

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

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

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

Año terminado al **31 de diciembre de 2016**

PRESENTADO SEGÚN EL TEXTO ÚNICO ORDENADO POR LA ASAMBLEA NACIONAL, QUE COMPRENDE EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO N°.18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR LOS ACUERDOS N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 Y N°.1-2009.

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°.18-2000 de 11 de octubre del 2000, modificado por los Acuerdos N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009 (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 con sus modificaciones. 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°.18-2000, con sus modificaciones. 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°.6-2000 de 19 de mayo del 2000 (modificado por el Acuerdo N°.15-2000 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°.2-2000 de 28 de febrero del 2000 y N°.8-2000 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 Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá

DIRECCIÓN DEL CORREO

john@lahipotecaria.com

ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

gtejeira@lahipotecaria.com


JOHN RAUSCHKOLB

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 Americas, 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 Tesera 177, Piso 13, 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 2016** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones, Novecientos Siete Mil Veinte dólares (**\$17,907,020**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veinticuatro Millones, Setecientos Cincuenta y Dos Mil Setecientos Nueve (**\$24,752,709**) y en utilidades no distribuidas ascendía a Veintitrés Millones Trescientos Siete Mil Novecientos Treinta y Siete (**\$23,307,937**).

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 del 100% de Banco La Hipotecaria, S.A.; un banco de licencia general, domiciliado en la República de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. se dedica principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios y préstamos personales en la República de Panamá. Banco La Hipotecaria, S.A. a su vez, es dueña del 9.999% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y el 95% de las acciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento. Tanto La Hipotecaria, S.A. de C.V. como La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, son empresas no bancarias domiciliadas en El Salvador y Colombia respectivamente, son las únicas instituciones en la región dedicadas exclusivamente a la generación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Esto ha ocasionado un impacto favorable en el crecimiento en los resultados financieros consolidados del Emisor.

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 su Subsidiaria y recibe dividendos de su Subsidiaria.



JOHN RAUSCHKOLB

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 Banco La Hipotecaria, S.A., 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., Caja de Ahorros, Banistmo, Banco Nacional de Panamá, Global Bank, 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 68% 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


JOHN RAUSCHKOLB

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.

La industria bancaria en general se ha caracterizado en los últimos años por la fusión o adquisición de acciones entre bancos locales o internacionales (traspaso del 100% de las acciones de BANISI, S.A., propiedad de BANCO DE GUAYAQUIL, S.A. a favor de BANISI HOLDING S.A.; traspaso de la totalidad de las acciones de INVERSIONES TIMÓN, S.A.S., INVERSIONES CARRÓN S.A.S, COMERCIAL CAMACHO GÓMEZ S.A.S y KRESGE STOCK HOLDING COMPANY INC., las cuales representan el 100% de las acciones de HELM BANK, S.A., a favor de BANCO CORPBANCA COLOMBIA, S.A., lo cual produce como consecuencia el traspaso indirecto de la tenencia de las acciones de HELM BANK (PANAMÁ), S.A.; traspaso, dentro del mismo Grupo Económico, 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.; traspaso del 51% de las acciones de BANCO PICHINCHA PANAMÁ, S.A., conforme los términos establecidos en la transacción suscrita entre BANCO PICHINCHA C.A. (ECUADOR) y DINERS CLUB PERÚ S.A.; traspaso de acciones de MERRILL LYNCH BANK (SUISSE), S.A. a favor de JULIUS BAER GROUP LTD., ZURICH, que produce como consecuencia el cambio de control de la Oficina de Representación de MERRILL LYNCH BANK (SUISSE), S.A., en la República de Panamá.; fusión por absorción entre BALBOA BANK & TRUST, CORP. y BANCO TRASATLÁNTICO, S.A., de la cual resultará BALBOA BANK & TRUST, CORP., como sociedad sobreviviente.; traspaso del 100% de las acciones de BANCO TRASATLÁNTICO, S.A., a favor de STRATEGIC INVESTORS GROUP INC., sociedad tenedora del 100% de las acciones de BALBOA BANK & TRUST, CORP.; Fusión por Absorción entre BANCO UNIVERSAL, S.A. e INMOBILIARIA UNIVERSAL 50, S. A. de la cual resultará BANCO UNIVERSAL, S.A. como sociedad sobreviviente.; venta de las acciones de las empresas subsidiarias Grupo del Istmo (Costa Rica) S.A., Inversiones Financieras HSBC Sociedad Anónima, Banco HSBC Honduras, S.A. y Seguros HSBC Honduras, Sociedad Anónima, todas en propiedad de HSBC Bank (Panamá) a favor de Banco Davivienda, S.A. y traspaso del 51% de las acciones de BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA, S.A., a favor de THE BANK OF NOVA SCOTIA.). Se puede considerar que estas adquisiciones han fortalecido el sistema financiero de Panamá.

b.2 La industria hipotecaria en El Salvador

Igual que Panamá, el mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por proyectos construidos 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 construidos 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: Davivienda, Bancolombia, BBVA Colombia y Banco Colpatria. Juntos generan el 72.5% de la cartera hipotecaria. En cuanto a Compañías de Financiamiento, las cinco principales generadoras de cartera hipotecaria son: Leasing Bancolombia CFC, Credifamilia y Giros y Finanzas S.A. C.F.C., que juntas generan el 90.0% 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.



JOHN RAUSCHKOLB

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 subsidiarias 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.

(a.1) Banco La Hipotecaria, S.A. es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

- Controladora del 99% 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 95% 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) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.

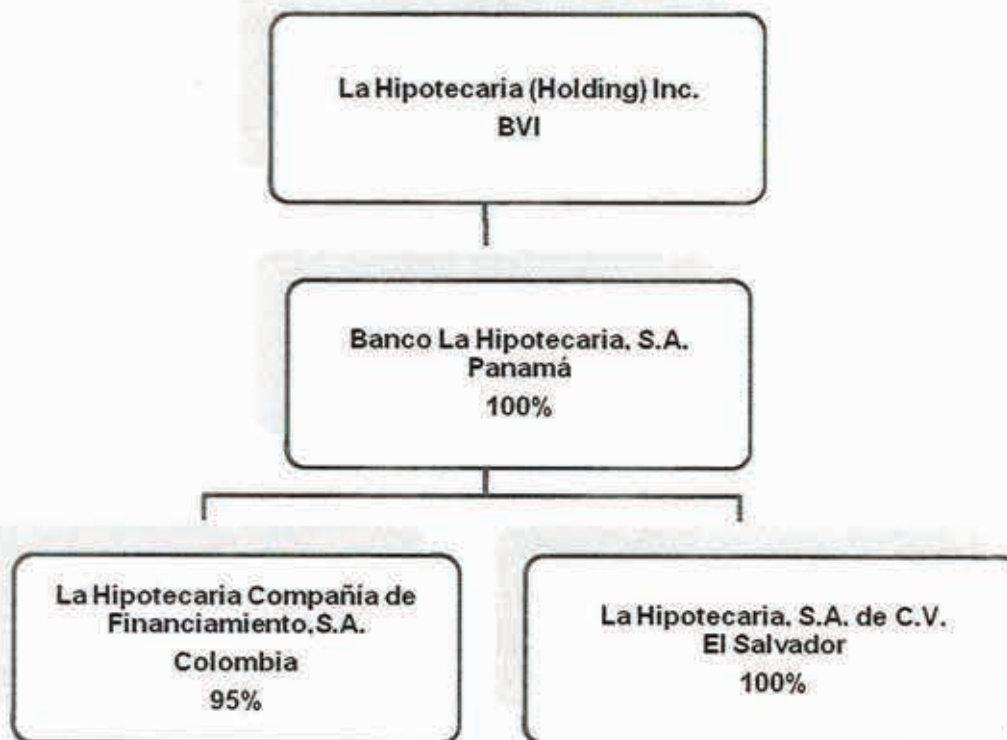
- (c) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de junio de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.

- (d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Virgenes 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:



JOHN RAUSCHKOLB



* 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 1,543.48 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) pisos y dos locales que juntos suman 1,543.48 m² ubicados en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 10, 11, 12, 13, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Además Banco La Hipotecaria, S.A. 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.

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 2016 y su comparativo al 2015 los cuales corresponden a los Estados Financieros Consolidados auditados del Emisor.



