Saldo promedio de los préstamos	16,241
Tasa máxima de los préstamos	18.00%
Tasa mínima de los prestamos	6.75%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	7.35%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	373.91%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	0.5043
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	0.5043
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	26/08/2009
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	31/12/2039
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	26.47

## C. Resultados de las Operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros Actualmente, el margen financiero favorables de la Empresa es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Empresa al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al 31 de diciembre de 2009, La Hipotecaria administraba 18,748 préstamos con un saldo insoluto de \$385.108 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

La crisis financiera internacional ha causado una reducción en el crecimiento de la economía mundial, una recesión profunda en los Estados Unidos y Europa y la disminución del crédito a nivel internacional. Dichos factores podrían reducir el ritmo de crecimiento de la economía panameña, lo cual podría aumentar el desempleo a escala nacional y que el mismo pueda tener un impacto negativo sobre el comportamiento de la cartera de préstamos hipotecarios, Para mitigar este riesgo, La Hipotecaria, S.A. ajustó pro-activamente sus políticas de crédito, al igual que mantiene una estricta gestión de cobros, y criterios de calidad y control para mantener la fortaleza de su cartera crediticia.

J.

Formulario IN-T Página 6

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

## D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposeídos pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al 31 de diciembre de 2009:

#### Informe de Morosidad

Status de Morosidad de préstamos en Libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$116,048,321
Corrientes	\$44,511,950
Saldos de 1-30 días	\$13,016,480
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,513,008
Saldo de préstamos 61-90 días	\$2,370,538
Saldo de préstamos 91-120 días	\$282,241
Saldo de préstamos 121-150 días	\$128,592
Saldo de préstamos 151-180 días	\$83,188
Saldo de préstamos 181 días o más	\$136,130
	· 1
Total 91 días o más:	\$630,151
Total de hipotecas en libros	\$182,090,448
% de morosidad de hipotecas en libros	0.35%

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:

S

Formulario IN-T

ŗ!

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	
	Oct-Dic 2009	Jul-Sep 2009	Abr-Jun 2009	Ene-Mar 2009	
Ingresos por Intereses y comisones	\$4,033,528	\$3,733,188	\$3,699,379	\$3,612,586	
Gastos de intereses y comisiones	\$3,095,467	\$3,164,306	\$3,247,556	\$2,959,698	
ngreso neto de Intereses y comisiones	\$938,061	\$568,882	\$451,823	\$652,888	
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$52,558	\$38,987	\$30,977	\$1,226	
ngreso neto de intereses y comisiones despúes de provisiones	\$885,503	\$529,895	\$420,84 <del>6</del>	\$651,662	
Otros ingresos (gastos)					
Comisión por administración y manejo	\$561,602	\$547,473	\$547,577	\$542,633	
Comisión por fianza de garantía	(\$108,878)	(\$107,618)	(\$120,189)	(\$112,448)	
Comisión por colocación de hipotecas	(\$52,406)	(\$29,220)	(\$29,121)	(\$49,346)	
Constitución	\$0	\$0	\$0	\$0	
Otros ingresos	\$89,552	\$39,013	\$90,938	\$40,835	
Total otros ingresos (gastos)	\$489,870	\$449,648	\$489,205	\$421,674	
Bastos de operaciones	\$1,210,836	\$808,466	\$833,548	\$793,996	
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$164,537	\$171,077	\$76,503	\$279,340	
mpuesto sobre la renta	\$86,991	\$53,711	\$25,276	\$55,833	
Utilidad neta	\$77,546	\$117,366	\$51,227	\$223,507	
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000	
Jülidad o pérdida por acción común	\$78	\$117	\$51	\$224	
Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior	
	Dec-09	Sep-09	Jun-09	Mar-09	
Préstamos	\$182,090,448	\$180,885,069	\$179,846,248	\$179,643,533	
Provisiones	\$63,289	\$69,406	\$46,156	\$34,221	
Préstamos por cobrar (neto)	<b>\$</b> 182,027,159	\$180,815,663	\$179,800,092	\$179,609,312	
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$41,263,020	\$33,153,686	\$61,068,043	\$45,917,064	
Total de activos	\$223,290,179	\$213,969,349	\$240,868,135	\$225,526,376	
Valores comerciales negociables	\$89,675,002	\$91,050,000	\$113,056,299	\$128,288,020	
Notas Comerciales	\$39,669,817	\$39,672,836	\$39,586,335	\$0	
Préstamos por pagar	\$70,404,903	\$60,075,193	\$60,063,264	\$73,350,873	
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$3,395,979	\$3,179,445	\$8,266,335	\$4,154,146	
Total de pasivos	\$203,145,701	\$193,977,474	\$220,972,233	\$205,793,039	
Capital pagado	\$17,988,725	\$17,903,537	\$17,914,799	\$17,793,331	
Utilidades retenidas	\$2,155,753	\$2,088,338	\$1,981,103	\$1,940,006	
Total de patrimonio	\$20,144,478	\$19,991,875	\$19,895,902	\$19,733,337	
Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre que	
	Dec-09	Sep-09	Jun-09	Mar-09	
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	<b>\$</b> 0	
Deuda total / patrimonio	\$10	\$10	\$11	\$10	
Préstamos / total de activos	81.52%	84.51%	74.65%	79.64%	
Provisiones / Morosidad +91 días	5.98%	6.56%	4.36%	4.93%	
Morosidad +91 días / Cartera total	0.58%	0.59%	0.59%	0.39%	
Provisiones	\$63,289	\$69,406	\$46,156	\$34,221	
Morosidad +91 días			\$1,058,210	\$694,001	

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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



## IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1,	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. Aunque no está desarrollado en su totalidad, La Hipotecaria tiene aproximadamente un 80% avance en nuestro documento "Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo." A continuación se menciona las áreas desarrollado y las áreas que están por desarrollarse. La alta gerencia y la Junta Directiva han fijado la fecha límite para haber terminado en un 100% el documento.
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. Sí
	<ul> <li>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No</li> </ul>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria. Sí. (En este momento, solamente el Comité de Administración de Riesgo).
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Si</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.
12877	Management of the Control of the Con
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Sí.
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.  Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí
	e. Control razonable del riesgo. Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.



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. Aclaramos que por ser subsidiaria de Grupo ASSA, S. A., La Hipotecaria, S. A. se somete periódicamente a la revisión de los auditores internos de Grupo ASSA.

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)

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

بعتتب	Accionistas 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 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.
	<ul> <li>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad.</li> <li>(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 ya que para La Hipotecaria S. A. no existen.</li> </ul>

J

	Comités 12 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoria ; o su denominación equivalente Sí, Comité de Auditoría.
	<ul> <li>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente Sí. Solamente Administración de Riesgo.</li> </ul>
	<ul> <li>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. No.</li> </ul>
	d. Otros: N/A
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoria. Sí.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. Sí. (Administración de Riesgos)
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No.

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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>La Sección IV fue adicionada mediante Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003.

## PARTE V DIVULGACIÓN

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

1.	Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:
	Diario de circulación nacional
<u> </u>	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
п	El envío, por el emisor o su representante, de una conia del informe respectivo a los accionistas

P

- 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 va fue	divulgado i	oor alguno	de los	medios antes	señalados.	indique l	a fecha:
-----	-----------	-------------	------------	--------	--------------	------------	-----------	----------

No ha sido divulgado

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

26 de febrero de 2010

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

## FIRMA(S)

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

John Rauschkolb Gerente General

La Hipotecaria, S. A.

S

## LA HIPOTECARIA, S. A. (Panamá, República de Panamá)

## **Estados Financieros**

31 de diciembre de 2009

LA HIPOTECARIA, S. A. (Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Certificación del Contador

Balance de Situación Estado de Resultados Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Estado de Flujos de Efectivo Notas a los Estados Financieros



Panamá, 19 de febrero de 2010

## Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 31 de diciembre de 2009, de La Hipotecaria, S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASC").

