

**REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO N°.1**

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

Año terminado al **31 de diciembre de 2014**

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos N°.2-00 de 28 de febrero del 2000 y N°.8-00 de 22 de mayo del 2000, modificado por los Acuerdos N°.10-2001, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007, N°.3-2008 y N°.1-2009. Si 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 comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

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

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

I PARTE**I. Información de la sociedad****A. Historia y desarrollo de la sociedad**

La sociedad fue constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas e identificada con el número de sociedad N°.396215. La Hipotecaria (Holding) Inc, fue creada con el propósito de servir como tenedora de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. para los tres accionistas iniciales del Emisor: Grupo ASSA, S.A., Wall Street Securities Trading Inc. e Inversiones Americasa, S.A. En junio del año 2000, Wall Street Securities Inc. vendió parte de su interés accionario en el Emisor, a los otros dos accionistas y en Agosto del 2002 terminó de vender la totalidad de su interés. Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de la acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones). El domicilio comercial de la sociedad se indica a continuación:

Dirección física:	Edificio Plaza Regency, Piso 4, Vía España, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección postal:	Apartado Postal 0823 04422 Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono:	300-8500
Fax:	300-8501
Correo electrónico:	john@lahipotecaria.com gtejeira@lahipotecaria.com

B. Capitalización.

Al **31 de Diciembre de 2014** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones, Novecientos Siete Mil Veinte dólares (**\$17,907,020**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veinticuatro Millones, Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve (**\$24,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Diecinueve Millones, Seiscientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Cincuenta y Uno (**\$19,638,851**).

C. Pacto Social y estatutos de la solicitante

Sociedad constituida el 7 de julio de 2000 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas e identificada con el número de sociedad N°.396215. El Pacto Social estipula que la Junta Directiva estará compuesta por un Presidente y Representante Legal, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario. La Junta Directiva puede elegir de cuando en cuando uno o más directores, ayudantes y otros dignatarios, agentes y empleados que estime conveniente.

D. Descripción del negocio**a. Giro normal del negocio.**

El Emisor es una compañía tenedora (*holding company*) que es dueña de Subsidiarias que se dedican principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios y préstamos personales en la República de Panamá y El Salvador. Adicionalmente, el Emisor es dueño de una compañía en Colombia cuyo propósito es similar. El emisor es dueño igualmente de una reaseguradora que reasegura riesgos directamente relacionado con el negocio de la generación y administración de préstamos en los países que opera. El Emisor no opera un negocio sino consolida los resultados de sus Subsidiarias y recibe dividendos de sus Subsidiarias.

Ciertos factores como la inflación, cambios en las tasas de interés, contracciones en el desarrollo económico, devaluaciones en sus monedas, y cualquier otros factores socio-macroeconómicos que se presenten en cualquier de estos tres países pueden tener una incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados de uno o más de las subsidiarias del Emisor y, por ende, sobre el Emisor.

b. Descripción de la industria.

La industria en la cual están involucradas las subsidiarias del Emisor, es la industria hipotecaria que consiste en otorgar y administrar créditos hipotecarios (y préstamos personales a clientes hipotecarios) a personas naturales de ingresos medianos y medianos-bajos, quienes desean adquirir viviendas nuevas o usadas o refinanciar sus hipotecas existentes.

El mercado de vivienda se puede segregar en cuatro categorías: 1) Vivienda Informal que son viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler; 2) Vivienda de Interés Social que son viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler; 3) Vivienda de la Clase Media / Media-Baja que son viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyos precios de venta pueden fluctuar entre los Cuarenta Mil Dólares (\$40,000) y Ciento Veinte Mil Dólares (\$120,000) y cuyo financiamiento de largo plazo (préstamo hipotecario) generalmente está otorgado por bancos privados o compañías hipotecarias privadas o bancos estatales; y 4) Vivienda de la Clase Media Alta / Clase Alta que son viviendas construidas y financiadas por la empresa privada cuyos precios son arriba de los Ciento Veinte Mil Dólares (\$120,000) y cuyo financiamiento de largo plazo (hipoteca) generalmente está otorgado por bancos privados o compañías hipotecarias privadas. Las subsidiarias del Emisor financia, en su gran mayoría, la adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría "3" arriba señalada, o sea, Viviendas de la Clase Media / Media-Baja y su plan estratégico es para mantenerse en este nicho.

En la República de Panamá, El Salvador y Colombia, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos y diversos proyectos. Estos proyectos constituyen la fuente de la materia prima para la industria hipotecaria ya que la disponibilidad de viviendas que reúnen características básicas y uniformes que pueden servir para una garantía hipotecaria es lo que permite el otorgamiento de préstamos hipotecarios nuevos o el refinanciamiento de un préstamo en el futuro.

b.1 La industria hipotecaria en la República de Panamá

En los alrededores de la ciudad de Panamá la mayoría de los promotores construyen sus proyectos en las áreas de Panamá Metro, Vía Tocúmen, Las Cumbres, Panamá Este y Panamá Oeste. Adicionalmente, existen numerosos proyectos en las otras ciudades principales de la República de Panamá como David, Santiago, Chitré, Chorrera y Colón. Los principales competidores del Emisor en Panamá en la generación de préstamos hipotecarios son Banco General, S.A., Banco Nacional de Panamá, Banistmo, y Caja de Ahorros, entre otros.

La construcción de viviendas se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Por consiguiente, en la actualidad la gran mayoría de los compradores se ven forzados a esperar de seis (6) meses hasta un (1) año para poder ocupar una casa una vez separada en pre-venta. Tampoco existe especulación en la compra de dichas propiedades ya que la gran mayoría de estos compradores ocupan sus casas como la residencia principal. Históricamente, el mercado ha experimentado una plusvalía consistente.

Aproximadamente el 80% del negocio del Emisor se encuentra en el mercado de préstamos hipotecarios de Intereses Preferenciales. La Ley 3 del 20 de mayo de 1985, "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999, por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, por la Ley 29 de 2 de junio de 2008 y por la Ley 23 de 11 de abril de 2013, establece un subsidio importante en la tasa de interés de los préstamos para la compra de viviendas nuevas, es decir ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea la residencia principal del ocupante, El subsidio es recibido por las instituciones que otorgan crédito a este sector en forma de un crédito fiscal.

b.2 La industria hipotecaria en El Salvador

Igual que Panamá, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por proyectos contruidos por una variedad de constructores. Con la entrada del dólar en el año 2000 y la estabilidad monetaria brindada por la dolarización, las tasas de interés de las hipotecas comenzaron a bajar y los plazos se extendieron a plazos de hasta 30 años.

La industria hipotecaria (y la industria bancaria en general) se ha caracterizado en los últimos años por la adquisición de los bancos locales más importantes por bancos internacionales (Banco Cuscatlán por Citibank, Banco de Comercio por The Bank of Nova Scotia, Banco Salvadoreño por Banistmo/HSBC y éste a su vez por Grupo Davivienda, y Banco Agrícola por Grupo Bancolombia); adquisiciones que se pueden considerar han fortalecido el sistema financiero de El Salvador. Estos bancos son los competidores principales de LH El Salvador en el mercado salvadoreño.

b.3 La Industria hipotecaria en Colombia

Al igual que Panamá y El Salvador, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por proyectos contruidos por una variedad de constructores. Los proyectos principales están ubicados en la Zona Sur, Zona Occidente, Zona Norte, Zona Centro y Zonas Aledañas.

Los principales Bancos generadores de préstamos hipotecarios en Colombia son: Bancolombia, Banco de Bogotá, Davivienda BBVA y Occidente. Juntos generan el 67.9% de la cartera hipotecaria. En cuanto a Compañías de Financiamiento, las cinco principales generadoras de cartera hipotecaria son: Tuya S.A., GMAC, Serfinansa, Coltefinanciera, Financiera Juriscoop S.A. y Finamerica, que juntas generan el 68.6% en cartera hipotecaria.

La actividad financiera de hipotecas en Colombia está limitada en la ciudad de Bogotá, debido a que La Hipotecaria apenas se encuentra expandiendo sus operaciones, pero tiene la meta de convertirse en un jugador importante en el mismo nicho como operan en Panamá y El Salvador.

c. Tributos.

La Hipotecaria (Holding), Inc, no tributa en la República de Panamá.

d. Litigios.

A la fecha de este Informe, ni el Emisor ni ninguna de sus subsidiaras tienen litigios legales pendientes, ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él, que puedan incidir materialmente en sus operaciones.

E. Estructura organizativa

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

- (a) Banco La Hipotecaria, S.A. fue originalmente constituida bajo la razón social Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., el 7 de noviembre de 1996. Desde el 6 de junio de 2010, comienza operaciones como Banco La Hipotecaria, S.A. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con licencia general de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, otorgada mediante la Resolución S.B.P No. 127-2010 del 4 de junio de 2010.

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

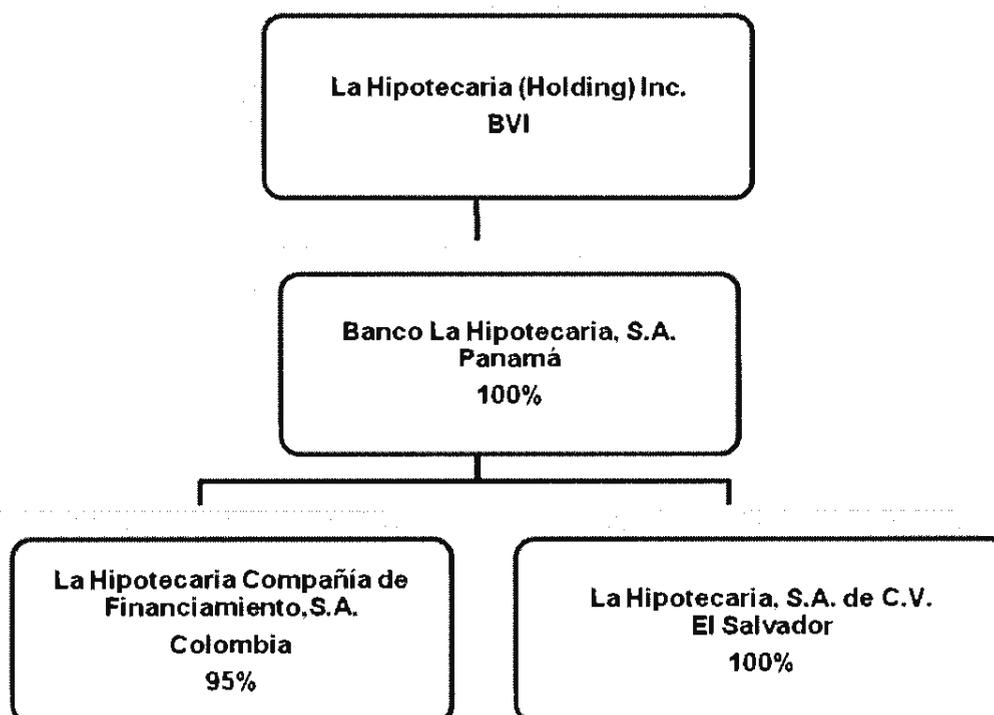
Banco La Hipotecaria, S.A. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

- Controladora del 98% de las acciones de La Hipotecaria S. A. de C. V.; sociedad constituida el 3 de junio de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar



- préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.
- Controladora del 94.99% de las acciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A.; sociedad que fue constituida el día 13 de febrero de 2014 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.
- (b) Inversiones La Hipotecaria de Colombia, S. A., (anteriormente La Hipotecaria de Colombia, S.A.) fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.
- (c) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.
- (d) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.
- (e) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.

A continuación se presenta una gráfica que detalla la estructura organizativa del Emisor y sus Subsidiarias, incluyendo el porcentaje de acciones que posee el Emisor en cada una de dichas Subsidiarias:



* El otro 5% es propiedad de LH Panamá, LH El Salvador, Online y Advisors en partes iguales.

F. Propiedades, plantas y equipo.

A la fecha de este informe, las subsidiarias alquilan bajo contratos de arrendamiento de diferentes plazos la totalidad de 2,383 m2 en Panamá, 688.3m2 en El Salvador y 170.63m2 en Colombia, distribuidos de la siguiente manera:

LH Panamá: La casa matriz cuenta con cuatro (4) locales que suman 2,008 m2 ubicados en Vía España, Plaza Regency, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Además LH Panamá cuenta con cuatro (4) sucursales. La sucursal de la Provincia de Chiriquí está ubicada en la Avenida F Sur, Ciudad de David y cuenta con 105 m2. La sucursal de la Provincia de Veraguas está ubicada en la Ave. Central de Santiago y cuenta con 105 m2. La sucursal de la Provincia de Herrera se encuentra ubicada en el Paseo Enrique Geenzier, Ciudad de Chitré y cuenta con 125 m2. Por último, la sucursal de Chorrera también ubicada en la Provincia de Panamá cuenta con un local de 40 m2.

LH El Salvador: La oficina principal se encuentra ubicada en el Mezanine del Edificio La Centroamericana, Alameda Roosevelt, #3107, San Salvador, El Salvador y cuenta con un área de 192.5 m2. También en el Edificio La Centroamericana La Hipotecaria, S.A. de C.V. cuenta con oficinas adicionales de un área de 364 m2. La Sucursal de Santa Ana está ubicada en la Ave. Independencia Sur entre 31 y 33, Calle Oriente. Plaza Belén 2ª Planta, Locales numero 8 y 9, y cuenta con un área de 131.84 m2.

LH de Colombia: La oficina principal se encuentra ubicada en el edificio llamado Edificio Núcleo Ejecutivo 93, en la Carrera 7 N°. 93 - 40 Barrio Chico, Bogotá Colombia. Esta es la única sede en Colombia y se encuentra distribuida en oficinas enumeradas de la siguiente manera: oficina: 207 área 56.55 m2, oficina: 210 área 54.07 m2 y oficina: 211 área 60.01 m2

El Emisor no es dueño de propiedades bienes raíces. A continuación aparece un cuadro con información sobre la planta y equipo del Emisor al 31 de diciembre del 2014 y su comparativo al 2013 los cuales corresponden a los Estados Financieros Consolidados auditados del Emisor.