JOHN RAUSCHKOLB

<u>2016</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 periodo	565,221	2,130,004	355,828	901,567	3,952,620
Compras	132,037	455,981	32,921	533,978	1,154,917
Descartes	(6,288)	(59,325)	(3,076)	(299,385)	(368,074)
Ajuste por conversión	<u>(3,217)</u>	<u>(14,057)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(17,274)</u>
Al final del periodo	<u>687,753</u>	<u>2,512,603</u>	<u>385,673</u>	<u>1,136,160</u>	<u>4,722,189</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del periodo	462,153	1,607,605	204,620	766,349	3,040,727
Gasto del periodo	50,759	348,890	63,444	86,048	549,141
Descartes	(6,049)	(59,325)	(3,076)	(244,158)	(312,608)
Efecto por conversión de moneda	<u>(3,751)</u>	<u>(18,098)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(21,849)</u>
Al final del periodo	<u>503,112</u>	<u>1,879,072</u>	<u>264,988</u>	<u>608,239</u>	<u>3,255,411</u>
Saldos netos	<u>184,641</u>	<u>633,531</u>	<u>120,685</u>	<u>527,921</u>	<u>1,466,778</u>
<u>2015</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 periodo	550,305	1,830,227	354,505	858,098	3,593,135
Compras	14,992	299,777	16,721	43,469	374,959
Ventas y descartes	<u>(76)</u>	<u>0</u>	<u>(15,398)</u>	<u>0</u>	<u>(15,474)</u>
Al final del periodo	<u>565,221</u>	<u>2,130,004</u>	<u>355,828</u>	<u>901,567</u>	<u>3,952,620</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del periodo	403,211	1,320,355	158,231	682,596	2,564,394
Gasto del periodo	61,187	296,921	61,786	83,753	503,647
Ventas y descartes	(76)	0	(15,398)	0	(15,474)
Efecto por conversión de moneda	<u>(2,169)</u>	<u>(9,671)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(11,840)</u>
Al final del periodo	<u>462,153</u>	<u>1,607,605</u>	<u>204,620</u>	<u>766,349</u>	<u>3,040,727</u>
Saldos netos	<u>103,068</u>	<u>522,399</u>	<u>151,208</u>	<u>135,218</u>	<u>911,893</u>

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 poco 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 2016 y al 31 de diciembre del 2015.



JOHN RAUSCHKOLB

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 2016**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Trece titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$438,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000.00** Al **31 de Diciembre de 2016** el Banco tenía \$291,697.92 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$6,600,000.00 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$6,026,918.11 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso, \$8,752,263.20 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso y \$7,336,734.03 en bonos del Décimo Tercer 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 Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bac de Panamá, S.A. (BAC), Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco General, Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banco Interamericano de Desarrollo (IDB), International Finance Corporation (IFC), responsAbility Investments AG, BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA (BCIE), Towerbank, Dutch Development Bank (FMO), DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft MBH, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), Bancolombia, GNB Sudameris, BBVA Colombia, Banco de Bogotá, Banco Corpbanca – Helm, Banco de Occidente y Davivienda, donde en su totalidad existe una capacidad de **\$271,830,891**. Al **31 de Diciembre de 2016** la Empresa había utilizado la suma de **\$156,094,357**.

Al **31 de Diciembre de 2016** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs, **B/.190,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, tenía un plan rotativo de hasta **B/.35,000,000** en programas de Papel Bursátil, y **B/.30,000,000** en un Programa 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 2016**, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Setenta Millones Ochocientos Setenta Mil Dólares (B/.70,870,000) a una tasa anual entre 3.50% a 3.88%.

Valores Comerciales Negociables

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
Serie CCH	3.50%	ene-17	1,775,000
Serie CCI	3.50%	ene-17	3,000,000
Serie CCJ	3.50%	ene-17	2,000,000
Serie CCK	3.50%	ene-17	1,000,000
Serie CCL	3.50%	feb-17	1,527,000
Serie CCM	3.50%	feb-17	3,600,000
Serie CCN	3.50%	mar-17	1,225,000
Serie CCO	3.75%	abr-17	1,250,000
Serie CCP	3.75%	mar-17	1,000,000
Serie CCQ	3.75%	abr-17	2,990,000
Serie CCR	3.75%	abr-17	1,684,000
Serie CCS	3.75%	may-17	2,472,000
Serie CCT	3.75%	may-17	2,140,000
Serie CCU	3.75%	jun-17	1,000,000
Serie CCV	3.75%	jun-17	558,000
Serie DBM	3.50%	ene-17	2,420,000
Serie DBN	3.50%	feb-17	379,000
Serie DBO	3.50%	mar-17	2,723,000
Serie DBP	3.75%	abr-17	2,858,000
Serie DBR	3.88%	ago-17	1,629,000



JOHN RAUSCHKOLE

Serie DBS	3.88%	oct-17	2,505,000
Serie DBT	3.88%	oct-17	300,000
Serie DBU	3.88%	oct-17	2,000,000
Serie DBV	3.88%	nov-17	1,390,000
Serie BBQ	3.75%	may-17	1,300,000
Serie BBS	3.88%	jun-17	4,000,000
Serie BBT	3.88%	jul-17	2,000,000
Serie BBU	3.88%	jul-17	3,000,000
Serie BBV	3.88%	jul-17	2,500,000
Serie BBW	3.00%	feb-17	360,000
Serie BBX	3.88%	ago-17	1,000,000
Serie BBY	3.88%	sep-17	1,590,000
Serie BBZ	3.88%	ago-17	5,410,000
Serie BCA	3.88%	sep-17	2,770,000
Serie BCB	3.88%	dic-17	<u>3,515,000</u>
			70,870,000
Menos costos de emisión			-109,116
			<u>70,760,884</u>

Al 31 de Diciembre de 2016 La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido Notas por un monto de Noventa Tres Millones Ciento Dieciocho Mil Dólares (B/.93,118,000) a una tasa anual entre 4.00% a 5.00%.

Notas Comerciales Negociables

Serie	Tasa	Vencimiento	Monto
SERIE J	4.13%	20 de enero de 2017	4,000,000
SERIE V	4.75%	15 de febrero de 2017	1,761,000
SERIE L	4.25%	01 de marzo de 2017	3,090,000
SERIE A	4.00%	10 de marzo de 2017	1,500,000
SERIE O	4.25%	19 de abril de 2017	2,000,000
SERIE P	4.25%	10 de mayo de 2017	3,000,000
SERIE S	4.00%	21 de junio de 2017	10,000,000
SERIE I	4.75%	02 de julio de 2017	1,500,000
SERIE Z	4.00%	17 de julio de 2017	1,200,000
SERIE K	4.25%	26 de julio de 2017	3,000,000
SERIE T	4.00%	15 de agosto de 2017	750,000
SERIE F	5.00%	22 de septiembre de 2017	30,000
SERIE Q	5.00%	14 de diciembre de 2017	2,000,000
SERIE S	5.00%	20 de enero de 2018	2,060,000
SERIE D	5.00%	27 de febrero de 2018	355,000
SERIE I	5.00%	21 de marzo de 2018	2,880,000
SERIE H	5.00%	05 de abril de 2018	2,996,000
SERIE K	5.00%	20 de abril de 2018	4,341,000
SERIE J	5.00%	01 de mayo de 2018	2,661,000
SERIE L	5.00%	06 de mayo de 2018	780,000
SERIE M	5.00%	08 de mayo de 2018	1,000,000
SERIE Q	4.25%	16 de mayo de 2018	5,000,000
SERIE R	4.25%	24 de mayo de 2018	1,000,000
SERIE N	5.00%	27 de mayo de 2018	75,000
SERIE O	5.00%	05 de junio de 2018	952,000
SERIE P	5.00%	06 de junio de 2018	2,870,000
SERIE R	5.00%	01 de julio de 2018	2,000,000
SERIE Y	5.00%	14 de noviembre de 2018	600,000
SERIE AB	5.00%	09 de enero de 2019	3,451,000
SERIE A	5.00%	13 de enero de 2019	2,500,000
SERIE C	5.00%	30 de enero de 2019	2,000,000
SERIE V	4.38%	26 de febrero de 2019	4,239,000


JOHN RAUSCHKOLE

SERIE M	4.25%	25 de marzo de 2019	2,150,000
SERIE N	4.25%	1 de abril de 2019	500,000
SERIE U	4.50%	25 de agosto de 2019	1,250,000
SERIE AA	4.50%	24 de septiembre de 2019	720,000
SERIE W	5.00%	04 de octubre de 2019	1,990,000
SERIE T	5.00%	25 de julio de 2020	1,800,000
SERIE E	5.00%	17 de febrero de 2021	6,417,000
SERIE U	5.00%	09 de septiembre de 2021	1,858,000
SERIE X	4.50%	19 de noviembre de 2021	842,000
			<u>93,118,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>-256,662</u>
			<u>92,861,338</u>

Al 31 de Diciembre de 2016 La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado diez tramos de Papel Bursátil por un monto de Nueve Millones (B/.9,000,000) a una tasa entre 5.00% a 5.75%.