Bølivar A. Gallardo

Contador

C.P.A. No. 123-2004

(Panamá, República de Panamá)

## Balance de Situación

31 de diciembre de 2009

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	2009	2008
Efectivo		2,250	2,330
Depósitos a la vista		494,523	7,538,347
Depósito de ahorro		10,749,526	1,000,610
Depósitos a plazo	_	2,750,000	5,030,000
	5	13,996,299	13,571,287
Inversiones en valores	8	18,157,240	23,898,058
Préstamos, neto	7	182,027,159	175,613,620
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	9	821,049	1,182,651
Inversión en afiliada	4	11,356	11,356
Cuentas e intereses por cobrar	6	2,064,357	2,124,414
Cuentas por cobrar - relacionadas	4	362,547	6,630,355
Crédito fiscal por realizar	18	4,911,967	4,374,817
Otros activos		938,205	639,789
Total de activos	•	223,290,179	228,046,347
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	4, 10	89,675,002	130,022,426
Notas comerciales	12	39,669,817	0
Financiamientos recibidos	11	70,404,903	74,270,618
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	13	0	5,000,000
Cuentas por pagar relacionadas	4	47,636	41,405
Otros pasivos	14, 20	3,348,343	4,167,097
Total de pasivos		203,145,701	213,501,546
Patrimonio de los accionistas:			•
Acciones comunes		150,000	150,000
Capital adicional pagado		18,600,000	13,600,000
Reserva de valuación	8, 21	(761,275)	(921,698)
Utilidades no distribuidas		2,155,753	1,716,499
Total de patrimonio de los accionistas	·	20,144,478	14,544,801
Compromisos y contingencias	19		
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		223,290,179	228,046,347

El balance de situación debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



(Panamá, República de Panamá)

## Estado de Resultados

Al 31 de diciembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	2009	2008
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		13,008,639	11,490,891
Inversiones en valores		1,210,978	1,015,720
Depósitos en bancos		133,966	83,445
:	_	14,353,583	12,590,056
Ganancia no realizada de inversiones a			
valor razonable	8	318,464	492,800
Comisiones por otorgamiento de préstamos	_	406,634	2,456,604
Total de ingresos de operaciones	-	15,078,681	15,539,460
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses		11,502,910	9,508,062
Comisiones	***	964,118	853,713
Total de gastos de intereses y comisiones	_	12,467,028	10,361,775
Ingreso neto de intereses y comisiones		2,611,653	5,177,685
Provisión para pérdidas en préstamos	7 _	123,747	143,906
Ingreso neto de intereses y comisiones,			
después de provisión	-	2,487,906	5,033,779
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos por administración y manejo		2,199,286	2,015,672
Comisión por fianza de garantía	4	(449,134)	(411,259)
Comisión por colocación de préstamos		(160,093)	(868,485)
Ganancia por la emisión de fideicomisos	8	0	654,808
Costos por emisión de fideicomisos		0	(239,746)
Otros ingresos	_	260,338	59,529
Total de otros ingresos (gastos), neto	-	1,850,397	1,210,519
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 16	1,833,495	2,617,502
Depreciación y amortización	9	268,303	259,388
Honorarios profesionales y legales		281,369	511,167
Impuestos		146,321	167,426
Otros gastos	16 _	1,117,358	1,364,672
Total de gastos de operaciones	_	3,646,846	4,920,155
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	20	691,457	1,324,143
Impuesto sobre la renta Utilidad neta	20 _	221,811	427,934
omidad neta	5	469,646	896,209
Otras utilidades (perdidas) integrales:		3400 400	/40= 00
Reserva de valuación	-	160,423	(427,084)
Total de utilidades integrales del periodo	=	630,069	469,125

El estado de resultados debe ser leido en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



(Panamá, República de Panamá)

## Estado de Resultados

Del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	2009	2008
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Depósitos en bancos		18,429	0
Préstamos		3,317,140	3,246,291
Inversiones en valores		208,831	327,057
	_	3,544,400	3,573,348
Ganancia no realizada de inversiones a			
valor razonable	8	344,904	349,147
Comisiones por otorgamiento de préstamos	_	144,224	(62,645)
Total de ingresos de operaciones	_	4,033,528	3,859,850
Gastos de intereses y comisiones:			
Intereses		2,843,405	2,665,809
Comisiones	_	252,062	249,905
Total de gastos de intereses y comisiones	_	3,095,467	2,915,714
Ingreso neto de intereses y comisiones		938,061	944,136
Provisión para pérdidas en préstamos	7 _	52,558	107,619
Ingreso neto de intereses y comisiones,			
después de provisión	-	885,503	836,517
Otros ingresos (gastos):			
Ingresos por administración y manejo		561,602	678,434
Comisión por fianza de garantía	4	(108,878)	(118,620)
Comisión por colocación de préstamos		(52,406)	(89,169)
Ganancia por la emisión de fideicomisos	8	0	36,773
Costos por emisión de fideicomisos		0	0
Otros ingresos		89,552	41,326
Total de otros ingresos (gastos), neto		489,870	548,744
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	4, 15	596,328	533,879
Depreciación y amortización	9	62,929	70,957
Honorarios profesionales y legales		101,487	225,399
Impuestos		43,310	75,781
Otros gastos	15 _	406,782	354,366
Total de gastos de operaciones	_	1,210,836	1,260,382
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	40	164,537	124,879
Impuesto sobre la renta Utilidad neta	19 _	86,991	26,000
Oundad neta	=	77,546	98,879
Otras utilidades (perdidas) integrales:			
Reserva de valuación	_	85,188	(393,736)
Total de utilidades integrales del periodo	=	162,734	(294,857)

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



(Panamá, República de Panamá)

## Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de valuación	Utilidades no distribuldas	Total de patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 diciembre de 2008	150,000	13,600,000	(921,698)	1,716,499	14,544,801
Utilidad neta - 2009	0	0_		469,646	469,646
Ingreso (gasto) total reconocido en el período	0	0	0	469,646	469,646
Capital adicional pagado	0	5,000,000	0	0	5,000,000
Impuesto complementario	0	0	0	(30,392)	(30,392)
Utilidades integrales	0	0_	160,423	0	160,423
Saldos al 31 diciembre de 2009	150,000	18,600,000	(761,275)	2,155,753	20,144,478
Saldos al 31 diclembre de 2007	150,000	4,350,000	(494,614)	823,470	4,828,856
Utilidad neta - 2008	0_	0_		896,209	896,209
Ingreso (gasto) total reconocido en el período	0	0	0	896,209	896,209
Capital adicional pagado	0	9,250,000	0	0	9,250,000
Impuesto complementario	0	0	0	(3,180)	(3,180)
Utilidades integrales	0	0	(427,084)	0	(427,084)
Saldos al 31 diciembre de 2008	150,000	13,600,000	(921,698)	1,716,499	14,544,801

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



(Panamá, República de Panamá)