31 de Diciembre de 2014	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	521,514	1,637,247	389,229	823,801	3,371,791
Compras	62,539	427,749	57,244	53,695	601,227
Ventas y descartes	(33,749)	(216,726)	(91,968)	0	(342,443)
Al final del año	550,304	1,848,270	354,505	877,496	3,630,575
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	348,734	1,278,963	186,307	581,949	2,395,953
Gasto del año	64,917	200,013	63,892	112,749	441,571
Ventas y descartes	(9,966)	(153,483)	(91,968)	0	(255,417)
Ajuste por conversión	(471)	(2,225)	0	(2,742)	(5,438)
Al final del año	403,214	1,323,268	158,231	691,956	2,576,669
Saldos netos	147,090	525,002	196,274	185,540	1,053,906

31 de Diciembre de 2013	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Costo:					
Al inicio del año	504,896	1,454,213	341,914	812,227	3,113,250
Compras	16,869	183,364	177,950	22,539	400,722
Ventas y descartes	(251)	(331)	(130,635)	(10,965)	(142,182)
Al final del año	521,514	1,637,246	389,229	823,801	3,371,790
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	287,050	1,114,029	252,234	434,617	2,087,930
Gasto del año	61,406	165,040	64,708	153,816	444,970
Ventas y descartes	(41)	(331)	(130,635)	(8,183)	(139,190)
Ajuste por conversión	319	225	0	1,699	2,243
Al final del año	348,734	1,278,963	186,307	581,949	2,395,953
Saldos netos	172,780	358,283	202,922	241,852	975,837

G. Investigación y desarrollo, patentes, licencias, etc.

No aplica en este caso.

H. Información sobre tendencias.

El mercado hipotecario para el segmento que atiende las subsidiarias de El Emisor, tanto en Panamá, El Salvador y Colombia, se ha caracterizado en los últimos años por un aumento en el número de proyectos de vivienda y de promotores. A pesar de la alta demanda que existe, la construcción de estas viviendas se caracteriza por poca especulación debido al tiempo que toma que estas unidades se encuentren listas y que estos compradores ocupan sus casas como vivienda principal. Históricamente se ha experimentado una plusvalía consistente, pero moderada, para esta vivienda cuando se compara viviendas con similares especificaciones.

El mercado hipotecario ha sufrido poca incidencia de morosidad debido a que las personas ocupan sus casas como vivienda principal y los pagos a las hipotecas son realizados en su mayoría a través del descuento directo de planilla amparado en la Ley 55 de 1976 en Panamá y la práctica de Orden de Descuento en El Salvador y en el Decreto 1527 de 2012 en Colombia.

Las tasas de interés aplicado para los préstamos son variables y corresponde a las tasas de mercado o la tasa de interés preferencial para los casos que aplique.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre del 2013.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria Holding, Inc. es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2014**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, doce titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$393,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **31 de Diciembre de 2014** la Holding tenía \$678,943.00 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$15,832,769.07 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$7,146,302.21 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso y \$9,165,172.20 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para la Empresa.

La Hipotecaria (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Dutch Development Bank (FMO), Banistmo, Bancolombia, GNB Sudameris, Banco de Bogotá, Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), Corporación Andina de Fomento (CAF) y Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$246,000,000**. Al **31 de Diciembre de 2014** la Sociedad había utilizado la suma de **\$127,615,000**.

Al **31 de Diciembre de 2014** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs, **B/.90,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, tenía dos planes rotativos de hasta **B/.70,000,000** en programas de Papel Bursátil, y **B/.60,000,000** en dos Programas de Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y en algunos casos, con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.



Al 31 de Diciembre de 2014, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Cuarenta y Nueve Mil Millones Diez Mil Dólares (B/.49,010,000) a una tasa entre 2.50% y 3.50%.

Valores Comerciales Negociables

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie CBB	3.50%	Febrero, 15	1,000,000
Serie CBC	3.50%	Febrero, 15	2,000,000
Serie CBD	3.50%	Marzo, 15	3,690,000
Serie CBE	3.50%	Marzo, 15	2,500,000
Serie CBF	3.38%	Enero, 15	3,000,000
Serie CBG	3.50%	Marzo, 15	1,500,000
Serie CBK	3.50%	Abril, 15	1,000,000
Serie CBL	3.50%	Abril, 15	1,000,000
Serie CBM	3.50%	Mayo, 15	3,000,000
Serie CBN	3.50%	Mayo, 15	2,500,000
Serie CBP	3.50%	Junio, 15	2,500,000
Serie CBQ	3.50%	Junio, 15	1,000,000
Serie CBR	3.50%	Junio, 15	1,000,000
Serie DAO	3.50%	Febrero, 15	2,500,000
Serie DAP	3.50%	Febrero, 15	1,000,000
Serie DAQ	3.50%	Julio, 15	1,585,000
Serie DAR	3.50%	Julio, 15	2,500,000
Serie DAS	3.50%	Septiembre, 15	2,000,000
Serie DAT	3.50%	Septiembre, 15	2,000,000
Serie DAU	3.50%	Septiembre, 15	235,000
Serie DAV	3.50%	Octubre, 15	3,000,000
Serie DAX	3.50%	Octubre, 15	3,000,000
Serie DAY	3.50%	Noviembre, 15	2,000,000
Serie DAZ	3.50%	Noviembre, 15	2,000,000
Serie DBA	3.50%	Noviembre, 15	500,000
Serie DBB	3.50%	Noviembre, 15	1,000,000
			49,010,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	-91,358
			48,918,642

Al 31 de Diciembre de 2014 La Hipotecaria Holding, Inc. había emitido Notas por un monto de Cincuenta y Un Mil Millones Doscientos Tres Mil Dólares (B/.51,203,000) a una tasa entre 3.88% y 5.00%.

Notas Comerciales Negociables

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE J	4.50%	Marzo,15	2,150,000
SERIE X	4.00%	Abril,15	2,025,000
SERIE P	4.00%	Septiembre,15	1,250,000
SERIE U	4.13%	Septiembre,15	4,239,000
SERIE R	4.25%	Octubre,15	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre,15	1,560,000
SERIE K	5.00%	Marzo,16	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril,16	500,000
SERIE N	4.75%	Abril,16	2,500,000
SERIE M	4.75%	Mayo,16	5,000,000
SERIE Y	4.25%	Agosto,16	1,800,000
SERIE T	4.75%	Diciembre,16	1,657,000
SERIE V	4.75%	Febrero,17	1,761,000
SERIE Z	4.75%	Julio,17	1,200,000
SERIE A	4.25%	Marzo,17	1,500,000
SERIE B	3.88%	Marzo,17	15,000
SERIE C	4.00%	Mayo,16	1,000,000
SERIE D	4.00%	Mayo,16	1,000,000
SERIE E	4.00%	Mayo,16	1,000,000
SERIE F	4.00%	Junio,16	1,000,000
SERIE G	4.00%	Junio,16	1,000,000
SERIE H	4.00%	Junio,16	2,000,000
SERIE I	4.25%	Julio,17	1,500,000
SERIE J	4.13%	Enero,17	4,000,000
SERIE K	4.25%	Julio,17	3,000,000
			51,203,000
			Menos gastos de emisión
			-138,615
			51,064,385

Al 31 de Diciembre de 2014 La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado diez tramos de Papel Bursátil por un monto de Doce Millones de Dólares (B/.12,000,000) a una tasa entre 4.50% y 4.63%.

Papel Bursátil

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 3	4.50%	Enero,15	2,500,000
Tramo 4	4.50%	Febrero,15	1,500,000
Tramo 5	4.50%	Febrero,15	1,500,000
Tramo 6	4.63%	Junio,15	1,500,000
Tramo 7	4.50%	Septiembre,15	2,000,000
Tramo 8	4.50%	Octubre,15	1,000,000
Tramo 9	4.50%	Octubre,15	2,000,000
			12,000,000
			Menos gastos prepagados por cada emisión
			-40,595
			11,959,405

Al **31 de Diciembre de 2014** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado nueve tramos de Certificados de Inversión por un monto de Veinticuatro Millones Cuatrocientos Mil dólares (B/.24,400,000) a una tasa entre 5.00% y 5.25%.

Certificados de Inversión

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 15	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 15	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 16	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 16	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 15	2,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 16	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 15	2,000,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 15	2,000,000
Tramo 1	5.00%	Junio, 16	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio, 16	1,900,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 17	1,000,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 17	3,000,000
			24,400,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	-47,881
			24,352,119

Al **31 de Diciembre de 2014** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones, Novecientos Siete Mil Veinte dólares (**\$17,907,020**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veinticuatro Millones, Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve (**\$24,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Diecinueve Millones, Seiscientos Treinta y Ocho Mil Ochocientos Cincuenta y Uno (**\$19,638,851**).

B. Recursos de Capital

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



Número de préstamos	13,087
Saldo insoluto total de los préstamos	330,419,445
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	132,275,385
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	77,320,238
Monto total original de los préstamos	354,354,648
Saldo mínimo de los préstamos	6,624
Saldo máximo de los préstamos	537,235
Saldo promedio de los préstamos	121,441
Tasa máxima de los préstamos	10.95%
Tasa mínima de los préstamos	6.08%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.73%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.82%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	94.74%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	69.80%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	73.22%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04-mar-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	29-dic-44
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	34.27

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y actualmente, el margen financiero favorable de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2014**, La Hipotecaria administraba 20,504 préstamos, con un saldo insoluto de \$608,736,694 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes reposesidos 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 2014**:

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$111,609,038
Corrientes	\$189,744,161
Saldos de 1-30 días	\$19,039,371
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,436,684
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,421,695
Saldo de préstamos 91-120 días	\$456,030
Saldo de préstamos 121-150 días	\$251,095
Saldo de préstamos 151-180 días	\$284,024
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,177,347
Total 91 días o más:	\$3,168,496
Total de hipotecas en libros	\$330,419,445
% de morosidad de hipotecas en libros	0.96%

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

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra Información relacionada

1. Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva del Emisor está compuesta de las siguientes personas:

Alfredo De La Guardia D - Presidente

Cédula No. 8-90-216

Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizó cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Desde 1966 se desempeña como Presidente de Servicios de Seguros, S.A. Director de Empresa General de Inversiones, S.A., Director y Secretario de Grupo ASSA, S.A., Director y Secretario de ASSA Compañía de Seguros, S.A., Director y Subsecretario de Harinas de Panamá, S.A., Director y Tesorero de Promarina, S.A., Director y Secretario de Profuturo, S.A., y Director de Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. El Sr. Alfredo De La Guardia es panameño, nació el 19 de octubre de 1937. y tiene su oficina en el Centro Comercial Plaza Pacífica, Primer Algo, Local N° 16, apartado 0816-00746, teléfono 215-1870, fax 215-1269, correo electrónico alfredo@serviciodeseguros.com. Desde el año 2000 es Director del Emisor. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

John D. Rauschkolb – Vicepresidente

Cédula No. E-8-74251

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. Actualmente, es Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. El Sr. Rauschkolb es estadounidense, nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com. Desde el año 2000 es Director del Emisor. Es el Gerente General del Emisor (ver descripción de sus funciones abajo) y participa en las

reuniones de la Junta Directiva del Emisor. Es Director de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. desde el mes de abril de 2008.

Lorenzo Romagosa L. - Vicepresidente

Cédula No. 8-204-1891

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros. El Sr. Lorenzo Romagosa es panameño, nació el 14 de octubre de 1952 y su domicilio comercial es Edificio Café Durán, Calle Transístmica, Apartado 0823-05642, Panamá, República de Panamá, Teléfono 263-9522, Fax: 269-2793, y su correo electrónico es romagosajr@cafeduran.com. Desde el año 2000 es Director del Emisor. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

Salomón V. Hanono - Tesorero

Cédula No. 8-301-209

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A. El Sr. Salomón V. Hanono es panameño, nació el 23 de julio de 1968 y su domicilio comercial es Edificio Banco Atlántico, Piso 9, Calle 50, Apartado 0816-01659, Panamá, República de Panamá, Teléfono 209-2699, Fax 209-2688 y su correo electrónico es sony@vicsons.com. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

Nicolás Pelyhe V. - Secretario

Cédula No. 8-418-467

Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiaria, La Hipotecaria, S.A., Planeta Verde, S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. El Sr. Pelyhe es panameño, nació el 5 de octubre de 1951 y tiene sus oficinas en el Edificio ASSA, Calle 50, apartado 2371, Zona 5, teléfono 301-2772, fax 301-2729, ciudad de Panamá, correo electrónico npelyhe@assanet.com. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de la Junta Directiva del Emisor.

Juan A. Castro de la Guardia – Director

Cédula No. 8-710-880

Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de Louisiana State University, Baton Rouge, Louisiana. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Banca Corporativa del Banco Continental de Panamá, S.A., enfocándose en el sector de industrias especializadas como telecomunicaciones y energía. Posteriormente, ejerció el puesto de Vicepresidente Asistente encargado del Área de Finanzas Corporativas del Banco Continental de Panamá. Durante su carrera de ocho años en Banco Continental, estuvo involucrado en la estructuración y sindicación de más de mil millones de dólares en transacciones privadas y públicas. Durante la segunda mitad del año 2007 y primera mitad del año 2008, fungió como Vicepresidente de Finanzas Corporativas de Mundial Servicios Financieros, S.A. Durante este tiempo, estuvo encargado de la estructuración de instrumentos financieros en los mercados de capitales. Actualmente labora en la tesorería de Inversiones Bahía LTD. Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá, teléfono: 303-3333, fax 303-3336.



Los Ejecutivos y Administradores principales del Emisor son:

John D. Rauschkolb – Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General

Cédula No. E-8-74251

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesta en operación de La Hipotecaria, S.A. El Sr. Rauschkolb es estadounidense, nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com.

Responsabilidades: Es el último responsable planificar estrategia y objetivos del Emisor para la aprobación de la Junta Directiva como también, organizar, liderar, coordinar, y controlar la ejecución de los planes dentro del tiempo proyectado. Es responsable de que se logren las metas y objetivos del plan y de establecer los valores y principios que enmarcan la cultura organizacional del Emisor.

Boris Oduber B. – Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios

Cédula No. 8-301-911

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Es panameño, nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico boduber@lahipotecaria.com.

Responsabilidades: Es responsable de iniciar y encabezar iniciativas especiales y apoya directamente al Gerente General en administrar todos los aspectos de la empresa además de la ejecución del plan estratégico la dirección, administración y planificación estratégica de los negocios del Emisor, incluyendo el diseño y mantenimiento de los productos financieros y la expansión de negocio.