Papel Bursátil

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 14	5.00%	Enero, 2017	3,000,000
Tramo 15	5.00%	Febrero, 2017	2,000,000
Tramo 17	5.00%	Junio, 2017	2,000,000
Tramo 18	5.75%	Agosto, 2017	2,000,000
			<u>9,000,000</u>
		Menos costo de emisión	<u>-11,964</u>
			<u>8,988,036</u>

Al 31 de Diciembre de 2016, La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado once tramos de Certificados de Inversión por un monto de Veintitrés Millones Cien Mil Dólares (B/.23,100,000) a una tasa entre 5.00% a 6.25%.

Certificados de Inversión

Tramo	Tasa	Vencimiento	Monto
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2017	3,500,000
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	2,000,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 2017	1,000,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 2017	3,000,000
Tramo 7	6.00%	jun-18	2,000,000
Tramo 8	6.00%	jun-18	2,000,000
Tramo 9	6.25%	jun-19	3,000,000
Tramo 10	6.25%	Julio, 2018	2,000,000
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000
			<u>23,100,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>-27,913</u>
			<u>23,072,087</u>

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



JOHN RAUSCHKOLE

de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al **31 de Diciembre de 2016** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$15,000,000, cuyo pago de dividendo es trimestralmente y no es acumulativo. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. 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 2016** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	17,023
Saldo insoluto total de los préstamos	465,491,551
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	221,440,673
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial	109,305,376
Monto total original de los préstamos	508,145,019
Saldo mínimo de los préstamos	839
Saldo máximo de los préstamos	458,316
Saldo promedio de los préstamos	91,840
Tasa máxima de los préstamos	10.28%
Tasa mínima de los préstamos	6.44%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.48%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	1.06%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	98.06%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	69.44%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	72.85%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30-mar-19
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-dic-46
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	37.37

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o dadas en garantía a otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y actualmente, el margen financiero favorables de la Sociedad es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Sociedad al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerada como estables. Al **31 de Diciembre de 2016**, La Hipotecaria administraba 34,312 préstamos, con un saldo insoluto de \$741,182,139 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 reposados 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 2016**:



JOHN RAUSCHKOLE

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$42,289,174
Corrientes	\$385,553,865
Saldos de 1-30 días	\$24,601,740
Saldo de préstamos 31-60 días	\$6,263,482
Saldo de préstamos 61-90 días	\$2,809,158
Saldo de préstamos 91-120 días	\$671,746
Saldo de préstamos 121-150 días	\$392,768
Saldo de préstamos 151-180 días	\$290,820
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,618,799
Total 91 días o más:	\$3,974,133
Total de hipotecas en libros	\$465,491,551
% de morosidad de hipotecas en libros	0.85%

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



JOHN RAUSCHKOLB

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 Transistmica, 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.


JOHN RAUSCHKOLB

Mitzi Alfaro de Pérez – Director**Cédula No. 8-729-2365**

Obtuvo su título de Licenciatura en Finanzas y Negocios Internacionales en la Universidad de Georgetown, Washington DC. Posteriormente obtuvo una Maestría Ejecutiva en Banca y Finanzas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas – INCAE. Cuenta con 10 años de experiencia en el sector bancario en diversas posiciones de Finanzas Corporativas, Tesorería e Inversiones. Actualmente se desempeña como Consultora Independiente y miembro activo de diversas entidades benéficas. Nació el 24 de agosto de 1979.

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 puesto 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



JOHN RAUSCHKOLB

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 une 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 23, Av. Paseo del Mar, Costa del Este, 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 farías@morimor.com. (Morgan & Morgan son los Asesores Legales del Emisor, para el registro de los valores objeto de ésta oferta pública.)


JOHN RAUSCHKOLB

Arias, Fábrega & Fábrega (ARIFA)

Ubicados en PH ARIFA, piso 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District. Apartado Postal 0816-01098, Teléfono 205-7000 y fax 205-7001. 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; fax +57(1) 310-0609, Dirección Postal: Calle 70 # 4-60, atención Mauricio Cuesta Esguerra, 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, rcarvajal1@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**

	2016
Total de compensación a Directores y Dignatarios	\$39,919

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

(ii) Ejecutivos Principales:

	2016
Total de compensación a empleados	\$1,203,510

Consisten en beneficios tales como Salarios, Bonificaciones, Viajes, Viáticos y Combustible a los Ejecutivos de la Empresa.


JOHN RAUSCHKOLE

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 298 colaboradores permanentes.

F. Propiedad Accionaria:

Al 31 de diciembre de 2016, 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 2016, 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 2016				
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 2015				
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.


JOHN RAUSCHKOLB

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 2016 existía un patrimonio total de \$69,901,715.

2. Títulos de deuda

Al 31 de diciembre de 2016 existían obligaciones negociables por la suma de \$195,682,345

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 13, 14, 16, 17 y 28 de los estados financieros adjuntos.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Situación Financiera	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-16	Dec-15	Dec-14	Dec-13
Ingresos por intereses y comisiones	\$36,084,847	\$30,622,878	\$27,369,436	\$23,696,113
Gastos de intereses y comisiones	\$25,326,142	\$19,524,254	\$16,433,111	\$13,685,886
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$10,758,705	\$11,098,624	\$10,936,325	\$10,010,227
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$345,406	\$344,975	\$286,313	\$337,708
provisiones	\$10,413,299	\$10,753,649	\$10,650,012	\$9,672,519
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$4,405,652	\$3,958,223	\$3,423,996	\$3,192,393
Comisión por colocación de hipotecas	\$2,702,010	\$2,881,246	\$2,830,191	\$2,695,792
Otros ingresos	\$5,528,634	\$4,775,578	\$4,809,255	\$3,987,125
Total otros ingresos (gastos)	\$12,636,296	\$11,615,047	\$11,063,442	\$9,875,310
Gastos de operaciones	\$15,922,169	\$14,877,449	\$14,679,961	\$13,746,357
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$7,127,426	\$7,491,247	\$7,033,493	\$5,801,472
Impuesto sobre la renta	\$1,033,308	\$2,088,341	\$1,943,192	\$1,487,979
Utilidad neta	\$6,094,118	\$5,422,906	\$5,090,301	\$4,313,493
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$6,094	\$5,423	\$5,090	\$4,313


JOHN RAUSCHKOLB

Balance General	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-16	Dec-15	Dec-14	Dec-13
Efectivo	\$33,802,983	\$30,225,313	\$27,714,698	\$26,922,421
Inversiones en Valores	\$59,169,149	\$0	\$0	\$0
Préstamos	\$505,818,303	\$468,103,097	\$364,662,715	\$346,432,364
Provisiones	(\$300,664)	(\$261,314)	(\$267,022)	(\$280,179)
Préstamos por cobrar (neto)	\$505,517,639	\$467,841,783	\$364,395,693	\$346,152,185
Cuentas por cobrar y otros activos	\$14,969,357	\$59,608,998	\$55,683,342	\$45,490,598
Total de activos	\$613,459,128	\$557,676,094	\$447,793,733	\$418,565,204
Valores comerciales negociables	\$70,760,884	\$53,791,389	\$48,918,642	\$54,363,101
Obligaciones negociables	\$8,988,036	\$6,987,535	\$11,959,405	\$25,103,559
Notas Comerciales Negociables	\$92,861,338	\$72,128,518	\$51,064,385	\$39,486,326
Bonos Ordinarios	\$16,591,868	\$0	\$0	\$0
Certificados de Inversión	\$23,072,087	\$19,875,121	\$24,352,119	\$13,718,889
Depósitos de Clientes	\$179,484,983	\$171,309,490	\$141,953,472	\$120,699,856
Financiamientos recibidos	\$141,544,615	\$159,235,027	\$96,576,410	\$94,417,857
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$10,253,602	\$9,246,934	\$9,324,830	\$7,189,688
Total de pasivos	\$643,557,413	\$492,574,014	\$384,149,263	\$354,979,276
Acciones comunes	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020
Acciones preferidas	\$24,752,709	\$24,752,709	\$24,752,709	\$24,736,912
Reserva de capital	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000	\$1,800,000
Reserva Regulatoria	\$6,593,451	\$5,876,284	\$2,450,702	\$2,393,168
Reserva de valor razonable	\$3,410,751	\$3,489,242	\$1,815,502	\$946,168
Perdida por conversión de moneda	(\$7,959,352)	(\$8,556,401)	(\$4,720,314)	(\$767,691)
Utilidades retenidas	\$23,397,136	\$19,833,226	\$19,638,851	\$16,570,351
Total de patrimonio	\$69,901,715	\$65,102,080	\$63,644,470	\$63,585,928

Razones Financieras	Periodo que reporta	Periodo anterior	Periodo anterior	Periodo anterior
	Dec-16	Dec-15	Dec-14	Dec-13
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$8	\$8	\$8	\$6
Préstamos / total de activos	82.40%	83.89%	81.38%	82.70%
Provisiones / Morosidad +91 días	-8.39%	-10.16%	-10.38%	-10.14%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.71%	0.55%	0.71%	0.80%
Provisiones	(\$300,664)	(\$261,314)	(\$267,022)	(\$280,179)
Morosidad +91 días	\$3,582,931	\$2,573,154	\$2,573,154	\$2,762,898

Presentación aplicable a emisores del sector financiero:


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>Si</i>
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control


JOHN RAUSCHKOLB

	accionario. <i>Si</i>
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Si</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>Si</i>
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. <i>Si. (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>Si</i>
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Si</i>
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Si. 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>Si.</i>
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Si. (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>Si</i>
	e. Control razonable del riesgo. <i>Si, a través de 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>Si</i>
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Si.</i>
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Si</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>Si.</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>Si. (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.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). <i>Si</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>Si</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>Si</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°.18-2000 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.