## Estado de Flujos de Efectivo

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2009

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	2009	2008
Actividades de operación:			
Utilidad neta		469,646	896,209
Ajustes para concilliar la utilidad neta y el efectivo			
de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		123,747	143,906
Ganancia no realizada de inversiones a valor razonable		(508,663)	(492,800)
Ganancia por la emisión de fideicomiso		0	(654,808)
Depreciación y amortización		268,303	259,388
Perdida (ganancia) en venta de activos fijos		(883)	(18,136)
Pérdida por descarte de activos fijos		128,744	16,608
Ingresos por intereses		(14,353,583)	(12,590,056)
Gastos de intereses		11,502,910	9,508,062
Gasto de impuesto sobre la renta		221,811	427,934
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos desembolsados		(6,537,286)	(67,376,763)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		0	7,984,939
Cuentas por cobrar		(18,004)	208,329
Cuentas por cobrar - relacionadas		6,267,808	(6,532,160)
Cuentas por pagar - relacionadas		6,231	(842,353)
Crédito fiscal por realizar		(537,150)	(1,326,272)
Otros activos		(298,416)	326,998
Otros pasivos		(424,722)	404,849
Efectivo generado de operaciones:			0
Intereses recibidos		14,430,995	12,174,679
Intereses pagados		(11,632,693)	(9,620,372)
Impuesto sobre la renta pagado		(325,637)	(286,125)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		(1,216,842)	(67,387,944)
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		0	(10,775,000)
Venta de inversiones en valores		5,919,515	4,293,882
Redención de inversiones en valores		330,615	0
Inversión en afiliada		0	(11,356)
Compra de mobiliarios y equipos		(43,755)	(726,316)
Venta de mobiliarios y equipos		9,193	27,745
Flujos de efectivo actividades de inversión		6,215,568	(7,191,045)
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		38,450,000	73,000,000
Financiamientos pagados		(47,315,715)	(31,279,382)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		93,765,000	136,264,000
Redención de valores comerciales		(134,112,424)	(105,174,896)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		40,000,000	0
Redención de valores comerciales		(330,183)	0
Capital recibido		5,000,000	9,250,000
Impuesto complementario		(30,392)	(3,180)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		(4,573,714)	82,056,542
Aumento neto en efectivo		425,012	7,477,553
Efectivo al inicio del año		13,571,287	6,093,734
Efectivo al final del año	5	13,996,299	13,571,287

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2009

(Cifras en Balboas)

## (1) Constitución y Operación

La Hipotecaria, S. A., (la "Compañía") antes Wall Street Compañía Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Posteriormente, mediante Escritura Pública No.4664 de 12 de julio de 2000 se realizó la reforma a su pacto social donde se cambia el nombre a La Hipotecaria, S. A. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. La Compañía se encuentra inscrita en la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de la República de Panamá.

La Hipotecaria, S. A. es una compañía independiente cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Los principales accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son Grupo ASSA, S. A. en un 86.82% e Inversiones Americasa, S. A. con un 12.97%.

Mediante Resolución FID Nº3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a la Compañía una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá.

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

La administración de La Hipotecaria, S. A. autorizó la emisión de estos estados financieros el 19 de febrero de 2010.

## (2) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

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

## (a) Declaración de Cumplimiento

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

#### (b) Base de Preparación

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

S

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

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

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

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

## (c) Instrumentos Financieros Derivados

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

Instrumentos derivados bajo el método de flujos de efectivo son instrumentos que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados con un activo o pasivo previamente reconocido, o a una transacción prevista con altas probabilidades de concretarse. La parte efectiva de cualquier cambio en valor razonable del instrumento de cobertura se reconoce directamente en el patrimonio de los accionistas, mientras que la parte no efectiva de cualquier cambio en valor razonable se reconoce en el estado de resultados. Las cantidades acumuladas en patrimonio se reclasifican al estado de resultados en los períodos en los cuales las transacciones de coberturas afectarán el ingreso o la pérdida. Cuando un instrumento de cobertura llega a su fecha de vencimiento o se vende, o cuando una cobertura deja de cumplir los criterios para la contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida acumulada remanente existente en el patrimonio se reconoce en el estado de resultados.

## (d) Inversiones en Valores

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



(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados
 En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones del precio del instrumento.

 Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados en el período en el cual se generan.

## Valores Disponibles para la Venta

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

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

## Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

Los valores mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivativos con pagos fijos o determinables y fecha de vencimiento que la administración de la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad para mantenerlos hasta su vencimiento. Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad de la Compañía, consisten en instrumentos de deuda, los cuales son llevados al costo amortizado. Una pérdida por deterioro es reconocida cuando hay una evidencia objetiva del deterioro como resultado de unos o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del valor y si esa pérdida tiene un impacto sobre las estimaciones futuras en el flujo de efectivo del valor que puede ser estimado razonablemente. La pérdida por deterioro es reconocida con cargo al resultado de las operaciones en el estado de resultados.

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

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



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

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

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

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

## (e) Préstamos

Los préstamos por cobrar para tenencia hasta sus vencimientos se presentan al valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para pérdidas en préstamos. Los préstamos por cobrar que se tienen a valor razonable a través de resultados se presentan a valor razonable. Hasta tanto no se realice la titularización de los préstamos a valor razonable a través de resultados, la administración evalúa los préstamos para determinar si existen casos de deterioro en el valor de los mismos, en cuyo caso reconoce en el estado de resultados una provisión para deterioro en valor de los préstamos.

## (f) Deterioro de préstamos

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

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

## Préstamos individualmente evaluados

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados son determinadas por una evaluación de las exposiciones caso por caso. Este procedimiento se aplica a todos los préstamos que sean o no individualmente significativos. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individual, este se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivos futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y, el monto de cualquier pérdida se carga como una provisión para pérdidas en el estado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.



(Panamá, República de Panamá)

## **Notas a los Estados Financieros**

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

Préstamos colectivamente evaluados

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, los préstamos se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos futuros de efectivos para los grupos de tales activos, siendo indicativas de la capacidad de pago de los deudores de todas las cantidades adeudadas según los términos contractuales de los activos que son evaluados.

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

## Reversión del deterioro

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

## (g) Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos comprenden edificios, mobiliario y mejoras utilizadas por las sucursales y oficinas de la Compañía. Todas las propiedades y equipos se presentan al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsiguientes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando existe la probabilidad que el beneficio económico asociado al bien retorne a la Compañía y el costo del bien pueda ser registrado de una forma confiable. Los costos considerados como reparaciones y mejoras son cargadas al estado de resultados durante el período financiero en el que se incurren.

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

Las propiedades y equipos se revisan para determinar si existe deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y valor en uso.

## (h) Deterioro de Activos

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

- (i) Títulos de Deuda Emitidos y Financiamientos Recibidos
  Los títulos de deuda emitidos y los financiamientos recibidos son el resultado de los
  recursos que la Compañía solicita para mantener liquidez. Estos son medidos
  inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se
  miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.
- (j) Ingresos y Gastos por Intereses

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

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

#### (k) Ingresos por Honorarios y Comisiones

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



(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

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

## (I) Información de Segmentos

Un segmento de negocios es un componente distinguible de la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular y que está sujeta a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico se encarga de proporcionar productos o servicios dentro de un ambiente económico particular y están sujetos a riesgos y los retornos que son diferentes de los segmentos que operan en otros ambientes económicos.

## (m) Impuesto sobre la Renta

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del balance de situación y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporales entre los saldos en libros de activo y pasivo para fines de reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas aprobadas o sustancialmente aprobadas a la fecha del balance de situación. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras. Los activos de impuesto diferido son reversados hasta el punto en que ya no sea probable, que se vaya a realizar el efecto impositivo relacionado.

## (n) Efectivo v Equivalentes de Efectivo

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

## (o) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

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

Algunas cifras en los estados financieros para el período comparativo han sido reclasificadas de conformidad con los cambios en el período actual.



(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

## (3) Administración de Riesgos en los Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. Las actividades de la Compañía se relacionan con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados y, como tal, el balance de situación se compone principalmente de instrumentos financieros.

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

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

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

## Riesgo de Crédito:

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

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

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

## Formulación de Políticas de Crédito:

Actualmente la Compañía cuenta con un manual de Políticas de Crédito el cual establece los términos y condiciones bajo los cuales se otorgan los préstamos de la Compañía. Estas Políticas de Créditos son revisadas y actualizadas tomando en cuenta el entorno macroeconómico del país, la experiencia que la Compañía ha mantenido en su propia cartera de préstamos y las tendencias y practicas de la industria en la cual se desempeña la Compañía.