Giselle de Tejeira – Vicepresidente Ejecutivo de Finanzas

Cédula No. 3-87-1846

Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá.

Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalia Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Es panameña, nació el 29 de enero de 1965 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4,



Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico gtejeira@lahipotecaria.com.

Responsabilidades: Es responsable de gerenciar y coordinar todas las actividades de las áreas de finanzas corporativas, tesorería, relaciones con acreedores y contabilidad.

Raúl A. Zarak A. – Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - Panamá

Cédula No. 8-432-513

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como Oficial de Crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria, el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. Es panameño, nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico rzarak@lahipotecaria.com.

Responsabilidades: Es responsable de dirigir y administrar todo el área de producción de préstamos incluyendo su originación y tramitación incluyen las relaciones con los promotores y constructores de viviendas. También supervisa las áreas de publicidad y mercadeo.

Reynaldo López G – Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - El Salvador

DUI No. 02236851-6

Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se unió al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgada por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá. Es salvadoreño, nació el 27 de octubre de 1971 y tiene sus oficinas en Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel, San Salvador, teléfono 503 2505-5042, correo electrónico rlopez@lahipotecaria.com.

1. Asesores legales

Morgan & Morgan

MMG Tower, Piso 15, Calle 53 E, Marbella, Panamá, República de Panamá Teléfono +507-265-7777 y Fax +507-265-7700, Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center, atención Francisco Arias G., correo electrónico farias@morimor.com. (Morgan & Morgan son los Asesores Legales del Emisor, para el registro de los valores objeto de ésta oferta pública.)

Arias, Fábrega & Fábrega (ARIFA)

Ubicados en el P.H. Plaza 2000 (antiguo Edificio Plaza Bancomer), Piso 16, Avenida Nicanor de Obarrio (Calle 50) y Calle 53, Teléfono 205-7000 y fax 205-7001, Apartado Postal 6307, Zona 5, Panamá, atención licenciado Ricardo M. Arango Guardia correo electrónico, rarango@arifa.com.

Rusconi, Valdez, Medina & Asociados

Edificio Interalia, Segundo Nivel, Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Colonia Santa Elena, San Salvador, República de El Salvador, Teléfono +503-2241-3600 y Fax +503-2289-2477, Apartado Postal 05-80, atención Benjamín Valdez, correo electrónico bvaldez@ruvalaw.com.



Brigard & Urrutia

Carrera 7 # 71-21 Torre B - Piso 4, Bogotá, Colombia, Teléfono +57 (1) 346-2011 y fax +57(1) 310-0609, Dirección Postal: Calle 70 # 4-60, atención Mauricio Cuesta Esquerro, correo electrónico mcuesta@bu.com.co.

Arias & Muñoz

Calle la Mascota N°.533, San Benito, San Salvador, El Salvador, C.A. Teléfono (503) 2257-0986, Pbx. (503) 2257-0900 y Fax (503) 2257-0901. Con Oficinas en Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, atención Mario Lozano, correo electrónico Mario.Lozano@ariaslaw.com.

2. Auditores.**KPMG**

Los Auditores Externos del Emisor es KPMG Peat Marwick, ubicados en Nicanor de Obarrio (Calle 50) N° 54, Teléfono 263-5677 y fax 263-9852, Apartado Postal 5307, Zona 5, Panamá, atención licenciado Ricardo Carvajal, correo electrónico, rcajavajal1@kpmg.com.

3. Nombramientos con base en acuerdos.

Ninguno de los Directores y Dignatarios, Ejecutivo y Administradores listados anteriormente han sido designados en su cargo sobre la base de acuerdos con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensaciones:**(i) Directores y Dignatarios**

	2014
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$26,063

Consisten en dietas pagadas a cada Director por su participación en las sesiones de Junta Directiva.

(ii) Ejecutivos Principales:

	2014
Total de compensación a empleados	\$918,436

Consisten en beneficios tales como seguros de vida, bonificaciones y salarios en especie a los Ejecutivos de la Empresa.

C. Prácticas de la Directiva

La Hipotecaria Holding, Inc. realiza reuniones ordinarias de la Junta Directiva una vez por bimestre y una reunión ordinaria de su Junta General de Accionistas la cual es celebrada durante los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada año.

D. Empleados

A la fecha, La Hipotecaria contaba con 257 colaboradores permanentes.

F. Propiedad Accionaria:

Al 31 de diciembre de 2014, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietario efectivo la persona o personas que ejercen control.

Al 31 de diciembre de 2014, Los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son el Grupo ASSA, S. A. con un 69.01%, Internacional Finance Corporation (IFC) con 13.5% y Ejecutivos con 17.49%.

B. Presentación de Tabular de la composición accionaria del emisor

Resumen de Tenencia del Personal Relacionado – al 31 de diciembre del 2014				
Grupo de Accionistas	Cantidad de Acciones Comunes emitidas	% Respecto del Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% Que representan respecto de la Cantidad Total de Accionistas
ASSA	731,378	69.01%	1	25%
International Finance Corporation (IFC)	143,075	13.5%	1	25%
Directores, Dignatarios, Ejecutivos* y Administradores	179,957	16.98%	1	25%
Otros Empleados	5,405	0.51%	1	25%

*incluye a sus familiares

Resumen de Tenencia del Personal Relacionado – al 31 de diciembre del 2013				
Grupo de Accionistas	Cantidad de Acciones Comunes emitidas	% Respecto del Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de Accionistas	% Que representan respecto de la Cantidad Total de Accionistas
ASSA	731,378	69.01%	1	25%
International Finance Corporation (IFC)	143,075	13.5%	1	25%
Directores, Dignatarios, Ejecutivos* y Administradores	179,957	16.98%	1	25%
Otros Empleados	5,405	0.51%	1	25%

C. Persona controladora

Grupo ASSA, S.A. ejerce control sobre La Hipotecaria (Holding), Inc. al ser el accionista mayoritario con 69.01% de la acciones emitidas y en circulación.

D. Cambios en el control accionario

No ha habido cambio en los accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc.

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas.

ASSA Compañía de Seguros, S.A., subsidiaria de Grupo ASSA, S.A. es el principal proveedor de las pólizas seguro de incendio, seguro de vida y seguro de cesantía de los clientes quienes adquieren hipotecas por medio de la Hipotecaria.

B. Interés de expertos y asesores:

Salvo los puntos mencionados arriba, no existen.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

La compañía no paga impuestos en la República de Panamá.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de Estructura de capitalización

1. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre de 2014 existía un patrimonio total de \$63,644,470.

2. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2014 existían obligaciones negociables por la suma de \$11,959,405.

B. Descripción y derechos de los títulos.

- (i) Capital Accionario: se han emitido acciones comunes y acciones preferidas.
- (ii) Títulos de participación: no existen
- (iii) Títulos de deuda: referirse a las Notas 10, 11 y 12 de los estados financieros adjuntos.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Los estados financieros están expresados en dólares (\$) de los Estados Unidos de América.

Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

Estado de Situación Financiera	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-14	Dec-13	Dec-12	Dec-11
Ingresos por intereses y comisiones	\$27,389,436	\$23,696,113	\$19,649,146	\$16,691,065
Gastos de intereses y comisiones	\$16,433,111	\$13,685,888	\$10,942,501	\$9,835,069
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$10,936,325	\$10,010,227	\$8,706,645	\$6,855,996
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$286,313	\$337,708	\$422,923	\$481,407
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$10,650,012	\$9,672,519	\$8,283,722	\$6,374,589
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$3,423,996	\$3,192,393	\$3,331,489	\$3,738,404
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	(\$217,249)
Comisión por colocación de hipotecas	\$2,830,191	\$2,695,792	\$2,204,955	\$1,223,766
Constitución de bonos hipotecarios	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$4,809,255	\$3,987,125	\$3,719,622	\$3,010,874
Total otros ingresos (gastos)	\$11,063,442	\$9,875,310	\$9,256,066	\$7,755,795
Gastos de operaciones	\$14,679,961	\$13,746,357	\$11,970,999	\$8,660,704
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$7,033,493	\$5,801,472	\$5,568,789	\$5,449,680
Impuesto sobre la renta	\$1,943,192	\$1,487,979	\$1,320,706	\$1,429,464
Utilidad neta	\$5,090,301	\$4,313,493	\$4,248,083	\$4,020,216
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$5,090	\$4,313	\$4,248	\$4,020

Balance General	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-14	Dec-13	Dec-12	Dec-11
Efectivo	\$27,714,698	\$26,922,421	\$23,308,416	\$21,896,724
Préstamos	\$364,662,715	\$346,432,364	\$295,991,012	\$222,599,797
Provisiones	(\$267,022)	(\$280,179)	(\$335,442)	(\$309,004)
Préstamos por cobrar (neto)	\$364,395,693	\$346,152,185	\$295,655,570	\$222,290,793
Cuentas por cobrar y otros activos	\$55,683,342	\$45,490,598	\$35,088,666	\$37,329,514
Total de activos	\$447,793,733	\$418,666,204	\$354,052,652	\$281,517,031
Valores comerciales negociables	\$48,918,642	\$54,363,101	\$25,667,099	\$30,752,043
Obligaciones negociables	\$11,959,405	\$25,103,559	\$20,701,701	\$27,217,715
Notas Comerciales Negociables	\$51,064,385	\$39,486,326	\$39,427,865	\$28,206,474
Certificados de Inversión	\$24,352,119	\$13,718,889	\$3,918,764	\$0
Depósitos de Clientes	\$141,953,472	\$120,699,856	\$88,294,089	\$69,526,933
Financiamientos recibidos	\$96,576,410	\$94,417,857	\$108,368,075	\$70,278,673
Valores vendidos bajo acuerdo de recompra	\$0	\$0	\$0	\$0
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$9,324,830	\$7,189,688	\$8,738,729	\$5,624,916
Total de pasivos	\$384,149,263	\$364,979,276	\$295,116,322	\$231,806,764
Acciones comunes	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020
Acciones preferidas	\$24,752,709	\$24,736,912	\$21,874,388	\$15,181,360
Reserva de capital	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000
Reserva Regulatoria	\$2,450,702	\$2,393,168	\$1,767,807	\$1,261,678
Reserva de valuación	\$1,815,502	\$946,168	\$895,063	\$1,569,819
Pérdida por conversión de moneda	(\$4,720,314)	(\$767,691)	\$69,248	(\$69,311)
Utilidades retenidas	\$19,638,851	\$16,570,351	\$14,622,804	\$12,259,711
Total de patrimonio	\$63,644,470	\$63,686,928	\$58,938,330	\$49,910,277

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. La Hipotecaria cuenta con <i>Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo</i> .
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <i>Sí</i>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>Sí</i>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Sí</i>
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <i>Sí</i>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. <i>Sí. (En este momento, solamente el Comité de Administración de Riesgo).</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Sí</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Sí</i>
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Sí. Está divulgado por medio de nuestra red interna de la empresa.</i>
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <i>Sí.</i>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. <i>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</i>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <i>Sí</i>
	e. Control razonable del riesgo. <i>Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. <i>Sí</i>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Sí,</i>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Sí</i> (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. <i>Sí.</i>
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. <i>Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Seis (6)</i>
	b. Número de Directores Independientes de la Administración <i>Cinco (5)</i>

c. Número de Directores Independientes de los Accionistas <i>Uno (1)</i>
--

Accionistas	
7.	Preven 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). <i>Sí</i>
	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). <i>No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)</i>
	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). <i>Sí</i>
	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). <i>Sí</i>
	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). <i>Sí</i>
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>El 24 de junio de 2008 La Hipotecaria Holding emitió 10 millones de dólares en acciones preferidas no acumulativas por medio de la Bolsa de Valores de Panamá las cuales pagan intereses trimestralmente.</i>

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

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

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

**V PARTE
DIVULGACIÓN**



De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, 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 Anual y el nombre del medio:

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

2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:

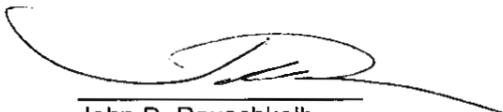
No ha sido divulgado.

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

31 de marzo de 2015.

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual 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 D. Rauschkolb
Gerente General
Banco La Hipotecaria, S. A.



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

**Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2014

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

Índice del Contenido

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

Anexo

Anexo de consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de consolidación - Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales	2



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A La Junta Directiva y Accionistas
La Hipotecaria (Holding), Inc.

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de La Hipotecaria (Holding), Inc. y Subsidiarias, los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados están libres de errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros consolidados a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de La Hipotecaria (Holding) Inc. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información de Consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación adjunta del año 2014 en los Anexos 1 y 2 se presenta para propósitos de análisis adicional de los estados financieros consolidados y no para presentar la situación financiera y el desempeño financiero de las compañías individuales. La información de consolidación ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, relacionados con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.