JOHN RAUSCHKOLB

2. Fecha de divulgación.

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
No ha sido divulgado.

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
30 de marzo de 2017.

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.



JOHN RAUSCHKOLB

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

**Estados Financieros Consolidados
e Información de Consolidación**

31 de diciembre de 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)


JOHN RAUSCHKO

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


Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

	<u>Anexo</u>
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados	2


JOHN RAUSCHKOLB





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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias ("la Compañía"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 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 las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, 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 (NIIF).

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.


JOHN RAUSCHKOLB

Reserva para pérdidas en préstamos
Véanse las Notas 3(g), 4 y 9 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos representa el 82% del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos comprende las reservas para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos.

La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisiones anuales de préstamos, revisión de riesgo de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para una muestra de préstamos con reservas específicas, examen de los expedientes de crédito de dichos clientes y la revisión de la evaluación de los estimados de reserva preparados por la gerencia.
- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.
- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Evaluación del juicio de la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones de la economía actuales y las condiciones de crédito que pueden cambiar el nivel real de pérdidas, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios y personales.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recalcado de esa reserva.

Valuación de inversiones

Véanse las Notas 3(h), 4 y 8 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Las inversiones en valores representan el 9.6% del total de activos al 31 de diciembre de 2016. La Compañía utiliza proveedores externos para la obtención de la mayoría de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valorización para el resto de las inversiones.

La valuación de estas inversiones usando modelos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas que también utilizan modelos de valuación, requiere esfuerzos adicionales por parte de los auditores para su validación.

El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables es significativo. Al 31 de diciembre de 2016, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 79% del total de inversiones medidas a valor razonable y 7.5% del total de activos.

No consolidación de los fideicomisos

Véanse las Notas 3(a.6), 3(r) y 26 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Los fideicomisos bajo administración ascienden a \$246,569,078, al 31 de diciembre de 2016. Estos fideicomisos son vehículos no consolidados diseñados por la Compañía para la titularización de préstamos originados por ella.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por la Compañía en la determinación de los valores razonables.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles.
- Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación con nuestros especialistas de los modelos usados aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.
- Obtención de los informes tipo 2 (ISAE 3402) sobre los controles internos de organizaciones de servicios proveedoras de precios y evaluación de los controles complementarios indicados en dichos informes sobre su relevancia para su aplicación por parte de la Compañía.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los contratos de venta de préstamos realizados y de las características con relación a lo requerido por la NIC 39 para la baja en cuentas de un activo financiero.

Los préstamos son vendidos a los fideicomisos quienes estructuran emisiones de bonos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá. Estos préstamos son custodiados por un tercero y son administrados por la Compañía.

La Compañía debe evaluar si puede dar de baja los préstamos al momento de la venta y si debe consolidar estos fideicomisos. La evaluación incluye determinar quién retiene los principales riesgos y beneficios de los préstamos titularizados. Estas evaluaciones requieren juicio significativo de la gerencia y por lo significativo de estas titularizaciones, un error en esta evaluación puede impactar significativamente los estados financieros consolidados de la Compañía.

- Evaluación de los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos y de las cláusulas contractuales que incluyó la autoridad de la Compañía para tomar decisiones, los derechos de los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida por la Compañía al prestar sus servicios de administración.
- Evaluación de cualquier modificación a los prospectos de emisión de deuda de los fideicomisos para determinar si las características del alcance de la autoridad para tomar decisiones, los derechos mantenidos por los tenedores de los bonos, y la remuneración obtenida.
- Obtención del análisis anual realizado por la gerencia, donde evalúa y define la no consolidación de los fideicomisos según las guías que las NIIF requieren para consolidar los fideicomisos.

Otro Asunto – Información Suplementaria

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presenta para propósito de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información 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.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del 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.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar de la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el 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 Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Kuldip Singh K.

KPMG

Panamá, República de Panamá
20 de marzo de 2017

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y efectos de caja		281,416	325,366
Depósitos a la vista		27,638,561	18,081,018
Depósitos de ahorro		4,883,006	8,067,263
Depósitos a plazo		1,000,000	3,751,666
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	7	<u>33,802,983</u>	<u>30,225,313</u>
Inversiones en valores	8	59,169,149	46,553,447
Préstamos	9, 28	505,818,303	468,103,097
Menos reserva para pérdida en préstamos	9	<u>300,664</u>	<u>261,314</u>
Prestamos neto		<u>505,517,639</u>	<u>467,841,783</u>
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	10	1,466,778	911,893
Cuentas e intereses por cobrar	11	3,275,400	3,491,448
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	160,695	178,113
Crédito fiscal por realizar	30	7,247,049	6,800,239
Impuesto sobre la renta diferido	25	554,811	59,663
Otros activos	12	2,264,624	1,614,195
Total de activos		<u>613,459,128</u>	<u>557,676,094</u>

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

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos:			
Depósitos de clientes:			
Ahorros	6	808,001	841,170
A plazo	28	178,676,982	170,468,320
Valores comerciales negociables	13, 28	70,760,884	53,791,389
Notas comerciales negociables	14, 28	92,861,338	72,128,518
Bonos ordinarios	15, 28	16,591,868	0
Certificado de inversión	16, 28	23,072,087	19,875,121
Obligaciones negociables	17, 28	8,988,036	6,987,535
Financiamientos recibidos	18, 28	141,544,615	159,235,027
Cuentas por pagar - relacionadas	6	2,415	6,355
Impuesto sobre la renta diferido	25	0	106,940
Impuesto sobre la renta por pagar	25	791,313	1,248,957
Otros pasivos	19	9,459,874	7,884,682
Total de pasivos		<u>543,557,413</u>	<u>492,574,014</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	20	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	20	24,752,709	24,752,709
Reserva de capital	20	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		6,593,451	5,876,284
Reserva de valor razonable		3,410,751	3,489,242
Pérdida por conversión de moneda extranjera		(7,959,352)	(8,556,401)
Utilidades no distribuidas		23,397,136	19,833,226
Total de patrimonio		<u>69,901,715</u>	<u>65,102,080</u>
Compromisos y contingencias	27		
Total de pasivos y patrimonio		<u>613,459,128</u>	<u>557,676,094</u>

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

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		33,587,241	28,286,244
Inversiones en valores		2,270,626	2,038,682
Depósitos en bancos		226,980	297,952
		<u>36,084,847</u>	<u>30,622,878</u>
Comisiones por:			
Administración y manejo, netas	22	4,405,652	3,958,223
Otorgamiento de préstamos		2,702,010	2,881,246
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>43,192,509</u>	<u>37,462,347</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		8,540,061	7,595,058
Financiamientos		15,426,531	10,776,464
Comisiones	23	1,359,550	1,152,732
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>25,326,142</u>	<u>19,524,254</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>17,866,367</u>	<u>17,938,093</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	345,406	344,975
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>17,520,961</u>	<u>17,593,118</u>
Otros ingresos:			
Ganancia neta en inversiones		164,306	1,016,395
Otros ingresos	22	5,364,328	3,759,183
Total de otros ingresos, neto		<u>5,528,634</u>	<u>4,775,578</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 24	7,839,241	7,400,097
Depreciación y amortización	10	549,141	503,647
Honorarios profesionales y legales		1,328,029	1,669,971
Impuestos		1,964,164	1,472,973
Otros gastos	24	4,241,594	3,830,761
Total de gastos de operaciones		<u>15,922,169</u>	<u>14,877,449</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>7,127,426</u>	<u>7,491,247</u>
Impuesto sobre la renta	25	1,033,308	2,068,341
Utilidad neta		<u>6,094,118</u>	<u>5,422,906</u>
Utilidad por acción	21	<u>4.13</u>	<u>3.50</u>
Utilidad diluida por acción	21	<u>4.02</u>	<u>3.41</u>