(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

- Establecimiento de Límites de Autorización:
  - La Compañía ha establecido límites máximos de otorgamiento de préstamos que ascienden a B/.80,000 para préstamos hipotecarios y B/.17,000 para préstamos personales. Adicionalmente, cada solicitud de préstamo debe llevar la aprobación de un mínimo de dos Miembros del Comité de Crédito, el cual lo compone el Gerente General, el Vicepresidente Ejecutivo de Negocios, el Gerente de País, el Vicepresidente de Activos y Cobros, el Gerente de Crédito y el Oficial de Crédito.
- Límites de Concentración y Exposición:
   La plataforma tecnológica de la Compañía permite definir niveles de concentración de los clientes dentro de su cartera; en la actualidad se esta trabajando en definir límites

adicionales de concentración y exposición en base a los perfiles del cliente.

- Desarrollo y Mantenimiento de Evaluación de Riesgo:
   La Junta Directiva de la Compañía estableció un Comité de Cobros el cual se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de crédito de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión. El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y evaluar las Políticas de Crédito para hacer las recomendaciones de ajustes pertinentes a las mismas.
- Revisión de Cumplimiento con Políticas:
  - La revisión del Cumplimiento de Políticas de Crédito recae en el Departamento de Crédito el cual revisa y analiza cada solicitud de préstamo y en el Comité de Crédito que evalúa y aprueba las solicitudes de préstamos. Adicionalmente, la Junta Directiva estableció el Departamento de Auditoría Interna, el cual audita de forma mensual un porcentaje de los casos desembolsados en el mes inmediatamente anterior a la fecha de la revisión. El objetivo es asegurar el cumplimiento en cada préstamo auditado de los lineamientos establecidos en las Políticas de Crédito, Políticas de Tramitación y Políticas de Legal.



(Panamá, República de Panamá)

## **Notas a los Estados Financieros**

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

	<u>Présta</u>	amos
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Deterioro Individual: Grado 6: Deteriorado	136,130	141,381
Deterioro Colectivo: Grado 6: Deteriorado	<u>0</u>	0
Provisión por deterioro Saldo deteriorado neto	<u>(63,289)</u> 72,841	(91,781) 49,600
Morosos sin deterioro: Grado 2: Riesgo bajo 1 – 30 días 31 – 60 días	13,016,480 5,513,008	
Grado 3 al 5: Lista de vigilancia 61 - 90 días 91 - 120 días 121 - 150 días 151 - 180 días Saldos morosos sin deterioro	2,370,538 282,241 128,592 <u>83,188</u> 21,394,047	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
No morosos sin deterioro: Grado 1: Corriente	160,560,271	<u>158,196,874</u>
Total en libros	<u>182,027,159</u>	<u>175,613,620</u>

La Compañía al 31 de diciembre de 2009, mantiene en clasificación no morosos sin deterioro las inversiones y depósitos en bancos por la suma de B/.18,157,240 (2008: B/.23,898,456) y B/.13,994,049 (2008: B/.13,568,957); respectivamente.

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

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

## Deterioro en préstamos:

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

## Morosidad sin deterioro de los préstamos:

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

## Reservas por deterioro:

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

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

El valor estimado de las garantías hipotecarias y otras garantías hipotecarias sobre los préstamos ascendían aproximadamente a B/.195,166,002 (2008: B/.183,040,470).



## Notas a los Estados Financieros

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

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 es la siguiente:

	Prést	amos	Invers	iones	Depósitos e	en bancos
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Concentración por Sector:						
Préstamos hipotecarios	164,781,294	157,536,604	0	0	0	0
Préstamos personales	17,309,154	18,168,797	0	0	0	0
Otros sectores	0	0	18,157,240	23,898,456	13,994,049	13,568,957
	<u>182,090,448</u>	<u>175,705,401</u>	18,157,240	23,898,456	13,994,049	13,568,957
Concentración Geográfica						
Panamá	<u>182,090,448</u>	<u>175,705,401</u>	<u>18,157,240</u>	23,898,456	<u>13,994,049</u>	<u>13,568,957</u>

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

## Riesgo de Liquidez:

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

## Administración del Riesgo de Liquidez

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

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

<u>2009</u>	Hasta <u>1 año</u>	Más de <u>1 año</u>	<u>Total</u>
Activos: Efectivo Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos por cobrar Total de activos	2,250 13,994,048 <u>13,996,298</u>	0 0 18,157,240 <u>182,090,448</u> 200,247,688	2,250 13,994,048 18,157,240 182,090,448 214,243,986
Pasivos: Valores comerciales negociables Notas comerciales Financiamientos recibidos Total de pasivos	89,915,000	0	89,915,000
	0	40,000,000	40,000,000
	48,354,903	22,050,000	70,404,903
	138,269,903	62,050,000	200,319,903
Contingencias	<u>6,157,792</u>	<u>0</u>	6,157,792
Margen de liquidez neto	(130,431,397	138,197,688	7,766,291

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

2008	Hasta <u>1 año</u>	Más de <u>1 año</u>	<u>Total</u>
Activos: Efectivo Depósitos en bancos Inversiones en valores Préstamos por cobrar Total de activos	2,330	0	2,330
	13,568,957	0	13,568,957
	0	23,898,058	23,898,058
	0	<u>175,705,401</u>	175,705,401
	13,571,287	199,603,459	213,174,746
Pasivos: Valores comerciales negociables Financiamientos recibidos Valores vendidos con acuerdo de recompra Total de pasivos	130,314,000	0	130,314,000
	30,548,951	43,721,667	74,270,618
	5,000,000	0	5,000,000
	165,862,951	43,721,667	209,584,618
Contingencias	<u>4,218,006</u>	<u>0</u>	4,218,006
Margen de liquidez neto	(156,509,670)	155,881,792	(627,878)

La Compañía se dedica a generar y titularizar préstamos hipotecarios y personales, por consecuencia, no se mantiene en libros los activos por un período mayor a tres años. Como lo demuestra la última titularización de préstamos personales del Primer Fideicomiso de Bonos de Prestamos Personales, los cuales tenían un promedio de 24.19 meses en el momento de su venta en libros y en el año 2007 las hipotecas del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios tenían un promedio de 17.65 meses en el momento de su venta en libros.