23 de marzo de 2015
Panamá, República de Panamá

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2014	2013
Efectivo y efectos de caja		167,400	158,624
Depósitos a la vista	11	13,194,373	9,826,508
Depósitos de ahorro	11	6,564,486	15,718,606
Depósitos a plazo	11	7,788,439	1,218,683
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	7	<u>27,714,698</u>	<u>26,922,421</u>
Inversiones en valores	10	46,510,296	36,378,283
Préstamos	9, 11	364,662,715	346,432,364
Menos reserva para pérdida en préstamos	9	<u>267,022</u>	<u>280,179</u>
Préstamos neto		364,395,693	346,152,185
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	12	1,028,740	975,837
Cuentas e intereses por cobrar	8	2,655,187	2,656,188
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	151,877	106,953
Crédito fiscal por realizar	26	2,405,082	3,505,668
Impuesto sobre la renta diferido	28	66,568	129,470
Otros activos	13	<u>2,865,592</u>	<u>1,738,199</u>
Total de activos		<u>447,793,733</u>	<u>418,565,204</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	15	48,918,642	54,363,101
Notas comerciales negociables	17, 11	51,064,385	39,486,326
Certificado de inversión	18, 11	24,352,119	13,718,889
Obligaciones negociables	14, 11	11,959,405	25,103,559
Depósitos de clientes:	6		
Ahorros		973,854	392,467
A plazo		140,979,618	120,307,389
Financiamientos recibidos	16, 11	96,576,410	94,417,857
Cuentas por pagar - relacionadas	6	8,918	12,482
Otros pasivos	6, 19	<u>9,315,912</u>	<u>7,177,206</u>
Total de pasivos		<u>384,149,263</u>	<u>354,979,276</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	25	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	25	24,752,709	24,736,912
Reserva de capital	25	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		3,415,201	2,393,168
Reserva de valor razonable		1,815,502	946,168
Pérdida por conversión de moneda extranjera		(4,720,314)	(767,691)
Utilidades no distribuidas		<u>18,674,352</u>	<u>16,570,351</u>
Total de patrimonio		<u>63,644,470</u>	<u>63,585,928</u>
Compromisos y contingencias	27		
Total de pasivos y patrimonio		<u>447,793,733</u>	<u>418,565,204</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Período terminado al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		25,212,932	21,793,059
Inversiones en valores		1,867,383	1,577,970
Depósitos en bancos		289,121	325,084
		<u>27,369,436</u>	<u>23,696,113</u>
Comisión por administración y manejo, netas	21	3,423,996	3,192,393
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,830,191	2,695,792
Total de ingresos por operaciones		<u>33,623,623</u>	<u>29,584,298</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		6,116,455	4,502,578
Financiamientos recibidos		9,234,426	8,166,342
Comisiones	22	1,082,230	1,016,966
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>16,433,111</u>	<u>13,685,886</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>17,190,512</u>	<u>15,898,412</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	286,313	337,708
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>16,904,199</u>	<u>15,560,704</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia neta en instrumentos financieros		410,275	1,006,981
Otros ingresos	21	4,398,980	2,980,144
Total de otros ingresos, neto		<u>4,809,255</u>	<u>3,987,125</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 23	7,148,651	6,440,873
Depreciación y amortización	12	472,771	444,970
Honorarios profesionales y legales		1,789,811	1,841,806
Impuestos		1,226,804	1,250,005
Otros gastos	23	4,041,924	3,768,703
Total de gastos de operaciones		<u>14,679,961</u>	<u>13,746,357</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>7,033,493</u>	<u>5,801,472</u>
Impuesto sobre la renta	28	1,943,192	1,487,979
Utilidad neta		<u>5,090,301</u>	<u>4,313,493</u>
Utilidad por acción	30	0.19	0.15
Utilidad diluida por acción	30	0.19	0.15

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Período terminado al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta	<u>5,090,301</u>	<u>4,313,493</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o serán reclasificadas al estado de resultados		
Reserva de valor razonable:		
Cambio neto en el valor razonable	869,334	51,105
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	<u>(3,952,623)</u>	<u>(836,939)</u>
Total de otras pérdidas integrales	<u>(3,083,289)</u>	<u>(785,834)</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>2,007,012</u></u>	<u><u>3,527,659</u></u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Periodo terminado al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Acciones preferidas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva regulatoria</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<u>Pérdida por conversión de moneda</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre 2012	17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,248	14,622,804	58,936,330
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	4,313,493	4,313,493
Otras utilidades (pérdidas) integrales								
Reserva de valor razonable								
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	51,105	0	0	51,105
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	(836,939)	0	(836,939)
Constitución de reservas	0	0	0	625,361	0	0	(625,361)	0
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>625,361</u>	<u>51,105</u>	<u>(836,939)</u>	<u>(625,361)</u>	<u>(785,834)</u>
Total de utilidades integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>625,361</u>	<u>51,105</u>	<u>(836,939)</u>	<u>3,688,132</u>	<u>3,527,659</u>
Transacciones con los propietarios de la Compañía								
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:								
Emisión de acciones	0	2,862,524	0	0	0	0	0	2,862,524
Revaluación del pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	4,285	4,285
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,666,922)	(1,666,922)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(77,948)	(77,948)
Total de contribuciones y distribuciones	<u>0</u>	<u>2,862,524</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,740,585)</u>	<u>1,121,939</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>17,907,020</u>	<u>24,736,912</u>	<u>1,800,000</u>	<u>2,393,168</u>	<u>946,168</u>	<u>(767,691)</u>	<u>16,570,351</u>	<u>63,585,928</u>
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	5,090,301	5,090,301
Otras utilidades (pérdidas) integrales								
Reserva de valor razonable								
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	869,334	0	0	869,334
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	(3,952,623)	0	(3,952,623)
Constitución de reservas	0	0	0	1,022,033	0	0	(1,022,033)	0
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,022,033</u>	<u>869,334</u>	<u>(3,952,623)</u>	<u>(1,022,033)</u>	<u>(3,083,289)</u>
Total de utilidades integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,022,033</u>	<u>869,334</u>	<u>(3,952,623)</u>	<u>4,068,268</u>	<u>2,007,012</u>
Transacciones con los propietarios de la Compañía								
Contribuciones, distribuciones y cambio en las participaciones:								
Emisión de acciones	0	15,797	0	0	0	0	0	15,797
Revaluación del pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	130,127	130,127
Efecto por enjugar pérdidas en subsidiaria	0	0	0	0	0	0	(295,079)	(295,079)
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,715,093)	(1,715,093)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(84,222)	(84,222)
Total de contribuciones y distribuciones	<u>0</u>	<u>15,797</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,964,267)</u>	<u>(1,948,470)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>17,907,020</u>	<u>24,752,709</u>	<u>1,800,000</u>	<u>3,415,201</u>	<u>1,815,502</u>	<u>(4,720,314)</u>	<u>18,674,352</u>	<u>63,644,470</u>

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Período terminado al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		5,090,301	4,313,493
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		286,313	337,708
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable		(410,275)	(1,006,981)
Pérdida por venta de inversiones		99,061	0
Depreciación y amortización		472,771	444,970
Pérdida por descarte de activos fijos		97,433	2,992
Impuesto sobre la renta diferido		62,902	50,061
Transacciones de pagos basados en acciones liquidadas		130,127	4,285
Ingresos por intereses		(27,369,436)	(23,696,113)
Gastos de intereses		15,350,881	12,668,920
Gasto de impuesto sobre la renta		1,943,192	1,487,979
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(93,529,821)	(95,834,344)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		75,000,000	45,000,021
Cuentas por cobrar		352,383	(5,142)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(44,924)	(21,068)
Cuentas por pagar - relacionadas		(3,564)	1,987
Crédito fiscal por realizar		1,100,586	(1,676,474)
Otros activos		(1,128,042)	306,672
Depósitos de clientes		21,253,616	32,405,767
Otros pasivos		804,624	(2,295,463)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		27,018,055	24,035,239
Intereses pagados		(15,081,404)	(12,534,154)
Impuesto sobre la renta pagado		(878,587)	(878,310)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>10,616,192</u>	<u>(16,887,955)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(15,566,104)	(13,064,057)
Venta de inversiones en valores		4,953,076	3,245,134
Redención de inversiones en valores		1,662,211	1,432,419
Compra de mobiliarios y equipos		(601,227)	(400,722)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(9,552,044)</u>	<u>(8,787,226)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		94,612,123	61,700,000
Financiamientos pagados		(92,453,570)	(75,650,218)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		57,202,000	64,245,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(62,646,459)	(35,548,998)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		17,015,000	58,461
Redención de notas comerciales		(5,436,941)	0
Emisión de certificado de inversión		14,650,000	10,020,900
Redención de certificado de inversión		(4,016,770)	(220,775)
Emisión de obligaciones negociables		21,841,000	25,169,000
Redención de obligaciones negociables		(34,985,154)	(20,767,142)
Emisión de acciones preferidas		15,797	2,862,524
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,715,093)	(1,666,922)
Impuesto complementario		(84,222)	(77,948)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		<u>3,997,711</u>	<u>30,123,882</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(4,269,582)	(834,696)
Aumento neta en efectivo		5,061,859	4,448,701
Efectivo al inicio del año		26,922,421	23,308,416
Efectivo al final del año	7	<u>27,714,698</u>	<u>26,922,421</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operación

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

Las Compañía es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias	Actividades Bancarias	Panamá	100%	100%
Online Systems, S. A.	Desarrollo y Mantenimientos de programas de computadoras	Panamá	100%	100%
Mortgage Credit Reinsurance Limited	Compañía Reaseguradora	Turks and Caicos	100%	100%
Securitization and Advisors, Inc	Asesoría Financiera Internacional	Islas Caimán	100%	100%
La Hipotecaria de Colombia, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administra y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia	Colombia	100%	100%

Mediante Resolución S.B.P. No.0016-2013 del 7 de febrero de 2013, la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá autorizó el traspaso por parte de La Hipotecaria Holding, Inc. (BVI) del 99.98% de las acciones de La Hipotecaria S. A. de C.V. (El Salvador) a favor de Banco La Hipotecaria, S. A. Este traspaso fue realizado a partir del 1 de abril de 2014. Consecuentemente, las cifras de La Hipotecaria, S. A. de C. V. (El Salvador) se incluyen en las cifras consolidadas de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014.

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

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

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

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

El Comité de Auditoría de la Compañía autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 23 de marzo de 2015.

(b) Base de Medición

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

<u>Rubro</u>	<u>Base de Medición</u>
Valores a valor razonable con cambios en resultados	Valor razonable
Valores disponibles para la venta	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COPS) y la moneda funcional de la subsidiaria en El Salvador es el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(a.2) Entidades Estructuradas

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.3) Participación no Controladora

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

(a.4) Pérdida de Control

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

(a.5) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

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

(a.6) Administración de Fondos

El Banco actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Banco tiene control sobre la entidad. Información sobre los fondos administrados por el Banco se detallan en la Nota 24.

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

(b.2) Operaciones en el Extranjero

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio, bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento

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

(c.2) Compensación de Activos y Pasivos Financieros

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

(d) Medición de Valor Razonable

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

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

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

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

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(e) *Efectivo y Equivalentes de Efectivo*

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

(f) *Préstamos*

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

(g) *Reserva para Pérdidas en Préstamos*

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

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

(g.1) *Préstamos Individualmente Evaluados*

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(g.2) *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 de efectivo futuros 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 efectivo futuros en un grupo de préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo contractuales de los activos en la Compañía, la experiencia de pérdida histórica para los activos con características de riesgo de crédito similares, y en opiniones experimentadas de la Gerencia sobre si la economía actual y las condiciones del crédito son tales que el nivel real de pérdidas inherentes es probable que sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

(g.3) *Reversión por Deterioro*

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

(g.4) *Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*

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

(g.5) *Préstamos Renegociados o Reestructurados*

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

(h) *Inversiones en Valores*

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

(h.1) *Valores Mantenidos hasta su Vencimiento*

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

- Ventas o reclasificaciones que estén cerca del vencimiento o de la fecha de rescate del activo financiero, debido a que los cambios en las tasas de interés del mercado no tendrían un efecto significativo en el valor razonable del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que ocurran después que la Compañía haya cobrado sustancialmente todo el principal original del activo financiero.
- Ventas o reclasificaciones que sean atribuibles a un suceso aislado que no esté sujeto al control de la Compañía y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por la Compañía.

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

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

(h.3) Valores Disponibles para la Venta

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Deterioro de Valores Disponibles para la Venta

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

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

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

(i) *Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras*

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

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

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

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(j) *Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta*

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

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

(k) *Depósitos, Financiamientos y Títulos de Deuda Emitidos*

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

(l) *Pagos basados en acciones*

El valor razonable a la fecha de concesión de opciones del plan de compra de acciones de los empleados de las Subsidiarias de la Compañía es reconocido como un gasto de personal, con el correspondiente aumento en la cuenta de Inversión en afiliadas, dentro del periodo en que los empleados adquieren derecho incondicional sobre las acciones. El monto reconocido como gasto es ajustado para reflejar la cantidad de concesiones, que efectivamente cumplirán las condiciones del servicio.

(m) *Beneficios a Empleados*

(m.1) *Beneficios por terminación*

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

(m.2) *Beneficios a Corto Plazo*

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(n) *Utilidad por Acción*

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

(o) *Información de Segmentos*

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

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible de la Compañía que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(p) *Ingresos y Gastos por Intereses*

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

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

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

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.
- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

Generalmente, las comisiones sobre activos financieros a corto plazo son reconocidos como ingreso bajo el método de efectivo debido a su vencimiento a corto plazo

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) Honorarios y Comisiones

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

Una subsidiaria de la Compañía percibe ingresos recurrentes por sus servicios de administración de fideicomisos. Estos ingresos son registrados bajo el método de acumulación, relativo al manejo de los fideicomisos es registrado bajo el método de acumulación. Es obligación de la Compañía administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

(r) Operaciones de Fideicomisos

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

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

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

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

(t) Impuesto sobre la Renta

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
 - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
 - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo.
 - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
 - Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

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

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017, con adopción anticipada permitida.

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

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

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.
3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

(a) Riesgo de Crédito:

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

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

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

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

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación***Análisis de la Calidad Crediticia*

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

	Préstamos		Inversiones en Valores	
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Máxima exposición				
Valor en libros	<u>364,395,693</u>	<u>346,152,185</u>	<u>46,421,639</u>	<u>36,324,226</u>
A costo amortizado				
Normal o riesgo bajo	352,973,178	333,913,787	216,776	216,077
Mención especial	6,282,342	7,306,558	0	0
Subnormal	1,863,331	2,267,503	0	0
Dudoso	1,334,182	946,647	0	0
Irrecuperable	<u>2,209,682</u>	<u>1,997,869</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Monto bruto	<u>364,662,715</u>	<u>346,432,364</u>	<u>216,726</u>	<u>216,077</u>
Reserva por deterioro	<u>267,022</u>	<u>280,179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>364,395,693</u>	<u>346,152,185</u>	<u>216,726</u>	<u>216,077</u>
Disponibles para la venta				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,773,688</u>	<u>26,927,766</u>
Valor en libros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,773,688</u>	<u>26,927,766</u>
Con cambios en resultados				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,431,225</u>	<u>9,180,383</u>
Valor en libros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,431,225</u>	<u>9,180,383</u>
Prestamos renegociados o reestructurados				
Monto bruto	<u>205,541</u>	<u>207,693</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Monto deteriorado	<u>27,691</u>	<u>97,251</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro	<u>(15,460)</u>	<u>(57,143)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>12,231</u>	<u>40,108</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
No morosos ni deteriorados				
Normal o riesgo bajo	<u>352,955,167</u>	<u>333,706,094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-total	<u>352,955,167</u>	<u>333,706,094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Morosos pero no deteriorados				
31 a 60 días	7,983	9,212	0	0
61 a 90 días	6,367	4,433	0	0
91 a 180 días	<u>37,968</u>	<u>33,415</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	52,318	47,060	0	0
Individualmente deteriorados				
Mención especial	6,282,342	7,306,558	0	0
Subnormal	1,863,331	2,267,503	0	0
Dudoso	1,334,182	946,647	0	0
Irrecuperable	<u>2,209,682</u>	<u>1,997,869</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Monto bruto	<u>11,689,537</u>	<u>12,518,577</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro	<u>(196,691)</u>	<u>(216,707)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>11,492,846</u>	<u>12,301,870</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva individual	70,331	63,472	0	0
Reserva colectiva	<u>196,691</u>	<u>216,707</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total Reserva por deterioro	<u>267,022</u>	<u>280,179</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago revocables. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

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

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:
La Administración determina si hay evidencias objetivas de deterioro en los préstamos, basado en los siguientes criterios establecidos por la Compañía:
 - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
 - Flujo de caja con dificultades experimentadas por el prestatario;
 - Incumplimiento de los términos y condiciones pactadas;
 - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
 - Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
 - Deterioro en el valor de la garantía

Morosos pero no deteriorados:

Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión.