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

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta		<u>6,094,118</u>	<u>5,422,906</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados			
Reserva de valor razonable:			
Valor razonable de cartera adquirida:			
Registro inicial		0	1,361,625
Amortización		(78,440)	(36,591)
Reserva de valuación de inversiones disponibles para la venta			
Monto transferido a resultados	8	458,014	(315,000)
Cambio neto en el valor razonable		(458,065)	663,706
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero		597,049	(3,836,087)
Total de otras ganancias (pérdidas) integrales		<u>518,558</u>	<u>(2,162,347)</u>
Total de utilidades integrales		<u><u>6,612,676</u></u>	<u><u>3,260,559</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

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Reserva de valor razonable	Reserva por conversión de moneda	Utilidades no distribuidas	Total de Patrimonio
Saldo al 1 enero de 2015	17,907,020	24,752,709	1,800,000	3,415,201	1,815,502	(4,720,314)	18,674,352	63,644,470
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	5,422,906	5,422,906
Otras utilidades (pérdidas) integrales								
Reserva de valor razonable:								
Valor razonable de cartera adquirida	0	0	0	0	1,361,625	0	0	1,361,625
Amortización del valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	(36,591)	0	0	(36,591)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	348,706	0	0	348,706
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	(3,836,087)	0	(3,836,087)
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	1,673,740	(3,836,087)	0	(2,162,347)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	1,673,740	(3,836,087)	5,422,906	3,260,559
Otros movimientos de patrimonio								
Constitución de reservas	0	0	0	2,461,083	0	0	(2,461,083)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía								
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,712,516)	(1,712,516)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(90,433)	(90,433)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	(1,802,949)	(1,802,949)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	17,907,020	24,752,709	1,800,000	5,876,284	3,488,242	(8,556,401)	19,833,226	65,102,080
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	6,094,118	6,094,118
Otras utilidades (pérdidas) integrales								
Reserva de valor razonable:								
Amortización de valor razonable de la cartera adquirida	0	0	0	0	(78,440)	0	0	(78,440)
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	(51)	0	0	(51)
Cambio por conversión de moneda en negocios en el extranjero	0	0	0	0	0	597,049	0	597,049
Total de otras utilidades (pérdidas) integrales	0	0	0	0	(78,491)	597,049	0	518,558
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	(78,491)	597,049	6,094,118	6,612,676
Otros movimientos de patrimonio								
Constitución de reservas	0	0	0	717,167	0	0	(717,167)	0
Transacciones con los propietarios de la Compañía								
Dividendos pagados de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,717,192)	(1,717,192)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(95,849)	(95,849)
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	(1,813,041)	(1,813,041)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	17,907,020	24,752,709	1,800,000	6,593,451	3,410,751	(7,959,352)	23,397,136	68,901,715

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.


JOHN RAUSCHKOLB

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		6,094,118	5,422,906
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		345,406	344,975
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable		(622,320)	(701,395)
Pérdida (ganancia) por venta de inversiones		458,014	(315,000)
Depreciación y amortización		549,141	503,647
Pérdida por descarte de activos fijos		55,466	0
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(79,389)	(72,634)
Ingresos por intereses		(36,084,847)	(30,622,878)
Gastos de intereses		23,966,592	18,371,522
Gasto de impuesto sobre la renta		1,033,308	2,068,341
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(38,099,702)	(102,466,031)
Cuentas por cobrar		(511,496)	(295,463)
Venta de créditos fiscales		6,560,778	1,397,144
Crédito fiscal devengado		(7,007,588)	(5,792,301)
Otros activos		(1,084,448)	1,330,937
Depósitos de clientes		8,175,493	29,356,018
Otros pasivos		937,868	(1,963,703)
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		36,410,043	30,055,195
Intereses pagados		(23,514,447)	(17,724,032)
Impuesto sobre la renta pagado		(950,217)	(830,024)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(23,368,227)</u>	<u>(71,932,776)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(23,020,694)	(3,937,648)
Venta de inversiones en valores		8,255,523	3,626,030
Redención de inversiones en valores		2,286,681	1,634,217
Compra de mobiliarios y equipos		(1,154,917)	(374,959)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(13,633,407)</u>	<u>947,640</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		88,800,000	111,608,036
Financiamientos pagados		(106,490,412)	(48,949,419)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		82,049,000	53,215,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(65,079,505)	(48,342,253)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		47,968,000	35,949,000
Redención de notas comerciales		(27,235,180)	(14,884,867)
Producto de la emisión de bonos ordinarios		16,591,868	0
Emisión de certificado de inversión		13,608,000	5,492,000
Redención de certificado de inversión		(10,411,034)	(9,968,998)
Emisión de obligaciones negociables		10,070,000	10,000,000
Redención de obligaciones negociables		(8,069,499)	(14,971,870)
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,717,192)	(1,712,516)
Impuesto complementario		(95,849)	(90,433)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		<u>39,988,197</u>	<u>77,343,680</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		591,107	(3,847,929)
Aumento neto en efectivo		2,986,563	6,358,544
Efectivo y equivalentes al inicio del año		30,225,313	27,714,698
Efectivo y equivalentes al final del año	7	<u>33,802,983</u>	<u>30,225,313</u>

El estado consolidado de flujos de efectivo 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)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(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>2016</u>	<u>2015</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 Vírgenes	100%	100%
Inversiones LHC, S. A. (anteriormente La Hipotecaria de Colombia, S. A.)	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administra y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia	Colombia	0%	100%

El principal accionista de la Compañía es Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 13, ciudad de Panamá.

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

El Banco La Hipotecaria, S. A. provee, directamente y a través de sus subsidiarias, La Hipotecaria, S. A. de C. V. y La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A., servicios financieros en Panamá, El Salvador y Colombia.

Al 31 de diciembre de 2015, la compañía Inversiones LHC, S. A. fue liquidada y todos sus activos fueron traspasados a una subsidiaria de 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).

El Comité de Auditoría de la Compañía revisó y autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 13 de marzo de 2017.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación, continuación

(b) Base de Medición

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

<u>Rubro</u>	<u>Base de Medición</u>
Inversiones en valores	Valor razonable

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

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

(a.2) Entidades Estructuradas

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

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

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

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

(b.2) Operaciones en el Extranjero

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

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

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.

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

(g.3) Reversión por Deterioro

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

(g.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes

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

(g.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados

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

(h) Inversiones en Valores

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

(h.1) Valores Mantenedos 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.

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 reversará a través del estado consolidado de resultados.

(i) *Mobiliario, Equipos y Mejoras*

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

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

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

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

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

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

(m) Beneficios a Empleados

(m.1) Beneficios por terminación

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

(m.2) Beneficios a Corto Plazo

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos 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.

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.

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

(o) Información de Segmentos

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

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

(p) Ingresos y Gastos por Intereses

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

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

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

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

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.

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

(r) Operaciones de Fideicomisos

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

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

1. Velar por el buen desempeño e independencia del Departamento de Riesgo de la Compañía, según su rol.
2. Dar seguimiento a las exposiciones a riesgos y comparar dichas exposiciones a los límites de riesgo aprobados por la Junta Directiva; al igual que reportar a la Junta Directiva los resultados presentados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

3. Desarrollar y proponer metodologías, procedimientos, límites y estrategias para la administración de los riesgos; así como proponer mejoras a las políticas de administración de riesgos.
4. Emitir recomendaciones para apoyar el mantenimiento y/o mejoramiento de la calificación de riesgo de la Compañía.
5. Periódicamente, así como previo a la realización de operaciones activas y pasivas de gran significancia institucional, ayudar a la gerencia a cuantificar las pérdidas posibles en que podría incurrir la Compañía, en caso de efectuarse una operación.
6. Proponer planes de contingencia en materia de riesgos, los cuales serán sometidos a la aprobación de la Junta Directiva y recomendar cursos de acción o mecanismos mediante los cuales se puede normalizar cualquier situación en la cual la Compañía se haya salido de los límites establecidos.
7. Velar que la gerencia de la Compañía promueva la cultura de administración de riesgo.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez, mercado y operativo, 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 HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Análisis de la Calidad Crediticia