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

## Riesgo de Mercado:

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

## Riesgo de Tasa de Interés

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

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

## Notas a los Estados Financieros

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

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

2009	Hasta <u>1 año</u>	Más de <u>1 año</u>	No generan <u>interés</u>	<u>Total</u>
Activos:		_	10.1.500	40.004.040
Depósitos en bancos	13,499,526	0	494,523	13,994,049
Inversiones en valores	14,180,591	3,976,649	0	18,157,240
Préstamos	<u>182,090,448</u>	0	<u>0</u>	182,090,448
Total de activos	209,770,565	<u>3,976,649</u>	<u>494,523</u>	<u>214,246,737</u>
Pasivos:				
Valores comerciales negociables	89,915,000	0	0	89,915,000
Notas comerciales negociables	0	40,000,000	0	40,000,000
Financiamientos recibidos	<u>70,404,903</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>70,404,903</u>
Total de pasivos	<u>160,319,903</u>	<u>40,000,000</u>	<u>0</u>	<u>200,319,903</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>49,450,662</u>	<u>(36,023,351</u>	<u>494,523</u>	<u>13,921,834</u>
	Hasta	Más de	No generan	
<u>2008</u>	Hasta <u>1 año</u>	Más de <u>1 año</u>	No generan <u>interés</u>	<u>Total</u>
2008 Activos:			_	<u>Total</u>
			_	<u>Total</u> 13,568,957
Activos:	1 año	<u>1 año</u>	<u>interés</u>	
Activos: Depósitos en banco	<u>1 año</u> 6,039,139	<u>1 año</u> 0	<u>interés</u>	13,568,957
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores	1 año 6,039,139 14,905,721	<u>1 año</u> 0	<u>interés</u>	13,568,957 23,898,058
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores Préstamos	1 año 6,039,139 14,905,721 175,705,401	1 año 0 8,992,337 <u>0</u>	<u>interés</u> 7,529,818 0 <u>0</u>	13,568,957 23,898,058 175,705,401
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores Préstamos Total de activos  Pasivos:	1 año 6,039,139 14,905,721 175,705,401 196,650,261	1 año 0 8,992,337 <u>0</u>	<u>interés</u> 7,529,818 0 <u>0</u>	13,568,957 23,898,058 175,705,401
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores Préstamos Total de activos	1 año 6,039,139 14,905,721 175,705,401	1 año 0 8,992,337 0 8,992,337	interés 7,529,818 0 0 7,529,818	13,568,957 23,898,058 175,705,401 213,172,416
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores Préstamos Total de activos  Pasivos: Valores comerciales negociables	1 año 6,039,139 14,905,721 175,705,401 196,650,261 130,314,000	1 año 0 8,992,337 0 8,992,337	interés 7,529,818 0 0 7,529,818	13,568,957 23,898,058 175,705,401 213,172,416
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores Préstamos Total de activos  Pasivos: Valores comerciales negociables Financiamientos recibidos	1 año 6,039,139 14,905,721 175,705,401 196,650,261 130,314,000	1 año 0 8,992,337 0 8,992,337	interés 7,529,818 0 0 7,529,818 0 0 0 0	13,568,957 23,898,058 175,705,401 213,172,416
Activos: Depósitos en banco Inversiones en valores Préstamos Total de activos  Pasivos: Valores comerciales negociables Financiamientos recibidos Valores vendidos bajo acuerdo de	1 año 6,039,139 14,905,721 175,705,401 196,650,261 130,314,000 74,270,618	1 año 0 8,992,337 0 8,992,337	interés 7,529,818 0 0 7,529,818	13,568,957 23,898,058 175,705,401 213,172,416 130,314,000 74,270,618

La Compañía obtiene sus fondos principalmente con pasivos cuyas tasas de interés fluctúan de las siguientes maneras: 1) Tasas variables ajustados trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá. 2) Tasas fijas por periodos no mayores de un (1) año. 3) Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente. Adicionalmente, La Compañía ha entrado en contratos derivados "swap" para fijar los pasivos flotantes al LIBOR por períodos de tres años. (Ver nota 21)

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

## Notas a los Estados Financieros

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

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

Categoría de Pasivo	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Tasas variables ajustados trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	26,083,333	25,000,000
Tasas variables según fluctuaciones en la tasa LIBOR ajustadas mensualmente, trimestralmente o semestralmente.	44,321,570	54,270,618
Tasas fijas por períodos no mayores de un (1) año.	89,915,000	130,314,000
Tasas fijas por períodos mayores de un (1) año.	40,000,000 200,319,903	<u>0</u> 209,584,618
Categoría de Activo	2009	<u>2008</u>
Tasas variables ajustados trimestralmente según un índice determinado por la Superintendencia de Bancos de Panamá.	115,721,815	113,898,720
Tasas ajustados según determine La Compañía, de tiempo en tiempo en base al costo de los pasivos de la Compañía.	66,368,633 182,090,448	61,806,681 175,705,401

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

## Riesgo Operacional:

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

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio. La gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo gerencial y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia.

Políticas y procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y monitoreados. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general y la Junta Directiva.

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

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

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

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

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

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

#### Administración de Capital

La política de la administración es de mantener una estructura de capital sólida. El total del capital de los accionistas al 31 de diciembre de 2009 es de B/.18,750,000 (2008: B/.13,750,000).

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

La Junta Directiva al término de cada periodo fiscal, evalúa los resultados luego de deducir el impuesto sobre la renta, para determinar la participación a ejecutivos y distribución de dividendos de haber. La Compañía hasta el momento no ha pagado dividendos a sus accionistas comunes. Al 31 de diciembre de 2009, las utilidades retenidas eran de B/.2,155,753 (2008: B/.1,716,499).

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

# (4) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

El balance de situación y el estado de resultados incluye saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Compañías Relacion 2009 200	
Activos: Inversión en afiliada	11,356	11,356
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>362,547</u>	<u>6,630,355</u>
Pasivos: Valores comerciales negociables	<u>Q</u>	10,000,000
Cuentas por pagar relacionadas	<u>47,636</u>	41,405
Otros ingresos (gastos): Comisión por fianza de garantía	(449,134)	(185,030)

# Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía ha pagado dietas por B/.9,600 (2008: B/.9,600) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y salario y otros beneficios a los Ejecutivos por B/.588,092 (2008: B/.392,006).

La Hipotecaria (Holding), Inc., propietaria del 100% de La Hipotecaria, S. A., autorizó durante el año 2008 realizar un aporte de capital en una de sus subsidiarias en donde La Hipotecaria, S. A. adquirió una participación menor al 20% del capital pagado de la entidad en que posee la inversión. Esta inversión en afiliada se mantiene al costo.

### (5) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	2009	<u>2008</u>
Efectivo	2,250	2,330
Depósitos a la vista	494,523	7,538,347
Depósito de ahorro	10,749,526	1,000,610
Depósitos a plazo fijo	2,750,000	5,030,000
Efectivo y equivalentes de efectivo en el	·	
estado de flujos de efectivo	<u>13,996,299</u>	<u>13,571,287</u>

Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de US\$2,750,000 (2008: US\$5,030,000) los cuales tienen vencimientos a mas de un mes y sus tasas de interés oscilan entre 2.0625% y 3.25% (2008: 0.25% y 0.70%).

Adicionalmente, la Compañía mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de US\$10,749,526 (2008: US\$1,000,610) con tasas de interés de 1.25% a 3.00% (2008: 2.00%).

# (Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

# (6) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	2009	2008
Cuentas por cobrar:		
Clientes	532,752	412,929
Empleados	5,599	41,473
Varios	224,307	289,853
	762,658	744,255
Intereses por cobrar:		
Clientes	379,155	400,785
Bono hipotecario y personal	917,552	974,382
Bono estatal	4,992	4,992
	1,301,699	1,380,159
	2,064,357	2,124,414

### (7) Préstamos, Neto

La composición de la cartera de préstamos por cobrar se resume así:

	<u> 2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos:		
Personales	17,309,154	18,168,797
Hipotecarios residenciales	<u>164,781,294</u>	<u>157,536,604</u>
	182,090,448	175,705,401
Menos provisión para pérdidas en préstamos	<u>(63,289)</u>	(91,781)
	<u> 182,027,159</u>	175,613,620

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por B/.108,946,349 (2008: B/.132,117,430) en garantía de obligaciones contraídas o por contraer con varias instituciones financieras (véase nota 11).

Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía préstamos hipotecarios por US\$44,137,452 (2008: US\$0) en garantía de obligaciones comerciales negociables (Véase nota 13).

Al 31 de diciembre de 2009, las tasas de interés anual que devengaban los préstamos hipotecarios oscilaban entre 0.00% y 6.50% (2008: 0.50% y 5.25%) más un subsidio del Gobierno de Panamá (véase nota 16) que oscila entre 0.25% y 6.75% (2008: 1.25% y 6.50%), los prestamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengaban intereses que van del 6.75% a 12.00% (2008: 6.75% al 11.00%) y los prestamos personales devengaban intereses que van del 8.00% a 18.00% (2008: 9.00% al 18.00%)

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	91,781	74,350
Provisión cargada a gastos	123,747	143,906
Préstamos castigados	<u>(152,239)</u>	<u>(126,475</u> )
Saldo al final del año	<u>63,289</u>	<u>91,781</u>

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

# (7) Préstamos, Neto, continuación

En el año 2008, la Compañía transfirió saldos de su cartera de préstamos personales para la constitución del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales por un monto de B/.7,984,939. En el año 2007, la Compañía transfirió saldos de su cartera de préstamos hipotecarios residenciales para la constitución del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios por un monto de B/.90,000,076.