- Préstamos renegociados o reestructurados
Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías). El objetivo de la reestructuración es conseguir una situación más favorable para que la Compañía recupere la deuda.
- Castigos:
La Compañía determina el castigo de un grupo de préstamos que presenta incobrabilidad. Esta determinación se toma después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde el último pago de la obligación, y cuando se determina que la garantía no es suficiente para el pago completo de la facilidad otorgada. Para los préstamos de montos menores, los castigos generalmente se basan en el tiempo vencido del crédito otorgado.
- Reservas por deterioro:
La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Depósitos colocados en bancos

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por US\$27,547,298 al 31 de diciembre de 2014 (2013: US\$26,763,797). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre AAA y Baa, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poors.

Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero

La Compañía mantiene garantías y otras mejoras crediticias, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	% de exposición que está sujeto a requerimientos de Garantías		Tipo de Garantía
	2014	2013	
Préstamos por cobrar	10%	9%	Propiedades
Inversiones en valores	22%	28%	Créditos Hipotecarios

Préstamos Hipotecarios Residenciales

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

	2014	2013
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)		
0-20%	198,841	151,877
20-40%	2,344,792	2,286,499
40-60%	15,268,286	15,922,157
60-80%	89,915,333	87,811,092
80-100%	<u>222,676,038</u>	<u>208,401,333</u>
Total	<u>330,403,290</u>	<u>314,572,958</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Propiedades	532,397	45,740

Concentración del Riesgo de Crédito

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Concentración por:				
Sector:				
Préstamos hipotecarios	330,403,290	314,572,957	0	0
Préstamos personales	34,259,425	31,859,407	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>46,510,296</u>	<u>36,378,283</u>
	<u>364,662,715</u>	<u>346,432,364</u>	<u>46,510,296</u>	<u>36,378,283</u>
Geográfica:				
Panamá	233,429,185	242,934,570	46,475,296	30,757,020
Centroamérica	110,109,271	88,104,068	0	3,754,026
Colombia	21,124,259	15,393,726	0	0
Islas del Caribe	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,000</u>	<u>1,867,237</u>
	<u>364,662,715</u>	<u>346,432,364</u>	<u>46,510,296</u>	<u>36,378,283</u>

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

(b) Riesgo de Liquidez

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

Riesgo de Liquidez de Fondeo

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

Riesgo de Liquidez de Mercado

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Administración del Riesgo de Liquidez

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

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

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

Exposición del Riesgo de Liquidez

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

A continuación se detallan los índices de liquidez de la Compañía, informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Al cierre del año	29.60%	45.28%
Promedio del año	42.48%	62.90%
Máximo del período	57.77%	160.55%
Mínimo del período	29.60%	39.47%

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
2014						
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	973,854	(973,854)	(973,854)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	140,978,618	(153,663,227)	(50,076,226)	(103,586,001)	0	0
Valores comerciales negociables	48,918,642	(50,367,044)	(50,367,044)	0	0	0
Notas comerciales negociables	51,064,365	(54,564,051)	(14,820,048)	(39,744,003)	0	0
Certificados de inversión	24,352,119	(26,205,696)	(11,079,767)	(15,125,929)	0	0
Obligaciones negociables	11,959,405	(12,292,125)	(12,292,125)	0	0	0
Financiamientos	96,576,410	(106,187,801)	(30,593,967)	(74,692,419)	(901,415)	0
	<u>374,824,433</u>	<u>(404,253,798)</u>	<u>(170,205,031)</u>	<u>(233,147,352)</u>	<u>(901,415)</u>	<u>0</u>
Activos Financieros:						
Efectivo	167,400	167,400	167,400	0	0	0
Depósitos en bancos	27,547,298	27,547,298	27,547,298	0	0	0
Inversiones en valores	46,510,296	144,944,580	9,651,967	35,464,452	0	99,828,141
Préstamos	364,662,715	788,298,101	173,087	10,406,708	31,260,398	746,457,910
	<u>438,887,709</u>	<u>960,957,378</u>	<u>37,538,772</u>	<u>45,871,158</u>	<u>31,260,398</u>	<u>846,286,051</u>
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago revocables	<u>0</u>	<u>(62,134,352)</u>	<u>(62,134,352)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2013						
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	392,467	(392,467)	(392,467)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	120,307,389	(139,658,498)	(33,258,743)	(106,399,755)	0	0
Valores comerciales negociables	54,363,101	(57,264,827)	(57,264,827)	0	0	0
Notas comerciales negociables	39,486,326	(43,130,811)	(6,995,878)	(36,134,933)	0	0
Certificados de inversión	13,718,869	(16,224,660)	(2,780,062)	(13,444,598)	0	0
Obligaciones negociables	25,103,559	(25,614,183)	(25,614,163)	0	0	0
Financiamientos	94,417,857	(104,755,619)	(31,366,019)	(46,487,365)	(26,902,235)	0
	<u>347,789,588</u>	<u>(387,041,065)</u>	<u>(157,672,179)</u>	<u>(202,466,651)</u>	<u>(26,802,235)</u>	<u>0</u>
Activos Financieros:						
Efectivo	158,624	158,624	158,624	0	0	0
Depósitos en bancos	26,763,797	26,763,797	26,763,797	0	0	0
Inversiones en valores	36,378,283	186,135,138	12,387,818	48,206,279	125,539,047	0
Préstamos	346,432,364	346,432,364	45,948	4,920,569	341,465,847	0
	<u>409,733,068</u>	<u>559,489,923</u>	<u>39,356,167</u>	<u>53,126,842</u>	<u>467,004,894</u>	<u>0</u>
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago revocables	<u>0</u>	<u>(52,874,808)</u>	<u>(52,874,808)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La siguiente tabla muestra los importes en libros de los activos y pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos Financieros:		
Inversiones en valores	<u>135,292,593</u>	<u>173,747,320</u>
Préstamos	<u>788,125,014</u>	<u>346,386,416</u>
Pasivos Financieros:		
Depósitos a plazo	<u>103,858,001</u>	<u>106,399,755</u>
Financiamientos	<u>75,593,834</u>	<u>73,389,600</u>
Notas por pagar	<u>39,744,003</u>	<u>36,134,933</u>
Certificados de Inversión	<u>15,125,929</u>	<u>13,444,598</u>

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

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

<u>2014</u>	<u>Comprometido como Colateral</u>	<u>Disponible como Colateral</u>	<u>Total</u>
Préstamos	<u>86,076,927</u>	<u>56,932,298</u>	<u>143,009,225</u>
	<u>86,076,927</u>	<u>56,932,298</u>	<u>143,009,225</u>
<u>2013</u>	<u>Comprometido como Colateral</u>	<u>Disponible como Colateral</u>	<u>Total</u>
Préstamos	<u>134,779,620</u>	<u>33,757,452</u>	<u>168,537,072</u>
	<u>134,779,620</u>	<u>33,757,452</u>	<u>168,537,072</u>

(c) Riesgo de Mercado:

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Administración del Riesgo de Mercado:

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

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

Riesgo de Tasa de Cambio

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

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

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

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

2014	Expresados en USD	
	Pesos Colombianos	Total
Activos		
Efectivo y equivalentes	7,809,382	7,809,382
Préstamos	21,112,529	21,112,529
Otros activos	726,313	726,313
Total de activos	29,648,224	29,648,224
Pasivos		
Financiamientos	11,401,561	11,401,561
Otros pasivos	281,341	281,341
Total de pasivos	11,682,902	11,682,902
Posición neta	17,965,322	17,965,322

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

2013	Expresados en USD	
	Pesos Colombianos	Total
Activos		
Efectivo y equivalentes	15,264,032	15,264,032
Préstamos	15,393,726	15,393,726
Otros activos	683,249	683,249
Total de activos	31,341,007	31,341,007
Pasivos		
Financiamientos	11,333,333	11,333,333
Otros pasivos	542,786	542,786
Total de pasivos	11,876,119	11,876,119
Posición neta	19,464,888	19,464,888

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

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

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado				
Al 31 de diciembre de 2014	(910,675)	969,299	(1,821,350)	1,938,598
Al 31 de diciembre de 2013	(645,539)	806,106	(1,291,079)	1,612,213
Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado				
Al 31 de diciembre de 2014	(969,299)	969,299	(1,938,599)	1,938,599
Al 31 de diciembre de 2013	(694,418)	694,418	(1,388,838)	1,388,838

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos 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.

<u>2014</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en bancos	19,758,859	0	0	0	19,758,859
Depósitos a plazo en bancos	7,788,439	0	0	0	7,788,439
Inversiones a valores disponibles para la venta	34,127,938	0	0	1,645,750	35,773,688
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	305,383	305,383
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	10,431,225	10,431,225
Préstamos	<u>364,662,715</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>364,662,715</u>
	<u>426,337,951</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12,382,358</u>	<u>438,720,309</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	973,854	0	0	0	973,854
Depósitos a plazo	45,984,015	94,995,603	0	0	140,979,618
Financiamientos	96,576,410	0	0	0	96,576,410
Deuda Emitida	<u>83,415,551</u>	<u>52,879,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>136,294,551</u>
Total de pasivos	<u>226,949,830</u>	<u>147,874,603</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>374,824,433</u>
Total sensibilidad de tasa de interés	<u>199,388,121</u>	<u>(147,874,603)</u>	<u>0</u>	<u>12,382,358</u>	<u>63,895,876</u>
<u>2013</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en bancos	25,545,114	0	0	0	25,545,114
Depósitos a plazo en bancos	1,218,683	0	0	0	1,218,683
Inversiones a valores disponibles para la venta	17,370,769	0	0	9,556,998	26,927,767
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	270,134	270,134
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	9,180,383	9,180,383
Préstamos	<u>346,432,364</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>346,432,364</u>
	<u>390,566,930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19,007,515</u>	<u>409,574,445</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	392,467	0	0	0	392,467
Depósitos a plazo	25,860,598	56,650,438	37,796,354	0	120,307,390
Financiamientos	94,417,857	0	0	0	94,417,857
Deuda emitida	<u>81,466,660</u>	<u>51,205,215</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>132,671,875</u>
	<u>202,137,582</u>	<u>107,855,653</u>	<u>37,796,354</u>	<u>0</u>	<u>347,789,589</u>
Total sensibilidad de tasa de interés	<u>188,429,348</u>	<u>(107,855,653)</u>	<u>(37,796,354)</u>	<u>19,007,515</u>	<u>61,784,856</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Riesgo de Precio:

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

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

(d) Riesgo Operacional:

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

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

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

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

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

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(e) *Administración de Capital:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,020	15,000,000
Capital adicional pagado	18,500,000	18,500,000
Participación no controladora	429,170	705,352
Utilidades no distribuidas	13,017,085	7,168,996
Reserva de capital	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>
Total del capital regulatorio	48,746,275	41,374,348
Menos: Inversión en afiliada	<u>(47,545)</u>	<u>(54,641)</u>
Total	<u>48,698,730</u>	<u>41,319,707</u>
Activo ponderado en base al riesgo	<u>278,329,226</u>	<u>173,990,909</u>
Índices de Capital		
Total expresado en porcentaje del activo ponderado en base a riesgo	<u>17.49%</u>	<u>23.75%</u>

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

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

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

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

(a) Pérdidas por Deterioro sobre Préstamos

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

(b) Deterioro en Inversiones en Valores

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

(c) Impuestos sobre la renta

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

(d) Entidades estructuradas no consolidadas:

La administración de la Compañía realizó un análisis sobre sus entidades estructuradas, y a su vez concluyó que las mismas no deben consolidarse, ya que la Compañía realiza la función de agente y no de principal. Un agente es una parte dedicada principalmente a actuar en nombre y a beneficio de otra parte o partes (el principal o principales) y, por ello, no controla la participada cuando ejerce su autoridad para tomar decisiones. Por ello, algunas veces el poder de un principal puede mantenerse y ejercerse por un agente, pero en nombre del principal. (Nota 29).

(6) Partes Relacionadas

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

	Partes Relacionadas	
	2014	2013
Activos:		
Cuenta por cobrar compañía relacionada	<u>151,877</u>	<u>106,953</u>
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	<u>274,463</u>	<u>219,806</u>
Depósitos a plazo	<u>6,229,195</u>	<u>5,217,212</u>
Intereses acumuladas por pagar	<u>37,927</u>	<u>10,508</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>8,918</u>	<u>12,482</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Partes Relacionadas, continuación

	Compañías Relacionadas	
	2014	2013
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(227,701)</u>	<u>(229,277)</u>
Comisión por fianza de garantía	<u>(113,147)</u>	<u>(133,245)</u>
Reaseguros asumido	<u>1,716,995</u>	<u>1,528,143</u>
Siniestros y comisión asumido	<u>(240,721)</u>	<u>(209,923)</u>
Gastos de seguros	<u>(155,386)</u>	<u>(317,384)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(918,436)</u>	<u>(985,270)</u>
Bono de buena siniestralidad	<u>297,351</u>	<u>195,275</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

La Compañía ha pagado dietas por US\$26,063 (2013: US\$16,600) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

La Compañía ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por US\$918,436 (2013: US\$985,270).