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

	Préstamos		Inversiones en Valores (1)	
	2016	2015	2016	2015
Máxima exposición				
Valor en libros	505,517,639	467,841,783	59,104,134	46,474,790
A costo amortizado				
Normal o riesgo bajo	491,378,401	456,335,037	1,537,501	726,092
Mención especial	10,244,902	7,919,832	0	0
Subnormal	774,808	842,497	0	0
Dudoso	779,304	899,324	0	0
Irrecuperable	2,640,888	2,106,407	0	0
Monto bruto	505,818,303	468,103,097	1,537,501	726,092
Reserva por deterioro	300,664	261,314	0	0
Valor en libros, neto	505,517,639	467,841,783	1,537,501	726,092
Disponibles para la venta				
Riesgo bajo	0	0	44,762,589	34,615,778
Valor en libros	0	0	44,762,589	34,615,778
Con cambios en resultados				
Riesgo bajo	0	0	12,804,044	11,132,920
Valor en libros	0	0	12,804,044	11,132,920
No morosos ni deteriorados				
Normal o riesgo bajo	491,378,401	456,335,037	0	0
Total	491,378,401	456,335,037	0	0
Morosos pero no deteriorados				
31 a 60 días	7,040,165	5,554,993	0	0
61 a 90 días	3,204,737	2,364,839	0	0
91 a 180 días	1,554,112	1,741,821	0	0
Total	11,799,014	9,661,653	0	0
Individualmente deteriorados				
Mención especial	0	0	0	0
Subnormal	0	0	0	0
Dudoso	0	0	0	0
Irrecuperable	2,640,888	2,106,407	0	0
Total	2,640,888	2,106,407	0	0
Reserva por deterioro:				
Reserva colectiva	206,519	173,275	0	0
Reserva individual	94,145	88,039	0	0
Total	300,664	261,314	0	0

(1) Excluye acciones de capital

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía realizó el análisis de las operaciones fuera de balance. Del total de las operaciones fuera de balance, el 100% corresponden a cartas promesas de pago. El total de las cartas promesas de pago se mantiene en clasificación normal.

Los préstamos renegociados y reestructurados se presentan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos renegociados o reestructurados		
Monto bruto	186,998	157,662
Monto deteriorado	154,684	147,019
Reserva por deterioro	(9,230)	(24,309)
Valor en libros, neto	<u>145,454</u>	<u>122,710</u>

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

• Reservas por deterioro:

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

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por \$33,521,567 (2015: \$29,899,947). Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre BBB- y BBB+, basado en las agencias Fitch Rating Inc. y Standard & 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.

	<u>% de cobertura que está sujeto a requerimientos de Garantías</u>		<u>Tipo de Garantía</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Préstamos	92%	92%	Propiedades
Inversiones en valores	78%	76%	Cartera hipotecaria de préstamos

Préstamos Hipotecarios Residenciales

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Relación de los créditos al valor de la garantía (LTV)		
0-20%	391,022	316,875
20-40%	3,440,419	3,018,603
40-60%	21,475,393	20,331,857
60-80%	151,826,428	124,488,202
80-100%	<u>287,919,741</u>	<u>281,509,689</u>
Total	<u>465,053,003</u>	<u>429,665,226</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Activos Recibidos mediante la Adjudicación de Garantía

A continuación, se presentan los activos 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>2016</u>	<u>2015</u>
Propiedades	291,885	254,281

Concentración del Riesgo de Crédito

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

	<u>Préstamos</u>		<u>Inversiones en Valores</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Concentración por:				
Sector:				
Banca hipotecaria	465,053,003	429,665,226	44,556,529	40,670,570
Banca personas	40,765,300	38,437,871	0	0
Otros sectores	0	0	14,612,620	5,882,877
	<u>505,818,303</u>	<u>468,103,097</u>	<u>59,169,149</u>	<u>46,553,447</u>
Geográfica:				
Panamá	364,220,041	307,619,589	52,549,864	42,922,888
Centroamérica	98,069,243	126,629,172	0	0
Colombia	43,529,019	33,854,336	6,589,285	3,605,559
Islas del Caribe	0	0	30,000	25,000
	<u>505,818,303</u>	<u>468,103,097</u>	<u>59,169,149</u>	<u>46,553,447</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:

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Riesgo de Liquidez de Fondeo

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

Riesgo de Liquidez de Mercado

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

Administración del Riesgo de Liquidez

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

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

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

Exposición del Riesgo de Liquidez

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Al 31 de diciembre	86.11%	39.31%
Promedio del año	77.64%	55.93%
Máximo del año	136.42%	80.90%
Mínimo del año	45.94%	39.31%

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 activos y pasivos financieros de la Compañía y los compromisos de préstamos no reconocidos, agrupaciones de vencimiento contractual.

2016	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	808,001	(808,001)	(808,001)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	178,676,982	(184,006,462)	(52,574,452)	(131,432,010)	0	0
Valores comerciales negociables	70,760,884	(72,038,452)	(72,038,452)	0	0	0
Notas comerciales negociables	92,861,338	(99,615,302)	(34,376,487)	(65,238,815)	0	0
Bonos ordinarios	16,591,868	(20,069,247)	(841,116)	(19,228,131)	0	0
Certificados de inversión	23,072,087	(25,279,123)	(9,893,297)	(15,385,826)	0	0
Obligaciones comerciales	8,988,036	(9,128,639)	(9,128,639)	0	0	0
Financiamientos recibidos	141,544,615	(160,436,696)	(23,785,492)	(110,979,852)	(25,671,352)	0
Total de pasivos financieros	533,303,811	(571,381,922)	(203,445,936)	(342,264,634)	(25,671,352)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	281,416	281,416	281,416	0	0	0
Depósitos en bancos	33,521,567	33,521,567	33,521,567	0	0	0
Inversiones en valores	59,169,149	107,805,178	3,152,336	12,293,081	12,400,300	79,959,461
Préstamos	505,818,303	999,006,868	49,658,575	192,680,134	222,342,374	534,329,785
Total de activos financieros	598,782,435	1,140,617,029	86,611,894	204,973,215	234,742,674	614,289,246
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	(66,490,092)	(66,490,092)	0	0	0

2015	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos Financieros:						
Depósitos de ahorros	841,170	(841,170)	(841,170)	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	170,468,320	(182,420,858)	(86,672,386)	(95,748,472)	0	0
Valores comerciales negociables	53,791,389	(54,688,948)	(54,688,948)	0	0	0
Notas comerciales negociables	72,128,518	(76,468,391)	(24,239,832)	(52,228,559)	0	0
Certificados de inversión	19,875,121	(21,228,639)	(10,796,646)	(10,429,993)	0	0
Obligaciones negociables	6,987,535	(7,087,125)	(7,087,125)	0	0	0
Financiamientos recibidos	159,235,027	(180,321,084)	(15,346,875)	(117,489,302)	(47,484,907)	0
Total de pasivos financieros	483,327,080	(523,054,215)	(199,672,982)	(275,896,326)	(47,484,907)	0
Activos Financieros:						
Efectivo	325,366	325,366	325,366	0	0	0
Depósitos en bancos	29,899,947	29,899,947	29,899,947	0	0	0
Inversiones en valores	46,553,447	97,141,234	4,763,193	13,178,991	13,130,205	66,068,845
Préstamos	468,103,097	928,852,124	45,321,301	175,918,633	201,479,000	506,132,190
Total de activos financieros	544,881,857	1,056,218,671	80,309,807	189,098,624	214,609,205	572,201,035
Compromisos y contingencias						
Cartas promesas de pago	0	(64,534,809)	(64,534,809)	0	0	0

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

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 de los pasivos financieros que se esperan liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos Financieros:		
Depósitos a plazo	116,632,993	85,381,491
Financiamientos recibidos	119,637,121	145,564,967
Notas comerciales negociables	59,287,000	46,760,000
Bonos ordinarios	16,591,868	0
Certificados de inversión	13,600,000	9,492,000

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

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

<u>2016</u>	Restringidos como <u>Colateral</u>	No Restringidos Disponible para <u>Colateral</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	33,802,983	33,802,983
Inversiones en valores	0	59,169,149	59,169,149
Préstamos, neto	119,701,728	385,815,911	505,517,639
Activos no financieros	0	14,969,357	14,969,357
	<u>119,701,728</u>	<u>493,757,400</u>	<u>613,459,128</u>
<u>2015</u>	Restringidos como <u>Colateral</u>	No Restringidos Disponible para <u>Colateral</u>	<u>Total</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	0	30,225,313	30,225,313
Inversiones en valores	0	46,553,447	46,553,447
Préstamos, neto	182,091,674	285,750,109	467,841,783
Activos no financieros	0	13,055,551	13,055,551
	<u>182,091,674</u>	<u>375,584,420</u>	<u>557,676,094</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 sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