Los saldos transferidos no generaron ganancia ni pérdida en la transacción. Sin embargo, la Compañía devenga ingresos por administración fiduciaria de los fideicomisos constituidos en beneficio de terceros. A partir de la constitución de los referidos fideicomisos, los préstamos hipotecarios residenciales y personales transferidos no se incluyen en el balance de situación de la Compañía como activos propios, excepto los bonos que la Compañía retenga como disponibles para la venta. (Véase nota 8).

#### (8) Inversiones en Valores

La Compañía mantiene una cartera de inversiones al 31 de diciembre de 2009, por un valor de B/.18,157,240 (2008: B/.23,898,058). Estas inversiones están clasificadas de la siguiente forma:

Inversiones Disponibles para la Venta

Al 31 de diciembre de 2009, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		209	<u>08</u>
	Valor <u>Razonable</u>	Costo <u>Amortizado</u>	Valor <u>Razonable</u>	Costo <u>Amortizado</u>
Bonos del Primer Fideicomiso – préstamos personales Bonos del Octavo Fideicomiso –	0	0	5,525,000	5,525,000
préstamos hipotecarios Bonos del Noveno Fideicomiso –	12,450,000	12,450,000	12,450,000	12,450,000
préstamos hipotecarios T <b>otal</b>	<u>1,730,591</u> <u>14,180,591</u>	<u>1,730,591</u> <u>14,180,591</u>	2,455,721 20,430,721	<u>2,456,119</u> <u>20,431,119</u>

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2009, la Compañía vendió inversiones por un monto de B/.5,919,515 (2008: B/.4,293,882), las cuales no generaron ganancias ni pérdidas.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

# (8) Inversiones en Valores, continuación

El rendimiento del bono del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios es ajustable de acuerdo a tasas de interés para préstamos hipotecarios publicadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá menos 1%. Durante el primer semestre del año 2009, la tasa promedio de interés fue de 5.6875% (2008: 5.6875%).

Los bonos Serie A y Serie B del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios contemplan una tasa de interés mínima de 6.3125% y 6.5625%, respectivamente. La Tasa de Interés Serie A y la Tasa de Interés Serie B están indexadas a fluctuaciones anuales en la Tasa Índice. La "Tasa Índice" significa la tasa activa para activos con plazos de más de un (1) año para el año calendario inmediatamente anterior a la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés según sea establecida por el Banco Central de Reserva de El Salvador, redondeada al 0.0625% más cercano. Durante el primer semestre del año 2009, la tasa promedio de interés fue de Serie A 6.25% y Serie B 6.50% (2008: Serie A 6.1875% y Serie B 6.4375%).

#### Inversiones a Valor Razonable a través de Resultados

Estas inversiones se componen por intereses residuales que ha retenido la Compañía como parte de la titularización de sus carteras. Al 31 de diciembre, estas inversiones se detallan de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		200	<u>8</u>	
	Valor <u>Razonable</u>	Costo	Valor <u>Razonable</u>	Costo	
Primer Fideicomiso – préstamos personales Octavo Fideicomiso – préstamos	221,724	221,724	142,008	142,008	
hipotecarios Noveno Fideicomiso – préstamos	2,825,197	2,825,197	2,674,010	2,106,897	
hipotecarios  Total	<u>716,247</u> 3,763,168	<u>716,247</u> <u>3,763,168</u>	<u>438,487</u> <u>3,254,505</u>	<u>512,800</u> <u>2,761,705</u>	

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. Se estima que la realización de estos valores será de 4 años para el Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales y 30 años para el Octavo y Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

#### Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de B/.225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de B/.213,481 (2008: B/.212,832) y con un valor razonable de B/.292,500 (2008: B/.245,250). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2008: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

# (8) Inversiones en Valores, continuación

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

- Nivel 1 Precios cotizados en un mercado activo: instrumentos financieros con precios cotizados en el mercado activo.
- Nivel 2 Técnicas de valuación usando datos observados en el mercado: instrumentos financieros sin precios de mercado para los cuales en su valuación se han utilizado precios de instrumentos idénticos obtenidos de un mercado activo, o los instrumentos financieros fueron valorizados usando modelos donde todos los datos significativos fueron observados en un mercado activo.

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

<u>Descripción</u> Inversiones disponibles para la venta	<u>Nivel 1</u>	<b>2009</b> <u>Nivel 2</u> 14,180,591	<u>Nivel 3</u> 0
Inversiones a valor razonable a través en resultados	0	0	3,763,168
Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento	213,481	0	0
Total	213,481	14,180,591	3,763,168
		2008	
<u>Descripción</u>	Nivel 1	2008 <u>Nivel 2</u>	Nivel 3
<u>Descripción</u> Inversiones disponibles para la venta	<u>Nivel 1</u> 0	<del>-</del> -	<u>Nivel 3</u> 0
Inversiones disponibles para la		Nivel 2	
Inversiones disponibles para la venta Inversiones a valor razonable a	0	Nivel 2 20,430,721	0

(9) Mobiliario, Equipo y Mejoras El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad se resumen a continuación:

<u>2009</u>	<u>Mobiliario</u>	Equipo de <u>oficina</u>	Equipo <u>rodante</u>	Mejoras a la propiedad	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	416,810	814,933	185,259	643,233	2,060,235
Compras	12,945	(3,047)	25,883	7,974	43,755
Ventas y descartes	(132,281)	(82,269)	(10,250)	(222,251)	(447,051)
Al final del año	<u>297,474</u>	<u>729,617</u>	<u>200,892</u>	<u>428,956</u>	<u>1,656,939</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	168,954	529,617	48,930	130,083	877,584
Gasto del año	36,057	132,991	35,379	63,876	268,303
Ventas y descartes	<u>(113,281)</u>	<u>(79,844)</u>	(10,250)	<u>(106,379)</u>	<u>(309,997)</u>
Al final del año	<u>91,487</u>	<u>582,764</u>	<u>74,059</u>	<u>87,580</u>	<u>835,890</u>
Saldos netos	<u>205,987</u>	<u>146,853</u>	<u>126,833</u>	<u>341,376</u>	<u>821,049</u>
		Equipo de	Equipo	Mejoras a la	
<u>2008</u>	<u>Mobiliario</u>	Equipo de <u>oficina</u>	Equipo <u>rodante</u>	Mejoras a la <u>propiedad</u>	<u>Total</u>
<u>2008</u> Costo:	<u>Mobiliario</u>		• •	<u>-</u>	<u>Total</u>
	<u>Mobiliario</u> 285,277		• •	<u>-</u>	<u>Total</u> 1,516,108
Costo:		<u>oficina</u>	<u>rodante</u>	<u>propiedad</u>	
Costo: Al inicio del año	285,277	<u>oficina</u> 660,195	<u>rodante</u> 127,995	<u>propiedad</u> 442,641	1,516,108
Costo: Al inicio del año Compras	285,277 132,266	oficina 660,195 154,738	rodante 127,995 147,640	propiedad 442,641 291,672	1,516,108 726,316
Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año	285,277 132,266 (733)	oficina  660,195 154,738	127,995 147,640 (90,376)	propiedad 442,641 291,672 (91,080)	1,516,108 726,316 (182,189)
Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes	285,277 132,266 (733)	oficina  660,195 154,738	127,995 147,640 (90,376)	propiedad 442,641 291,672 (91,080)	1,516,108 726,316 (182,189)
Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año Depreciación acumulada:	285,277 132,266 <u>(733)</u> 416,810	660,195 154,738 0 814,933	127,995 147,640 (90,376) 185,259	442,641 291,672 (91,080) 643,233	1,516,108 726,316 (182,189) 2,060,235
Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año  Depreciación acumulada: Al inicio del año	285,277 132,266 (733) 416,810 133,979 35,490 (515)	660,195 154,738 0 814,933 385,275 144,342	127,995 147,640 (90,376) 185,259 102,797 27,118 (80,985)	91,672 (91,080) 643,233	1,516,108 726,316 (182,189) 2,060,235 774,168 259,388 (155,972)
Costo: Al inicio del año Compras Ventas y descartes Al final del año  Depreciación acumulada: Al inicio del año Gasto del año	285,277 132,266 (733) 416,810 133,979 35,490	660,195 154,738 0 814,933 385,275 144,342	127,995 147,640 (90,376) 185,259 102,797 27,118	91,672 (91,080) 643,233 152,117 52,438	1,516,108 726,316 (182,189) 2,060,235 774,168 259,388



# (10) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

Compania y una n	ianza sondana de Ordpo Acoa,	009	
<u>Tipo</u>	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CV	5.5000%	4-ene-10	2.125.00
Serie CY	5.5000%	21-ene-10	5,351,00
Serie DL	5.5000%	14-feb-10	4,911,00
Serie DM	5.5000%	22-feb-10	1,900,00
Serie CZ	5.5000%	27-feb-10	1,630,00
Serie DN	5.5000%	7-mar-10	2,770,00
Serie DO	5.5000%	18-mar-10	8,180,00
Serie CAA	5.5000%	19-mar-10	2,000,00
Serie CAB	5.5000%	22-mar-10	1,930,00
Serie DP	5.5000%	8-Apr-10	2,990,00
Serie DQ	5.5000%	18-Apr-10	3,628,00
Serie DR	5.5000%	29-Apr-10	1,400,00
Serie AAA	5.5000%	2-May-10	4,000,00
Serie DS	5.5000%	3-May-10	866,00
Serie BAL	5.5000%	10-Jun-10	1,500,00
Serie BAM	5.5000%	13-Jun-10	2,500,00
Serie BAN	5.0000%	01-Jul -10	997,00
Serie BAO	5.0000%	4-Jul-10	3,001,00
Serie BAP	5.0000%	12-Jul-10	765,00
Serie BAQ	5.0000%	22-Jul-10	1,495,00
Serie BAR	5.0000%	5-Ago-10	1,025,00
Serie BAS	5.0000%	12-Ago-10	2,500,00
Serie AAC	5.0000%	19-Ago-10	4,133,00
Serie BAT	5.0000%	29-Ago-10	4,313,00
Serie AAD	5.0000%	13-Sep-10	1,000,00
Serie AAE	5.0000%	19-Sep-10	2,104,00
Serie AAF	5.0000%	20-Sep-10	1,232,00
Serie AAG	5.0000%	26-Oct-10	2,000,00
Serie AAH	4.7500%	9-Oct-10	1,000,00
Serie AAI	4.7500%	17-Oct-10	1,000,00
Serie AAJ	4.7500%	21-Oct-10	1,005,00
Serie AAK	4.7500%	7-Nov-10	2,590,00
Serie AAL	4.7500%	14-Nov-10	3,058,00
Serie AAM	4.7500%	25-Nov-10	1,600,00
Serie AAN	4.7500%	30-Nov-10	4,004,00
Serie BAU	4.7500%	19-Dec-10	<u>3,412,00</u>
			89,915,00
	Menos gastos prep	pagados por cada emisión	<u>(239,998</u>
			<u>89,675,00</u>

LA HIPOTECARIA, S. A. (Panamá, República de Panamá)

# **Notas a los Estados Financieros**

# (11) Financiamientos Recibidos Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:		
1/ 1 / W	2009	<u>2008</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovables a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,400,000	25,000,000
Linea de crédito para capital de trabajo por B/.5,250,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,250,000	3,750,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	580,000	2,680,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,750,000	6,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.11,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,000,000	2,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.15,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	4,791,570	2,790,618
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.8,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,050,000	2,050,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.5,000,000, con vencimiento cada 12 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,500,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	25,000,000	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.9,000,000, con vencimiento cada	20,000,000	25,000,000
24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	2,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa proporcional a las actividades de la Compañía, garantizada con cartera de préstamos de		
hipotecas residenciales.	1.083,333	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>70,404,903</u>	<u>74,270,618</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.53% a 6.88% (2008 3.75% a 6.88%).

(Panamá, República de Panamá)

#### **Notas a los Estados Financieros**

# (11) Financiamientos Recibidos, continuación

Grupo ASSA, S. A. es fiador de los financiamientos recibidos de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantenía créditos hipotecarios por B/.110,092,362 (2008: B/.132,117,430) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras (véase nota 7).

# (12) Notas Comerciales

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

	<u>2009</u>		
Tipo	Tasa de interés	<u>Vencimiento</u>	Valor
Serie A	6.0000%	15-Apr-11	9,196,000
Serie B	6.5000%	15-Apr-12	5,000,000
Serie C	6.7500%	22-Mar-14	640,000
Serie D	6.0000%	15-May-11	2,030,000
Serie E	6.5000%	15-May-12	5,015,000
Serie F	6.7500%	15-Mar-14	8,157,000
Serie G	6.5000%	15-May-12	5,000,000
Serie H	6.5000%	15-May-12	362,000
Serie I	6.7500%	15-Apr-14	4,600,000
		•	40,000,000
	Menos gastos prep	pagados por cada emisión	(330,183)
			39,669,817

# (13) Valores Vendidos bajo Acuerdo de Recompra

Al 31 de diciembre de 2009, los valores vendidos bajo acuerdo de recompra ascienden a B/.0.00 (2008: B/.5,000,000), con vencimiento cada 6 meses y tasa de interés fija anual, garantizada con bonos serie B del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

# (14) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	221,811	162,731
Instrumento financiero derivado	760,877	921,300
Intereses acumulados por pagar sobre		
financiamientos y otras obligaciones	887,415	1,017,198
Cuentas por pagar fideicomisos	15,506	230,722
Reserva para prestaciones laborales y otras		-
remuneraciones `	253,775	310,843
Otros	<u>1,208,959</u>	<u>1,524,303</u>
Total	<u>3,348,343</u>	<u>4,167,097</u>

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

# (15) Información de Segmentos

La información por segmentos de la Compañía se presenta respecto de los negocios y ha sido preparada por la administración exclusivamente para ser incluida en estos estados financieros. Los reportes internos estructurados y producidos regularmente por la administración no contemplan la separación de activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a cada segmento de negocios.

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

- Hipotecas y Préstamos Personales en fideicomiso: Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- Hipotecas como activos: Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- Préstamos personales como activos: Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que la Compañía mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- Otras inversiones: Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones de la Compañía.

2009	Hipotecas y Préstamos Personales en Fideicomiso	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
2009	Flueicolliso	COMO activos	como activos	mversiones	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	10,973,605	2,035,034	1,344,944	14,353,583
Ganancia no realizada	0	0	0	318,464	318,464
Gastos de intereses y comisiones	0	10,584,867	1,162,167	1,169,128	12,916,162
Ingresos de comisión neta por			, ,		
otorgamiento de préstamos	0	217,904	28,637	0	246,541
Ingresos de comisión por		, and the second	·		,
administración de fideicomisos	651,135	0	0	0	651,135
Ingreso de comisión por manejo de					,
préstamos	431,265	1,067,080	49,806	0	1,548,151
Otros ingresos	Ò	0	0	260,338	260,338
Provisión para pérdidas en préstamos	0	80,684	43,063	0	123,747
Gastos de operaciones	551,599	1,861,646	868,768	96,530	3,378,543
Depreciación y amortización	43,805	147,840	68,992	7,666	268,303
Utilidad por segmento antes de				- 1	
impuesto sobre la renta	<u>486,997</u>	<u>(416,448)</u>	<u>(29,513)</u>	<u>331,958</u>	<u>691,457</u>
Activos de segmento	0	182.987.545	20.091.143	20.211.491	223,290,179
Pasivos del segmento	<u>_</u>	166.479.034			
Fasivos dei segineillo	<u> </u>	100,479,034	18,278,589	<u> 18,388,079</u>	<u>203,145,701</u>

# (15) Información de Segmentos, continuación

•	Hipotecas y Préstamos		Préstamos		
	Personales en	Hipotecas	personales	Otras	
<u>2008</u>	<u>Fideicomiso</u>	como activos	como activos	inversiones	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	8,830,669	2,660,222	1,099,165	12,590,056
Ganancia no realizada en inversiones	Ō	0	0	492,800	492,800
Gastos de intereses y comisiones	Ŏ	8,502,577	980,608	1,289,849	10,773,034
Ingresos de comisión neta por			,		
otorgamiento de préstamos	0	1,186,340	401,779	0	1,588,119
Ingresos de comisión por					
administración de fideicomisos	512,487	0	0	0	512,487
Ingreso de comisión por manejo de					
préstamos	399,235	1,019,629	84,321	0	1,503,185
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	0	0	654,808	654,808
Costo por emisión de fideicomiso	0	0	0	239,746	239,746
Otros ingresos	0	0	0	59,529	59,529
Provisión para pérdidas en préstamos	0	65,893	78,013	0	143,906
Gastos de operaciones	692,360	2,583,686	1,266,513	118,208	4,660,767
Depreciación y amortización	<u>38,532</u>	<u>143,791</u>	<u>70,486</u>	<u>6,579</u>	<u>259,388</u>
Utilidad por segmento antes de					
impuesto sobre la renta	<u>180,830</u>	<u>(259,309)</u>	<u>750,702</u>	<u>651,920</u>	<u>1,324,143</u>
Activos de segmento	0	179,985,048	20,757,790	27,303,509	228,046,347
Pasivos del segmento	0	168,505,304	19,433,824	<u>25,562,418</u>	<u>213,501,546</u>

Todas las operaciones de la Compañía se concentran dentro de la República de Panamá.

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

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,047,829	1,463,946
Gastos de representación	268,618	279,032
Bonificaciones	147,370	177,481
Cuotas patronales	177,790	348,126
Prestaciones laborales	90,966	157,751
Viajes, viáticos y combustible	11,357	59,418
Otros	89,565	131,748
	<u>1,833,495</u>	2,617,502
Otros gastos:		
Alquiler	241,114	251,787
Publicidad	44,581	331,259
Mantenimiento de equipo	198,828	99,449
Útiles de oficina	22,643	64,923
Luz, agua y teléfono	158,754	226,991
Cargos bancarios	6,779	12,671
Otros gastos	444,559	377,592
-	<u>1,117,358</u>	1,364,672

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

# (17) Fideicomisos bajo Administración

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

Al 31 de diciembre de 2009, el valor insoluto de los préstamos de fideicomisos bajo administración ascendía aproximadamente a B/.108,946,349 (2008: B/.131,477,600).

# (18) 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 B/.80,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal por los primeros diez (10) años de vida del préstamo, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

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

Durante el año 2009, la Compañía registró neto de reserva la suma de US\$4,913,018 (2008: US\$3,827,103), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo periodo, una de las subsidiarias vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de US\$4,486,709 (2008: US\$2,567,350) dando como resultado ganancias por el orden de US\$81,805 (2008: US\$0.00).

Al 31 de diciembre de 2009, el crédito fiscal por realizar asciende a US\$4,911,967 (2008:US\$4,376,262) y el mimo se incluye en el Estado consolidado de situación financiera.

### (19) Compromisos y Contingencias

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

<u> 2009</u>

2008

Cartas de promesa de pago

6.157.792

4,218,006

Mediante cartas de promesa de pago, la Compañía ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de diciembre de 2009 tenían una vigencia de seis meses en promedio.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

### (19) Compromisos y Contingencias, continuación

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 arrendamientos que la Compañía deberá pagar en los próximos cinco (5) años de continuación a estos contratos de arrendamiento se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2010	221,590
2011	221,590
2012	221,590
2013	221,590
2014	221,590

Al 31 de diciembre de 2009 el gasto de alquiler ascendió a B/.229,623 (2008: B/.235,960).

# (20) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2009.

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

El gasto total de impuesto al 31 de diciembre de 2009, se detalla a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Impuesto sobre la renta, estimado Efecto de ajuste del impuesto sobre la renta del	221,811	346,507
período anterior  Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>0</u> 221.811	<u>0</u> 346.507
rotar do gabto de impacoto dobre la renta	<u> </u>	<u>070,001</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2009 se detalla a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta Ingresos y gastos de fuente exentos, netos Gastos no deducibles Utilidad neta gravable	691,457 (1,885,891) <u>1,933,803</u> <u>739,369</u>	1,324,143 (1,099,165) <u>930,045</u> <u>1.155,023</u>
Impuesto sobre la renta al 30%	<u>221,811</u>	<u>346,507</u>

(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

#### (20) Impuesto sobre la Renta, continuación

La tasa promedio de impuesto sobre la renta efectiva para el año 2009 fue 32.08% (2008: 27.88%). La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta según la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005 es de 30% o el cálculo alternativo de 4.67% sobre el total de ingresos gravables, utilizando el mayor entre el método convencional y el cálculo alternativo.

#### (21) Instrumentos Financieros Derivados

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

El detalle del contrato de cobertura propia de la Compañía al 31 de diciembre de 2008, bajo contabilidad de cobertura de flujo de efectivo es como sigue:

2009	Vencimiento	Valor	Valor Razonable -
Cobertura de tasa de interés	<u>Remanente</u>	<u>Nocional</u>	<u>Pasivo</u>
Cobertura de tasa de interés ("interest rate swaps")	<u>1.56 años</u>	10,000,000	<u>761,275</u>
·			
<u>2008</u>	Vencimiento	Valor	Valor Razonable -
	<u>Remanente</u>	<u>Nocional</u>	<u>Pasivo</u>

Este contrato por un monto nominal de B/.10,000,000 (2008: B/.10,000,000) corresponde a una cobertura de tasa de interés adquirida por la Compañía como protección a las fluctuaciones de las tasas de interés sobre financiamientos recibidos a tasa variable por un monto de B/.10,000,000 (2008: B/.10,000,000).

#### (22) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

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

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

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

#### (b) Inversiones en valores

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

# (c) Préstamos

El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.



(Panamá, República de Panamá)

#### Notas a los Estados Financieros

### (22) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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

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

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	Valor en	Valor	Valor en	Valor
	<u>Libros</u>	<u>Razonable</u>	<u>Libros</u>	<u>Razonable</u>
Préstamos – bajo interés preferencial	115,721,815	115,721,815	114,558,781	114,558,781
Préstamos – sin interés preferencial	66,368,633	<u>72,170,962</u>	<u>61,146,620</u>	<u>70,136,944</u>
Total préstamos	182,090,448	<u>187,892,777</u>	<u>175,705,401</u>	<u>184,695,725</u>

#### (d) Financiamientos recibidos

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

# (e) Valores comerciales negociables

El valor en libros de los valores comerciales negociables con vencimiento de un año o menos, se aproxima a su valor razonable, por su naturaleza a corto plazo.

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

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

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

#### (a) Pérdidas por deterioro en préstamos:

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

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

# (23) Estimaciones Contables Críticas y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación

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

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

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

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

- (c) Deterioro en inversiones en valores:
  - La Compañía determina que las inversiones en valores han sufrido un deterioro cuando ha ocurrido una baja significativa y prolongada en su valor razonable por debajo de su costo.
- (d) Impuestos sobre la renta:

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

# (24) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