Al 31 de diciembre de 2014, la administración de la Compañía Inversiones LHC, S. A. realizó la enjugación de pérdidas acumuladas reduciendo el capital suscrito y pagado mediante la disminución del valor de la acción, sin reembolso de aportes.

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	2014	2013
Efectivo y efectivo de caja	167,400	158,624
Depósitos a la vista	13,194,373	9,826,508
Depósitos de ahorro	6,564,486	15,718,606
Depósitos a plazo fijo	<u>7,788,439</u>	<u>1,218,683</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	<u>27,714,698</u>	<u>26,922,421</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar:		
Préstamos	687,792	1,007,182
Empleados	11,099	8,380
Varios	<u>586,591</u>	<u>622,302</u>
	<u>1,285,482</u>	<u>1,637,864</u>
Intereses por cobrar:		
Préstamos	937,523	831,052
Bonos	<u>432,182</u>	<u>187,272</u>
	<u>1,369,705</u>	<u>1,018,324</u>
	<u>2,655,187</u>	<u>2,656,188</u>

(9) Préstamos, Neto

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sector local:		
Personales	26,171,458	24,229,369
Hipotecarios residenciales	<u>207,257,726</u>	<u>218,705,202</u>
Total sector interno	<u>233,429,184</u>	<u>242,934,571</u>
Sector extranjero:		
Personales	8,087,967	7,630,037
Hipotecarios residenciales	<u>123,145,564</u>	<u>95,867,756</u>
Total sector externo	<u>131,233,531</u>	<u>103,497,793</u>
Total de préstamos	<u>364,662,715</u>	<u>346,432,364</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	280,179	335,442
Provisión cargada a gastos	286,313	337,708
Préstamos castigados	<u>(299,470)</u>	<u>(392,971)</u>
Saldo al final del año	<u>267,022</u>	<u>280,179</u>

(10) Inversiones en Valores

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

Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones disponibles para la venta se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bonos hipotecarios	34,127,938	26,126,166
Bonos de la República de Panamá	<u>1,645,750</u>	<u>801,600</u>
Total	<u>35,773,688</u>	<u>26,927,766</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inversiones en Valores, continuación

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses residuales en fideicomisos	10,431,225	9,180,383
Total	<u>10,431,225</u>	<u>9,180,383</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. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente).

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US\$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de US\$216,726 (2013: US\$216,077) y con un valor razonable de US\$326,250 (2013: US\$300,600). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2013: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía.

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de los fideicomisos utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a US\$35,000 (2013: US\$40,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo.

De igual manera mantiene una inversión permanente por la suma de US\$53,657 (2013: USD14,057).

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>2014</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores disponibles para la venta		35,773,688	1,645,750	34,127,938	35,773,688
Valores mantenidos con cambios en resultados		10,431,225	0	10,431,225	10,431,225
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos a la vista		13,194,373			
Depósito de ahorro		6,564,486			
Depósitos a plazo		7,788,439			
Préstamos por cobrar		364,395,693	0	403,027,448	403,027,448
Valores mantenidos hasta su vencimiento		270,383	326,250	53,657	379,907
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - ahorro		973,854			
Depósitos de clientes - a plazo		140,979,618	0	143,041,250	143,041,250
Financiamientos recibidos		96,576,410	0	97,527,039	97,527,039
Valores comerciales negociables		48,918,642	0	48,278,523	48,278,523
Obligaciones negociables		11,959,405	0	11,811,378	11,811,378
Notas comerciales negociables		51,064,385	0	48,475,653	48,475,653
Certificación de inversión		24,352,119	0	22,582,980	22,582,980

	<u>2013</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores disponibles para la venta		26,927,766	801,600	26,126,166	26,927,766
Valores mantenidos con cambios en resultados		9,180,383	0	9,180,383	9,180,383
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos a la vista		9,826,508			
Depósito de ahorro		15,718,606			
Depósitos a plazo		1,218,683			
Préstamos por cobrar		346,152,185	0	383,942,146	383,942,146
Valores mantenidos hasta su vencimiento		380,307	300,600	54,057	354,657
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - ahorro		392,467			
Depósitos de clientes - a plazo		120,307,390	0	121,437,116	121,437,116
Financiamientos recibidos		94,417,857	0	94,466,184	94,466,184
Valores comerciales negociables		54,363,101	0	53,465,959	53,465,959
Notas comerciales negociables		39,486,326	0	36,615,213	36,615,213
Obligaciones negociables		25,103,559	0	24,841,485	24,841,485
Certificación de inversión		13,718,889	0	12,508,048	12,508,048

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Al 31 de diciembre de 2014, no se realizaron transferencias desde el Nivel 1 hacia el Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta.

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013:

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado	Dato de Entrada no Observable Significativo	Sensibilidad de la Medición del Valor Razonable al Dato de Entrada No Observable Significativo
No medidos a valor razonable: Efectivo, depósitos a la vista, ahorro y a plazo y depósitos de clientes	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte	N/A	N/A
Valores mantenidos hasta su vencimiento	Su valor razonable representa el monto por cobrar/recibir a la fecha del reporte	N/A	N/A
Préstamos	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable	N/A	N/A
Valores vendidos bajo acuerdos de recompra	Flujos de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para financiamiento de nuevas deudas con vencimiento remanente similar	N/A	N/A
Financiamientos recibidos	El valor razonable para los préstamos por pagar con reajustes semestrales de tasa de interés, se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.	N/A	N/A
Valores comerciales negociables	Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.	N/A	N/A
Obligaciones negociables	Su valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.	N/A	N/A
Notas comerciales negociables y certificados de inversión	El valor razonable para las notas comerciales negociables se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.	N/A	N/A

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

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

	<u>2014</u> Bonos Hipotecarios	<u>2013</u> Bonos Hipotecarios
Saldo al inicio del año	35,306,549	26,617,616
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de resultados	509,337	1,006,981
En el estado consolidado de utilidades integrales	560,183	51,105
Compras	14,991,505	13,050,001
Liquidaciones	<u>(6,808,411)</u>	<u>(5,419,154)</u>
Saldo al final del año	<u>44,559,163</u>	<u>35,306,549</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>2014</u>		Efecto en Otras Utilidades	
	Efecto en Estado		(Pérdidas) Integrales	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	676,540	(551,608)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,282,383</u>	<u>(1,209,392)</u>
	<u>676,540</u>	<u>(551,608)</u>	<u>1,282,383</u>	<u>(1,209,392)</u>

	<u>2013</u>		Efecto en Otras Utilidades	
	Efecto en Estado		(Pérdidas) Integrales	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	600,142	(549,195)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,332,393</u>	<u>(1,284,761)</u>
	<u>600,142</u>	<u>(549,195)</u>	<u>1,332,393</u>	<u>(1,284,761)</u>

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

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

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

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

(12) Mobiliario, Equipo y Mejoras, neto

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

<u>2014</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	521,514	1,637,247	389,229	823,800	3,371,790
Compras	62,539	427,749	57,244	53,695	601,227
Ventas y descartes	<u>(33,749)</u>	<u>(234,767)</u>	<u>(91,968)</u>	<u>(19,398)</u>	<u>(379,882)</u>
Al final del año	<u>550,304</u>	<u>1,830,229</u>	<u>354,505</u>	<u>858,097</u>	<u>3,593,135</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	348,734	1,278,963	186,307	581,949	2,395,953
Gasto del año	64,917	204,734	63,892	139,228	472,771
Ventas y descartes	<u>(9,966)</u>	<u>(161,117)</u>	<u>(91,968)</u>	<u>(19,398)</u>	<u>(282,449)</u>
Ajuste por conversión	<u>(471)</u>	<u>(2,225)</u>	<u>0</u>	<u>(19,184)</u>	<u>(21,880)</u>
Al final del año	<u>403,214</u>	<u>1,320,355</u>	<u>158,231</u>	<u>682,595</u>	<u>2,564,395</u>
Saldos netos	<u>147,090</u>	<u>509,874</u>	<u>196,274</u>	<u>175,502</u>	<u>1,028,740</u>
<u>2013</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	504,896	1,454,213	341,914	812,227	3,113,250
Compras	16,869	183,365	177,950	22,538	400,722
Ventas y descartes	<u>(251)</u>	<u>(331)</u>	<u>(130,635)</u>	<u>(10,965)</u>	<u>(142,182)</u>
Al final del año	<u>521,514</u>	<u>1,637,247</u>	<u>389,229</u>	<u>823,800</u>	<u>3,371,790</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	287,050	1,114,029	252,234	434,617	2,087,930
Gasto del año	61,406	165,040	64,708	153,816	444,970
Ventas y descartes	<u>(41)</u>	<u>(331)</u>	<u>(130,635)</u>	<u>(8,183)</u>	<u>(139,190)</u>
Ajuste por conversión	<u>319</u>	<u>225</u>	<u>0</u>	<u>1,699</u>	<u>2,243</u>
Al final del año	<u>348,734</u>	<u>1,278,963</u>	<u>186,307</u>	<u>581,949</u>	<u>2,395,953</u>
Saldos netos	<u>172,780</u>	<u>358,284</u>	<u>202,922</u>	<u>241,851</u>	<u>975,837</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados**(13) Otros Activos**

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos en garantía	35,953	35,861
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Hipotecas no desembolsadas	53,306	0
Fondo de cesantía	427,353	400,021
Prepago varios	1,791,583	789,681
Activo adjudicado	<u>532,397</u>	<u>487,636</u>
	<u>2,865,592</u>	<u>1,738,199</u>

(14) Obligaciones Negociables

La Compañía tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador dos planes rotativos de hasta US\$35,000,000 cada uno en Papel Bursátil, los cuales uno de ellos se encuentra respaldado con el crédito general de la Compañía y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A y el otro solo con el crédito general de la Compañía.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>
Tramo 3	4.5000%	Enero, 2015	2,500,000
Tramo 4	4.5000%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 5	4.5000%	Febrero, 2015	1,500,000
Tramo 6	4.6250%	Junio, 2015	1,500,000
Tramo 7	4.5000%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 8	4.5000%	Octubre, 2015	1,000,000
Tramo 9	4.5000%	Octubre, 2015	<u>2,000,000</u>
			12,000,000
		Menos costo de emisión	<u>(40,595)</u>
			<u>11,959,405</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CBB	3.5000%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie CBC	3.5000%	Febrero, 2015	2,000,000
Serie CBD	3.5000%	Marzo, 2015	3,690,000
Serie CBE	3.5000%	Marzo, 2015	2,500,000
Serie CBF	3.3750%	Enero, 2015	3,000,000
Serie CBG	3.5000%	Marzo, 2015	1,500,000
Serie CBK	3.5000%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBL	3.5000%	Abril, 2015	1,000,000
Serie CBM	3.5000%	Mayo, 2015	3,000,000
Serie CBN	3.5000%	Mayo, 2015	2,500,000
Serie CBP	3.5000%	Junio, 2015	2,500,000
Serie CBQ	3.5000%	Junio, 2015	1,000,000
Serie CBR	3.5000%	Junio, 2015	1,000,000
Serie DAO	3.5000%	Febrero, 2015	2,500,000
Serie DAP	3.5000%	Febrero, 2015	1,000,000
Serie DAQ	3.5000%	Julio, 2015	1,585,000
Serie DAR	3.5000%	Julio, 2015	2,500,000
Serie DAS	3.5000%	Septiembre, 2015	2,000,000
Serie DAT	3.5000%	Septiembre, 2015	2,000,000
Serie DAU	3.5000%	Septiembre, 2015	235,000
Serie DAV	3.5000%	Octubre, 2015	3,000,000
Serie DAX	3.5000%	Octubre, 2015	3,000,000
Serie DAY	3.5000%	Noviembre, 2015	2,000,000
Serie DAZ	3.5000%	Noviembre, 2015	2,000,000
Serie DBA	3.5000%	Noviembre, 2015	500,000
Serie DBB	3.5000%	Noviembre, 2015	<u>1,000,000</u>
			49,010,000
		Menos costos de emisión	<u>(91,358)</u>
			<u>48,918,642</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,500,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,000,000	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000.00, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,000,000	3,800,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$15,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,004	8,333,336
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000.00, con vencimiento de cuatro años (2022) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	7,250,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$10,000,000.00, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,000,000	5,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$13,000,000.00, con vencimiento de diez años (2021) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	6,153,846
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>20,500,000</u>	<u>16,619,438</u>
Sub-total que pasa	<u>64,000,004</u>	<u>80,156,620</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Financiamientos Recibidos, continuación

Sub total que viene	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	64,000,004	80,156,620
Línea de crédito para capital de trabajo por US\$25,000,000.00, con vencimiento de cinco años (2018) y seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	15,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$20,000,000, con vencimiento cada 3 años y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	3,076,923	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$25,000,000, 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	4,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$2,500,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	1,880,909	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	4,179,798	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,089,900	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por US\$5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	<u>3,250,954</u>	<u>0</u>
Total de financiamientos recibidos	97,478,488	95,156,620
Menos gastos iniciales por constitución de línea	<u>(902,078)</u>	<u>(738,763)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>96,576,410</u>	<u>94,417,857</u>

Al 31 de diciembre de 2014, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar, al igual que con las demás cláusulas contractuales significativas.

(17) Notas Comerciales Negociables

La Compañía tiene autorizada por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores dos emisiones de Notas Comerciales Negociables (NCN) la suma de US\$90,000,000. Las colocaciones de la primera emisión que es de US\$40,000,000 se encuentran respaldada con el crédito general de la Compañía, y un fideicomiso de garantía de créditos hipotecarios. Las colocaciones de la segunda emisión por la suma de US\$50,000,000 están respaldadas solo por el crédito general de la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Notas Comerciales Negociables, continuación

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SERIE A	4.2500%	Marzo, 2017	1,500,000	0
SERIE B	3.8750%	Marzo, 2017	15,000	0
SERIE C	4.0000%	Mayo, 2016	1,000,000	0
SERIE D	4.0000%	Mayo, 2016	1,000,000	0
SERIE E	4.0000%	Mayo, 2016	1,000,000	0
SERIE F	4.0000%	Junio, 2016	1,000,000	0
SERIE G	4.0000%	Junio, 2016	1,000,000	0
SERIE H	4.0000%	Junio, 2016	2,000,000	0
SERIE I	4.2500%	Julio, 2017	1,500,000	0
SERIE J	4.1250%	Enero, 2017	4,000,000	0
SERIE J	4.5000%	Marzo, 2015	2,150,000	2,150,000
SERIE K	4.2500%	Julio, 2017	3,000,000	0
SERIE K	5.0000%	Marzo, 2016	7,046,000	7,046,000
SERIE L	5.0000%	Abril, 2016	500,000	500,000
SERIE M	4.7500%	Mayo, 2016	5,000,000	5,000,000
SERIE N	4.7500%	Abril, 2016	2,500,000	2,500,000
SERIE O	3.5000%	Julio, 2014	0	5,000,000
SERIE P	4.0000%	Septiembre, 2015	1,250,000	1,250,000
SERIE Q	3.7500%	Octubre, 2014	0	210,000
SERIE R	4.2500%	Octubre, 2015	1,500,000	1,500,000
SERIE S	4.2500%	Diciembre, 2015	1,560,000	1,560,000
SERIE T	4.7500%	Diciembre, 2016	1,657,000	1,657,000
SERIE U	4.1250%	Septiembre, 2015	4,239,000	4,239,000
SERIE V	4.7500%	Febrero, 2017	1,761,000	1,761,000
SERIE W	3.5000%	Abril, 2014	0	225,000
SERIE X	4.0000%	Abril, 2015	2,025,000	2,025,000
SERIE Y	4.2500%	Agosto, 2016	1,800,000	1,800,000
SERIE Z	4.7500%	Julio, 2017	1,200,000	1,200,000
			<u>51,203,000</u>	<u>39,623,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(138,615)</u>	<u>(136,674)</u>
			<u>51,064,385</u>	<u>39,486,326</u>

(18) Certificados de Inversión

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	0	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	250,000
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	2,000,000
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	5,000,000	0
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	1,900,000	0
Tramo 3	5.250%	Octubre, 2017	1,000,000	0
Tramo 4	5.250%	Noviembre, 2017	3,000,000	0
			<u>24,400,000</u>	<u>13,750,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(47,881)</u>	<u>(31,111)</u>
			<u>24,352,119</u>	<u>13,718,889</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(19) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	1,697,031	482,290
Intereses acumulados por pagar sobre financiamientos y otras obligaciones	1,668,355	1,427,554
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,150,963	1,089,799
Otros	<u>4,799,563</u>	<u>4,177,563</u>
	<u>9,315,912</u>	<u>7,177,206</u>

(20) Información de Segmentos

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Información de Segmentos, continuación

2014	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	22,352,404	3,006,260	2,010,772	27,369,436
Ganancia neta en instrumentos financieros	0	0	0	410,275	410,275
Gastos de intereses y comisiones	0	(14,362,383)	(883,727)	(1,187,001)	(16,433,111)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,968,728	365,916	0	2,334,644
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	1,304,046	0	0	0	1,304,046
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	815,441	1,609,072	190,984	0	2,615,497
Ingreso por reaseguro	726,188	910,971	100,736	0	1,737,895
Otros ingresos	0	2,203,255	127,700	171,524	2,502,479
Provisión para pérdidas en préstamos	0	0	0	158,606	158,606
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	(223,813)	(62,500)	0	(286,313)
Gastos de operaciones	(1,573,850)	(9,570,713)	(2,594,726)	(467,901)	(14,207,190)
Depreciación y amortización	(52,373)	(318,484)	(86,344)	(15,570)	(472,771)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	1,219,452	4,569,037	164,299	1,080,705	7,033,493
Activos del segmento	0	355,643,254	39,327,173	52,823,306	447,793,733
Pasivos del segmento	0	335,742,801	20,658,485	27,747,977	384,149,263

2013	Administración de fideicomisos	Hipotecas como activos	Préstamos personales como activos	Otras inversiones	Total
Ingresos por intereses	0	19,540,442	2,987,020	1,168,651	23,696,113
Ganancia neta en instrumentos financieros	0	0	0	1,006,981	1,006,981
Gastos de intereses y comisiones	0	(12,076,829)	(751,251)	(857,806)	(13,685,886)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,785,684	281,418	0	2,067,102
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomiso	1,174,825	0	0	0	1,174,825
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	510,086	1,949,471	186,701	0	2,646,258
Ingreso por reaseguro	555,019	883,631	89,493	0	1,528,143
Otros ingresos	0	1,281,288	79,704	91,009	1,452,001
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(274,236)	(63,472)	0	(337,708)
Gastos de operaciones	(1,473,506)	(8,960,515)	(2,429,295)	(438,071)	(13,301,387)
Depreciación y amortización	(49,293)	(299,755)	(81,267)	(14,655)	(444,970)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	713,131	3,829,181	299,051	956,109	5,801,472
Activos del segmento	0	343,954,107	34,835,080	39,776,017	418,565,204
Pasivos del segmento	0	313,244,143	19,485,663	22,249,470	354,979,276

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Información de Segmentos, continuación

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

<u>2014</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingresos por Intereses	17,492,694	7,711,057	2,163,003	2,682	27,369,436
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	410,275	0	0	0	410,275
Gastos de intereses y comisiones	(12,026,286)	(4,109,344)	(290,973)	(6,508)	(16,433,111)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,961,062	373,582	0	0	2,334,644
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	659,547	644,499	0	0	1,304,046
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,573,139	56,281	38,563	(52,486)	2,615,497
Ingreso por reaseguro	0	0	0	1,737,895	1,737,895
Otros ingresos	1,037,043	586,422	45,287	833,727	2,502,479
Ganancia por emisión de fideicomiso	158,606	0	0	0	158,606
Provisión para pérdida en préstamos	(107,529)	(166,813)	(11,971)	0	(286,313)
Gastos de operaciones	(8,799,044)	(2,233,601)	(2,291,740)	(882,805)	(14,207,190)
Depreciación y amortización	(309,444)	(81,824)	(81,503)	0	(472,771)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	<u>3,050,063</u>	<u>2,780,259</u>	<u>(429,334)</u>	<u>1,632,505</u>	<u>7,033,493</u>
Activos del segmento	<u>298,590,200</u>	<u>117,944,773</u>	<u>29,648,224</u>	<u>1,610,536</u>	<u>447,793,733</u>
Pasivos del segmento	<u>266,832,993</u>	<u>104,804,276</u>	<u>11,682,902</u>	<u>829,092</u>	<u>384,149,263</u>

<u>2013</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingresos por Intereses	15,635,568	6,990,702	1,064,267	5,576	23,696,113
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	206,788	0	0	800,193	1,006,981
Gastos de intereses y comisiones	(9,522,098)	(3,956,760)	(206,644)	(384)	(13,685,886)
Ingresos netos por otorgamiento de préstamos	1,708,003	359,099	0	0	2,067,102
Ingreso de comisión por administración de fideicomisos	632,568	542,257	0	0	1,174,825
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	2,384,110	428,623	(33,230)	(133,245)	2,646,258
Ingreso por reaseguro	0	0	0	1,528,143	1,528,143
Otros ingresos	373,613	191,337	182,094	704,957	1,452,001
Provisión para pérdida en préstamos	(85,662)	(252,046)	0	0	(337,708)
Gastos de operaciones	(7,956,778)	(2,221,431)	(2,044,172)	(1,079,006)	(13,301,387)
Depreciación y amortización	(348,789)	(73,377)	(22,804)	0	(444,970)
Utilidad por segmento antes del impuesto sobre la renta	<u>3,027,323</u>	<u>2,008,404</u>	<u>(1,060,489)</u>	<u>1,826,234</u>	<u>5,801,472</u>
Activos del segmento	<u>300,541,984</u>	<u>98,241,342</u>	<u>16,855,698</u>	<u>2,926,180</u>	<u>418,565,204</u>
Pasivos del segmento	<u>255,596,724</u>	<u>87,022,043</u>	<u>11,568,432</u>	<u>792,077</u>	<u>354,979,276</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,304,046	1,174,825
Cobranza por manejo	1,615,675	1,421,378
Manejo de seguros	551,906	505,642
Otros	579,805	852,483
Comisiones de préstamos	(514,290)	(628,690)
Comisión por fianza de garantía	(113,146)	(133,245)
	<u>3,423,996</u>	<u>3,192,393</u>
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	95,947	40,910
Ingreso por reaseguros asumido	1,737,895	1,528,143
Otros ingresos	<u>2,565,138</u>	<u>1,411,091</u>
	<u>4,398,980</u>	<u>2,980,144</u>

(22) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos por comisiones se detalla a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de comisiones:		
Comisiones de VCN	398,753	369,050
Comisiones de NCN	188,543	159,847
Comisiones de líneas de crédito	388,740	418,810
Otras comisiones	106,194	69,259
	<u>1,082,230</u>	<u>1,016,966</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,147,626	3,853,659
Gastos de representación	727,611	635,390
Bonificaciones	429,232	328,036
Cuotas patronales	623,320	650,038
Prestaciones laborales	166,931	119,119
Viajes, viáticos y combustible	203,987	95,179
Otros	849,944	759,452
	<u>7,148,651</u>	<u>6,440,873</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	514,008	488,770
Publicidad y propaganda	887,231	875,057
Mantenimiento de equipo	429,052	260,015
Útiles de oficina	118,964	107,953
Luz, agua y teléfonos	302,032	350,477
Cargos bancarios	187,224	133,220
Otros gastos	1,603,413	1,553,211
	<u>4,041,924</u>	<u>3,768,703</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2014, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó el segundo plan de adjudicación de opciones para ejecutivos de las subsidiarias. En el 2012, se aprobó el primer plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2014, se han entregado un total de cuatro atribuciones que incluyen la adjudicación de un total de 29,490 opciones (2013: 28,580 opciones), las cuales tienen un precio promedio de ejecución de US\$27.10. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de US\$130,127 (2013: US\$48,502). Al 31 de diciembre de 2014, no se han ejercido acciones. Este plan estará vigente hasta el año 2022.

(24) Fideicomisos bajo Administración

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Por tratarse de un servicio de agente reglamentado mediante contratos que definen y limitan las responsabilidades del administrador y fiduciario y contienen ciertas cláusulas de protección, la administración considera que los riesgos inherentes a esta actividad han sido debidamente mitigados.

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(24) Fideicomisos bajo Administración, continuación

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por US\$244,168,142 (2013: US\$197,586,837). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía.

(25) Capital y Reservas

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>	<u>1,059,815</u>	<u>17,907,020</u>

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

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de US\$15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 31 de diciembre de 2014, no se emitieron acciones preferidas (2013: US\$15,000,000 y costo de emisión por US\$100,580).

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

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Capital y Reservas, continuación

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

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

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

La administración designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por US\$1,800,000 (2013: US\$1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de Capital

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

Reserva de Valor Razonable

Comprende los cambios netos acumulativos en el valor razonable de los valores disponibles para la venta, hasta que el instrumento sea dado de baja a través de una venta, redimido, o el instrumento se haya deteriorado.

Reserva por Conversión de Moneda

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Capital y Reservas, continuación

Reserva Regulatoria

a) Provisión Dinámica

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

b) Exceso de Provisión Específica

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía registró neto de reserva la suma de US\$5,128,190 (2013: US\$4,435,717), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo año, la Compañía vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por US\$6,396,471 (2013: US\$3,049,152) generando una ganancia de US\$95,947 (2013: US\$40,910).

Al 31 de diciembre de 2014, el crédito fiscal por realizar asciende a US\$2,405,082 (2013: US\$3,505,668) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Compromisos y Contingencias

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2015	463,891
2016	471,793
2017	474,213
2018	474,213
2019	474,213

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

(28) Impuestos

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

De acuerdo como lo establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto de acuerdo a la tarifa del 25%, vigente a partir del 1 de enero de 2014 (31 de diciembre de 2013: 27.5%).

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Impuestos, continuación

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

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>
Vigente	34%	30%

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2014, se detalla a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,880,290	1,437,918
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>62,902</u>	<u>50,061</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,943,192</u>	<u>1,487,979</u>

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>7,033,493</u>	<u>5,801,472</u>
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>1,943,192</u>	<u>1,487,979</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>27.63%</u>	<u>25.65%</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de la valorización de un bono residual de un fideicomiso. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera.

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo al inicio del año	129,470	179,531
Provisión para préstamos incobrables	(99,816)	21,026
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>36,914</u>	<u>(71,087)</u>
Impuesto diferido al final del año	<u>66,568</u>	<u>129,470</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Impuestos, continuación

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	7,033,493	5,801,472
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(633,586)	(2,098,368)
Gastos no deducibles	632,408	2,622,425
Reserva legal	<u>(18,524)</u>	<u>(130,799)</u>
Utilidad neta gravable	<u>7,013,791</u>	<u>6,194,730</u>
Impuesto sobre la renta a su tasa respectiva	<u>1,880,290</u>	<u>1,437,918</u>

(29) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

<u>Tipo</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación mantenida por la Compañía</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos	<p>Generar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fondos para las actividades de préstamos de la Compañía • Comisión por administración y manejo de cartera de préstamos <p>Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.</p>	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

La participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 11%, 11% y 4% en tres fideicomisos.

(30) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes que asciende a US\$5,090,301 (2013: US\$4,313,493), entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación 17,907,020 (2013: 17,907,020).

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta del año	5,090,301	4,313,493
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	<u>(1,715,093)</u>	<u>(1,666,922)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>3,375,208</u>	<u>2,646,571</u>

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Utilidad por Acción, continuación

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	3,375,208	2,646,571
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	17,907,020	17,907,020
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	<u>29,490</u>	<u>28,580</u>
Promedio ponderado del número de acciones ordinarias al 31 de diciembre	<u>17,936,510</u>	<u>17,935,600</u>
Utilidad por acción diluida	<u>0.19</u>	<u>0.15</u>

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	17,907,020	17,907,020
Promedio ponderado de acciones comunes al final del año	<u>17,907,020</u>	<u>17,907,020</u>
Utilidad por acción básica	<u>0.19</u>	<u>0.15</u>

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) *Ley Bancaria*

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

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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

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

Esta Resolución General entró en vigencia para los periodos contables que terminen en o después del 31 de diciembre de 2014. Se permite su aplicación anticipada, la cual para efectos de la preparación de estados financieros consolidados, la Compañía ha adoptado.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Principales Leyes y Reulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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

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

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

Provisiones Específicas

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

Al 31 diciembre de 2014, los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

La tabla a continuación presenta la cartera de préstamos clasificada según este Acuerdo y la provisión específica:

Clasificación	2014		2013	
	Acuerdo 4-2013		Acuerdo 6-2000 (Derogado)	
	Cartera	Reserva	Cartera	Reserva
Normal	349,856,098	0	234,894,316	0
Mención especial	6,091,292	80,587	5,668,783	6,305
Subnormal	1,863,331	62,868	1,442,329	1,374
Dudoso	1,289,257	99,961	415,184	12,526
Irrecuperable	<u>2,205,237</u>	<u>99,015</u>	<u>513,959</u>	<u>12,399</u>
Total de cartera expuesta	<u>361,305,215</u>	<u>342,431</u>	<u>242,934,571</u>	<u>32,604</u>

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

Acuerdo 4-2013				
2014	Vigente	Moroso	Vencido	Total
Préstamos al consumidor	<u>227,507,567</u>	<u>4,615,351</u>	<u>1,306,267</u>	<u>233,429,185</u>
Acuerdo 6-2000				
2013	Vigente	Moroso	Vencido	Total
Préstamos al consumidor	<u>234,894,316</u>	<u>7,526,296</u>	<u>513,959</u>	<u>242,934,571</u>

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No. 004-2013 asciende a US\$1,748,107 (31 de diciembre de 2013: US\$1,442,413).

Provisiones Dinámica

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

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

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

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

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

(b) *Ley de Valores*

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

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

(a) *Leyes para Empresas Comerciales*

Las operaciones de las empresas comerciales en Colombia están reguladas por la Superintendencia de Sociedades de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.222 de 20 de diciembre de 1995.

(b) *Impuesto al Patrimonio*

Según Decreto 4825 de 29 de diciembre de 2010, emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se crea el impuesto al patrimonio aplicable a las personas jurídicas, naturales y sociedades de hecho. Dicho impuesto se genera por la posesión de riqueza al 1 de enero del año 2011, cuyo valor sea igual o superior a mil millones de pesos e inferior a tres mil millones de pesos. La tarifa del impuesto va de 1% a 1.4% y se adiciona una sobretasa del 25% del resultado del impuesto al patrimonio. Este impuesto al patrimonio se presenta en el estado consolidado de resultados en el rubro de impuestos.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(31) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

(c) Impuesto de Renta para la Equidad (CREE)

El Congreso de la República de Colombia, promulgó la Ley 1607 del 26 de diciembre de 2012, que introduce importantes reformas al sistema tributario colombiano, principalmente las siguientes:

- La tarifa del impuesto de renta se reduce del 33% al 25% a partir de 2013 y se crea el impuesto de renta para la equidad (CREE), con tarifa del 9% entre 2013 y 2015 y del 8% a partir de 2016. La depuración que se realiza a la base para determinar este impuesto contiene algunas diferencias con respecto a la que se efectúa para propósitos del impuesto de renta, calculado por la renta ordinaria.
- Los contribuyentes del impuesto para la equidad no están obligados a pagar los aportes al SENA e ICBF para los empleados que ganen menos de 10 salarios mínimos mensuales; esta exoneración será extensiva para los aportes al régimen contributivo de salud a partir del primero de enero de 2014.
- Se define el concepto de establecimiento permanente, que se entiende como un lugar fijo mediante el cual una empresa extranjera desarrolla negocios en el país.
- Se modifica la forma de calcular las utilidades gravadas y no gravadas para las sociedades que distribuyen utilidades a sus socios o accionistas.
- Se introducen nuevas reglas sobre el régimen de precios de transferencia. Entre otras, se amplía su ámbito de aplicación a las operaciones con vinculados económicos ubicados en zonas francas y se regulan algunas operaciones de los contribuyentes con entidades extranjeras vinculadas a un establecimiento permanente en Colombia o en el exterior.

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

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

31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.	Inversiones LHC, S.A.
Efectivo y efectos de caja	167,400	0	167,400	0	167,400	0	0	0	0
Depósitos a la vista	13,194,373	0	13,194,373	260,529	11,598,332	17,615	484,048	605,000	228,849
Depósito de ahorro	6,564,486	3,965,496	10,529,982	3,041,573	4,943,456	2,187	1,381,447	0	1,161,319
Depósitos a plazo	7,788,439	0	7,788,439	0	5,500,000	0	0	0	2,288,439
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	27,714,698	3,965,496	31,680,194	3,302,102	22,209,188	19,802	1,865,495	605,000	3,678,607
Inversiones en valores	46,510,296	0	46,510,296	35,000	46,475,296	0	0	0	0
Préstamos	364,662,715	0	364,662,715	0	361,305,215	0	0	0	3,357,500
Menos reserva para pérdida en préstamos	267,022	0	267,022	0	255,292	0	0	0	11,730
Préstamos, neto	364,395,693	0	364,395,693	0	361,049,923	0	0	0	3,345,770
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,028,740	0	1,028,740	0	1,011,029	17,711	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	37,009,248	37,009,248	36,561,481	47,545	200,111	0	200,111	0
Cuentas e intereses por cobrar	2,655,187	0	2,655,187	0	2,621,465	0	0	0	33,722
Cuentas por cobrar - relacionadas	151,877	7,660,786	7,812,663	7,525,000	135,786	0	151,877	0	0
Crédito fiscal por realizar	2,405,082	0	2,405,082	0	2,405,082	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	66,568	0	66,568	0	66,568	0	0	0	0
Otros activos	2,865,592	0	2,865,592	0	2,838,034	9,176	0	0	18,382
Total de activos	447,793,733	48,635,530	496,429,263	47,423,583	438,859,916	246,800	2,017,372	805,111	7,076,481
Pasivo y Patrimonio									
Pasivos:									
Valores comerciales negociables	48,918,642	0	48,918,642	0	48,918,642	0	0	0	0
Notas comerciales negociables	51,064,385	0	51,064,385	0	51,064,385	0	0	0	0
Certificados de inversión	24,352,119	0	24,352,119	0	24,352,119	0	0	0	0
Obligaciones negociables	11,959,405	0	11,959,405	0	11,959,405	0	0	0	0
Depositos de clientes:									
Ahorros	973,854	3,965,496	4,939,350	0	4,939,350	0	0	0	0
A plazo	140,979,618	0	140,979,618	0	140,979,618	0	0	0	0
Financiamientos recibidos	96,576,410	0	96,576,410	0	96,576,410	0	0	0	0
Cuentas por pagar - relacionadas	8,918	7,660,786	7,669,704	8,918	0	0	0	0	7,660,786
Otros pasivos	9,315,912	182,914	9,498,826	520,000	8,665,365	0	10,174	290,000	13,287
Total de pasivos	384,149,263	11,809,196	395,958,459	528,918	387,455,294	0	10,174	290,000	7,674,073
Patrimonio:									
Acciones comunes	17,907,020	15,010,520	32,917,540	17,907,020	15,000,020	500	5,000	5,000	0
Acciones preferidas	24,752,709	0	24,752,709	24,752,709	0	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	21,815,814	21,815,814	0	19,029,014	260,000	95,000	530,000	1,901,800
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	1,800,000	0	0	0	0
Reserva regulatoria	3,415,201	0	3,415,201	0	3,415,201	0	0	0	0
Reserva de valor razonable	1,815,502	0	1,815,502	0	1,815,502	0	0	0	0
Pérdida por conversión de moneda extranjera	(4,720,314)	0	(4,720,314)	0	(2,655,435)	0	0	0	(2,064,879)
Utilidades no distribuidas	18,674,352	0	18,674,352	4,234,936	13,000,320	(13,700)	1,907,198	(19,889)	(434,513)
Total del patrimonio	63,644,470	36,826,334	100,470,804	46,894,665	51,404,622	246,800	2,007,198	515,111	(597,592)
Total de pasivos y patrimonio	447,793,733	48,635,530	496,429,263	47,423,583	438,859,916	246,800	2,017,372	805,111	7,076,481

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales

Período terminado al 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Sub-total	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	La Hipotecaria, S.A. de CV	Securitization and Investment Advisors, Inc.	Inversiones LHC, S. A.
Ingresos de operaciones:										
Intereses sobre:										
Préstamos	25,212,932	0	25,212,932	0	22,511,860	0	0	1,713,563	0	987,509
Inversiones en valores	1,867,383	0	1,867,383	0	1,825,074	0	0	42,309	0	0
Depósitos en bancos	289,121	3,617	292,738	656	288,132	4	5,573	1,442	70	16,861
	27,369,436	3,617	27,373,053	656	24,605,066	4	5,573	1,757,314	70	1,004,370
Comisión por administración y manejo, netas	3,423,996	0	3,423,996	(113,146)	3,346,175	0	0	113,618	60,660	16,689
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,830,191	0	2,830,191	0	2,678,368	0	0	151,823	0	0
Total por intereses y comisiones	33,623,623	3,617	33,627,240	(112,490)	30,629,609	4	5,573	2,022,755	60,730	1,021,059
Gastos de intereses y comisiones:										
Depósitos	6,116,455	3,617	6,120,072	0	6,120,072	0	0	0	0	0
Financiamientos	9,234,426	0	9,234,426	0	8,245,044	0	0	884,941	0	104,441
Comisiones	1,082,230	0	1,082,230	6,508	970,070	0	0	105,652	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	16,433,111	3,617	16,436,728	6,508	15,335,186	0	0	990,593	0	104,441
Ingreso neto de intereses y comisiones	17,190,512	0	17,190,512	(118,998)	15,294,423	4	5,573	1,032,162	60,730	916,618
Provisión para pérdidas en préstamos	286,313	0	286,313	0	273,718	0	0	624	0	11,971
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	16,904,199	0	16,904,199	(118,998)	15,020,705	4	5,573	1,031,538	60,730	904,647
Otros ingresos (gastos):										
Ganancia neta en instrumentos financieros	410,275	0	410,275	0	410,275	0	0	0	0	0
Otros ingresos	4,398,980	2,150,577	6,549,557	1,400,577	2,588,519	355	1,737,895	65,532	833,727	(77,048)
Total de otros ingresos, neto	4,809,255	2,150,577	6,959,832	1,400,577	2,998,794	355	1,737,895	65,532	833,727	(77,048)
Gastos de operaciones:										
Salarios y otros gastos del personal	7,148,651	0	7,148,651	0	6,821,630	0	0	199,219	0	127,802
Depreciación y amortización	472,771	0	472,771	0	385,406	10,120	0	18,539	0	58,706
Honorarios profesionales y legales	1,789,811	0	1,789,811	6,524	926,654	42,200	157,322	30,155	456,156	170,800
Impuestos	1,226,804	0	1,226,804	1,103	1,082,344	12,509	2,000	70,514	69	58,265
Otros gastos	4,041,924	0	4,041,924	15,241	3,348,551	688	243,293	177,587	1,097	255,467
Total de gastos de operaciones	14,679,961	0	14,679,961	22,868	12,564,585	65,517	402,615	496,014	457,322	671,040
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	7,033,493	2,150,577	9,184,070	1,258,711	5,454,914	(65,158)	1,340,853	601,056	437,135	156,559
Impuesto sobre la renta	1,943,192	0	1,943,192	0	1,772,149	0	0	165,949	0	5,094
Utilidad neta	5,090,301	2,150,577	7,240,878	1,258,711	3,682,765	(65,158)	1,340,853	435,107	437,135	151,465
Otras utilidades (pérdidas) integrales:										
Reserva de valor razonable:										
Cambio neto en el valor razonable	869,334	0	869,334	0	869,334	0	0	0	0	0
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	(3,952,623)	0	(3,952,623)	0	(2,490,260)	0	0	0	0	(1,462,363)
Total de utilidades integrales	2,007,012	2,150,577	4,157,589	1,258,711	2,061,839	(65,158)	1,340,853	435,107	437,135	(1,310,898)

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1. En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del
2. mismo nombre, a los dos (2) días del mes de marzo del año dos mil quince (2015), ante mí
3. **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Público QUINTO del Circuito de Panamá
4. portador de la cédula de identidad personal número ocho-quinientos nueve-novecientos
5. ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente, **JOHN RAUSCHKOLB**,
6. varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de
7. identidad personal número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-
8. 74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma
9. español; **ALFREDO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado,
10. vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-noventa-doscientos
11. diceiséis (8-90-216); **SALOMÓN VÍCTOR HANONO**, varón, panameño, mayor de edad,
12. casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos
13. uno-doscientos nueve (8-301-209), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña,
14. mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número
15. tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus
16. condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta
17. Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad
18. anónima denominada **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, sociedad BVI, inscrita
19. según registro número tres nueve seis dos uno cinco (396215) en Islas Vírgenes, personas a
20. quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer
21. constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el
22. Acuerdo ocho-dos mil (8-00) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000), modificado por
23. los Acuerdos N°.10-2001, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007, N°.3-2008 y N°.1-2009.----

25. **PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado los Estados
26. Financiero Anuales de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, correspondientes al
27. treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014).-----

28. **SEGUNDO:** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o
29. declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de
30. importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos

Nº 022939

noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

TERCERO: Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014).

CUARTO: Los comparecientes declaran además que:

a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**

b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.

c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.

d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014).

QUINTO: Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, lo siguiente:

a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.

b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **LA**



NOTARÍA PÚBLICA QUINTA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.

HIPOTECARIA (HOLDING) INC.-----

SIXTO: Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia.-----

SÉPTIMO: Que hacen esta declaración para que sea presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.-----

=====

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores MARLON ELIAS SALINAS MENDIVES con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos cincuenta y seis-ochocientos treinta y siete (8-456-837) y MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA con cédula de identidad personal número cinco-doce-mil cuatrocientos sesenta y seis (5-12-1466), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.-----

JOHN RAUSCHKOLB

SALOMÓN VICTOR HANONO

LORENZO ROMAGOSA LASSEN

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

MARLON ELIAS SALINAS MENDIVES

MAYLA CASTRELLON DE BOCANEGRA

JORGE ELIEZER GANTES SINGH
NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA