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:

	<u>Pesos Colombianos</u>	<u>Expresados en USD</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos			
Efectivo y equivalentes		5,575,212	6,468,882
Préstamos		43,498,692	33,854,336
Otros activos		7,703,987	4,044,622
Total de activos		<u>56,777,891</u>	<u>44,367,840</u>
Pasivos			
Depósitos a plazo		10,673,991	18,227,161
Bonos ordinarios		16,591,868	0
Financiamientos recibidos		9,692,151	12,383,036
Otros pasivos		1,459,470	491,254
Total de pasivos		<u>38,417,480</u>	<u>31,101,451</u>
Posición neta		<u>18,360,411</u>	<u>13,266,389</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
<u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</u>				
Al 31 de diciembre de 2016	122,776	(125,058)	247,903	(243,567)
Al 31 de diciembre de 2015	43,825	(44,657)	87,651	(85,986)
<u>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</u>				
Al 31 de diciembre de 2016	(1,069,372)	1,071,654	(2,138,743)	2,134,407
Al 31 de diciembre de 2015	(967,494)	968,326	(1,934,988)	1,933,323

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>2016</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>
<u>Activos:</u>					
Depósitos en bancos	21,239,539	0	0	0	21,239,539
Depósitos a plazo en bancos	1,000,000	0	0	0	1,000,000
Inversiones en valores disponibles para la venta	31,787,500	0	4,073,403	7,705,280	43,566,183
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	1,319,477	0	0	218,024	1,537,501
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	12,804,044	12,804,044
Préstamos	<u>505,818,303</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>505,818,303</u>
Total de activos	<u>561,164,819</u>	<u>0</u>	<u>4,073,403</u>	<u>20,727,348</u>	<u>585,965,570</u>
<u>Pasivos:</u>					
Depósitos de ahorros	808,001	0	0	0	808,001
Depósitos a plazo	62,043,988	116,632,994	0	0	178,676,982
Financiamientos recibidos	141,544,615	0	0	0	141,544,615
Deuda emitida	<u>123,079,920</u>	<u>89,194,293</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>212,274,213</u>
Total de pasivos	<u>327,476,524</u>	<u>205,827,287</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>533,303,811</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>233,688,295</u>	<u>(205,827,287)</u>	<u>4,073,403</u>	<u>20,727,348</u>	<u>52,661,759</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

<u>2015</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	13,899,318	0	0	0	13,899,318
Depósitos a plazo en bancos	3,751,666	0	0	0	3,751,666
Inversiones en valores disponibles para la venta	29,537,949	0	2,361,875	2,059,945	33,959,769
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	509,018	217,074	726,092
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	11,132,920	11,132,920
Préstamos	<u>468,103,097</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>468,103,097</u>
Total de activos	<u>515,292,030</u>	<u>0</u>	<u>2,870,893</u>	<u>13,409,939</u>	<u>531,572,862</u>
Pasivos:					
Depósitos de ahorros	841,170	0	0	0	841,170
Depósitos a plazo	85,086,829	85,381,491	0	0	170,468,320
Financiamientos recibidos	159,235,027	0	0	0	159,235,027
Deuda emitida	<u>96,530,563</u>	<u>56,252,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>152,782,563</u>
Total de pasivos	<u>341,693,589</u>	<u>141,633,491</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>483,327,080</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>173,598,441</u>	<u>(141,633,491)</u>	<u>2,870,893</u>	<u>13,409,939</u>	<u>48,980,448</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.

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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

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

(e) Administración de Capital:

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

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

Basados en los Acuerdos No. 1-2015 y sus modificaciones y No. 3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, al 31 de diciembre de 2016, el Banco mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	<u>2016</u>	
Capital Primario Ordinario		
Acciones comunes	15,000,000	
Capital adicional pagado	26,300,000	
Reserva de capital	1,800,000	
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancias en valores disponible para la venta	2,164,157	
Ajuste por conversión de moneda extranjera	(4,690,536)	
Utilidades no distribuidas	17,605,388	
Participación no controladora	701,975	
Menos: Impuesto diferido	(554,811)	
Total de Capital Primario Ordinario	<u>58,326,173</u>	
Provisión Dinámica	<u>6,058,625</u>	
Total Fondos de Capital Regulatorio	<u>64,384,798</u>	
Total de activos ponderados por riesgo	<u>392,702,907</u>	
Indicadores:		Mínimo requerido
Índice de Adecuación de Capital	<u>16.40%</u>	<u>8%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>14.85%</u>	<u>3.75%</u>
Índice de Capital Primario	<u>14.85%</u>	<u>5.25%</u>

(1) Excluye el valor razonable de la cartera adquirida

El Banco, al 31 de diciembre de 2015 presentó su posición de capital regulatorio aplicando las normas de la Superintendencia de Bancos de Panamá establecidas para los bancos de licencia general, basado en el Acuerdo No. 5-2008 del 1 de octubre de 2008 y modificado por el Acuerdo No. 4-2009 del 9 de julio de 2009, que se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>
Capital Primario (Pilar 1)	
Acciones comunes	15,000,000
Capital adicional pagado	21,300,000
Participación no controladora	517,955
Utilidades no distribuidas	14,481,045
Reservas regulatorias	5,876,284
Reserva de capital	1,800,000
Total	<u>58,975,284</u>
Activo ponderado en base al riesgo	<u>357,649,284</u>
Índices de Capital	
Total expresado en porcentaje del activo ponderado en base a riesgo	<u>16.49%</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(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.

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

(b) Deterioro en Inversiones en Valores

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

(c) Impuestos sobre la renta

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

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

(d) Entidades estructuradas no consolidadas:

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

(6) Partes Relacionadas

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos:		
Depósitos a la vista	105,500	91,656
Cuenta por cobrar	<u>160,695</u>	<u>178,113</u>
Pasivos:		
Depósitos de ahorro	528,873	327,313
Depósitos a plazo	<u>5,748,401</u>	<u>6,948,653</u>
Intereses acumuladas por pagar	<u>8,189</u>	<u>6,616</u>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>2,415</u>	<u>6,355</u>
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	<u>(225,075)</u>	<u>(257,974)</u>
Comisión por fianza de garantía	<u>(48,958)</u>	<u>(96,145)</u>
Reaseguros asumido	<u>1,870,773</u>	<u>1,739,605</u>
Siniestros y comisión asumido	<u>(325,000)</u>	<u>(244,194)</u>
Gastos de seguros	<u>(215,537)</u>	<u>(253,684)</u>
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	<u>(1,203,510)</u>	<u>(973,098)</u>
Bonos de buena siniestralidad	<u>401,424</u>	<u>268,749</u>

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha pagado dietas por \$39,919 (2015: \$25,330) 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 \$1,203,510 (2015: \$973,098).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y efectos de caja	281,416	325,366
Depósitos a la vista	27,638,561	18,081,018
Depósitos de ahorro	4,883,006	8,067,263
Depósitos a plazo fijo	<u>1,000,000</u>	<u>3,751,666</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	<u>33.802.983</u>	<u>30.225.313</u>

(8) Inversiones en Valores

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valores disponibles para la venta	44,827,604	34,694,435
Valores a valor razonable con cambios en resultados	12,804,044	11,132,920
Valores mantenidos hasta su vencimiento	<u>1,537,501</u>	<u>726,092</u>
Total de inversiones en valores	<u>59.169.149</u>	<u>46.553.447</u>

Valores Disponibles para la Venta

Las inversiones disponibles para la venta se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bonos hipotecarios	31,752,485	29,537,949
Bonos de la República de Panamá	7,740,295	1,981,288
Bonos de la Tesorería de la República de Colombia	4,073,403	2,361,875
Fondos mutuos	1,196,406	734,666
Acciones y aportes de capital	65,015	78,657
Total	<u>44.827.604</u>	<u>34.694.435</u>

La Compañía también mantiene como parte de su cartera de inversiones, los aportes de capital realizados para la constitución de los fideicomisos utilizados para las titularizaciones de carteras de préstamos que realiza la Compañía las cuales ascienden a \$30,000 (2015: \$25,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. De igual manera mantiene una inversión en acciones por la suma de \$35,015 (2015: \$53,657), a las cuales no ha podido calcular un valor razonable de manera confiable.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(8) Inversiones en Valores, continuación

La Compañía realizó ventas de inversiones disponibles para la venta por \$8,255,523 (2015: \$3,626,030), generando una pérdida por \$458,014 (2015: ganancia \$315,000).

Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Interés residual de octavo fideicomiso	Diciembre 2036	3,236,077	3,482,255
Interés residual de noveno fideicomiso	Diciembre 2022	619,407	797,621
Interés residual de décimo fideicomiso	Septiembre 2039	3,961,893	3,634,182
Interés residual de décimo primer fideicomiso	Octubre 2041	2,440,936	2,241,153
Interés residual de décimo segundo fideicomiso	Noviembre 2042	1,464,727	977,409
Interés residual de décimo tercer fideicomiso	Diciembre 2045	1,081,004	0
Total		<u>12,804,044</u>	<u>11,132,920</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, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo y Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022, 2039, 2041, 2042 y 2045 respectivamente).

Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

La Compañía mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de \$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de \$218,024 (2015: \$217,374) y con un valor razonable de \$308,813 (2015: \$324,000). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2015: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de la Compañía. De igual forma La Compañía mantiene Títulos de Desarrollo Agropecuarios de Colombia (TDA y TDB) con un valor en libros de \$470,143 (2015: \$508,718) y un valor razonable de \$470,143 (2015: \$508,718) con vencimientos hasta el 27 de octubre de 2017 y un Certificado de Depósito a Término por la suma de \$849,334 (2015: \$0) con vencimiento 4 de enero de 2017.

(9) Préstamos, Neto

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sector local:		
Personales	30,986,955	28,337,519
Hipotecarios residenciales	<u>333,233,086</u>	<u>279,282,070</u>
Total sector interno	<u>364,220,041</u>	<u>307,619,589</u>
Sector extranjero:		
Personales	9,778,345	10,100,352
Hipotecarios residenciales	<u>131,819,917</u>	<u>150,383,156</u>
Total sector externo	<u>141,598,262</u>	<u>160,483,508</u>
Total de préstamos	<u>505,818,303</u>	<u>468,103,097</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(9) Préstamos, Neto, continuación

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	261,314	267,022
Cargos de provisión	345,406	344,975
Préstamos castigados	<u>(306,056)</u>	<u>(350,683)</u>
Saldo al final del año	<u>300,664</u>	<u>261,314</u>

En los meses de junio y septiembre de 2015, la Compañía realizó compra de cartera hipotecaria residencial al Sexto y Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con un valor razonable de \$4,517,878 y \$4,773,715, respectivamente. La diferencia entre el precio pagado y el valor razonable de estas compras fue de \$1,325,034 y fue registrado en la cuenta de reserva de valor razonable en el estado consolidado de cambios en el patrimonio. El valor pendiente de amortizar a la fecha es de \$1,246,594.

(10) Mobiliario, Equipos y Mejoras, Neto

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

<u>2016</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	565,221	2,130,004	355,828	901,567	3,952,620
Compras	132,037	455,981	32,921	533,978	1,154,917
Descartes	<u>(6,288)</u>	<u>(59,325)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>(299,385)</u>	<u>(368,074)</u>
Al final del año	<u>691,030</u>	<u>2,526,660</u>	<u>385,673</u>	<u>1,136,160</u>	<u>4,739,463</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	462,153	1,607,605	204,620	766,349	3,040,727
Gasto del año	50,759	348,890	63,444	86,048	549,141
Descartes	<u>(6,049)</u>	<u>(59,325)</u>	<u>(3,076)</u>	<u>(244,158)</u>	<u>(312,608)</u>
Efecto por conversión de moneda	<u>(534)</u>	<u>(4,041)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(4,575)</u>
Al final del año	<u>506,329</u>	<u>1,893,129</u>	<u>264,988</u>	<u>608,239</u>	<u>3,272,685</u>
Saldos netos	<u>184,641</u>	<u>633,531</u>	<u>120,685</u>	<u>527,921</u>	<u>1,466,778</u>
<u>2015</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	550,305	1,830,227	354,505	858,098	3,593,135
Compras	14,992	299,777	16,721	43,469	374,959
Ventas y descartes	<u>(76)</u>	<u>0</u>	<u>(15,398)</u>	<u>0</u>	<u>(15,474)</u>
Al final del año	<u>565,221</u>	<u>2,130,004</u>	<u>355,828</u>	<u>901,567</u>	<u>3,952,620</u>
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	403,211	1,320,355	158,231	682,596	2,564,394
Gasto del año	61,187	296,921	61,786	83,753	503,647
Ventas y descartes	<u>(76)</u>	<u>0</u>	<u>(15,398)</u>	<u>0</u>	<u>(15,474)</u>
Efecto por conversión de moneda	<u>(2,169)</u>	<u>(9,671)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(11,840)</u>
Al final del año	<u>462,153</u>	<u>1,607,605</u>	<u>204,620</u>	<u>766,349</u>	<u>3,040,727</u>
Saldos netos	<u>103,068</u>	<u>522,399</u>	<u>151,208</u>	<u>135,218</u>	<u>911,893</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar:		
Clientes	880,276	786,940
Empleados	4,596	16,405
Seguros	609,670	467,738
Varios	<u>142,272</u>	<u>283,626</u>
	<u>1,636,814</u>	<u>1,554,709</u>
Intereses por cobrar:		
Préstamos	1,222,962	1,072,174
Bonos	<u>415,624</u>	<u>864,565</u>
	<u>1,638,586</u>	<u>1,936,739</u>
	<u>3,275,400</u>	<u>3,491,448</u>

(12) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos en garantía	55,369	36,252
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000
Fondo de cesantía	541,485	473,674
Prepagos varios	868,000	736,892
Adelanto de compra de activos	408,837	26,326
Bienes adjudicados	291,885	254,281
Otros	<u>74,048</u>	<u>61,770</u>
	<u>2,264,624</u>	<u>1,614,195</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>2016</u> <u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CCH	3.5000%	Enero, 2017	1,775,000
Serie CCI	3.5000%	Enero, 2017	3,000,000
Serie CCJ	3.5000%	Enero, 2017	2,000,000
Serie CCK	3.5000%	Enero, 2017	1,000,000
Serie CCL	3.5000%	Febrero, 2017	1,527,000
Serie CCM	3.5000%	Febrero, 2017	3,600,000
Serie CCN	3.5000%	Marzo, 2017	1,225,000
Serie CCP	3.7500%	Abril, 2017	1,250,000
Serie CCO	3.7500%	Marzo, 2017	1,000,000
Serie CCQ	3.7500%	Abril, 2017	2,990,000
Serie CCR	3.7500%	Abril, 2017	1,684,000
Serie CCS	3.7500%	Mayo, 2017	2,472,000
Serie CCT	3.7500%	Mayo, 2017	2,140,000
Serie CCU	3.7500%	Junio, 2017	1,000,000
Serie CCV	3.7500%	Junio, 2017	558,000
Serie DBM	3.5000%	Enero, 2017	2,420,000
Serie DBN	3.5000%	Febrero, 2017	379,000
Serie DBO	3.5000%	Marzo, 2017	2,723,000
Serie DBP	3.7500%	Abril, 2017	2,858,000
Serie DBR	3.8750%	Agosto, 2017	1,629,000
Serie DBS	3.8750%	Octubre, 2017	2,505,000
Serie DBT	3.8750%	Octubre, 2017	300,000
Serie DBU	3.8750%	Octubre, 2017	2,000,000
Serie DBV	3.8750%	Noviembre, 2017	1,390,000
Serie BBQ	3.7500%	Mayo, 2017	1,300,000
Serie BBS	3.8750%	Junio, 2017	4,000,000
Serie BBT	3.8750%	Julio, 2017	2,000,000
Serie BBU	3.8750%	Julio, 2017	3,000,000
Serie BBV	3.8750%	Julio, 2017	2,500,000
Serie BBW	3.0000%	Febrero, 2017	360,000
Serie BBX	3.8750%	Agosto, 2017	1,000,000
Serie BBY	3.8750%	Septiembre, 2017	1,590,000
Serie BBZ	3.8750%	Agosto, 2017	5,410,000
Serie BCA	3.8750%	Septiembre, 2017	2,770,000
Serie BCB	3.8750%	Diciembre, 2017	3,515,000
			<u>70,870,000</u>
Menos costos de emisión			<u>(109,116)</u>
			<u>70,760,884</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Valores Comerciales Negociables (VCNs), continuación

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

(14) Notas Comerciales Negociables

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

Las colocaciones de los otros dos programas por la suma de \$50,000,000 y \$100,000,000, respectivamente, 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

(14) Notas Comerciales Negociables, continuación

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
SERIE K	4.25%	15 de marzo de 2016	0	7,046,000
SERIE B	4.00%	15 de marzo de 2016	0	15,000
SERIE L	3.88%	15 de abril de 2016	0	500,000
SERIE N	5.00%	15 de abril de 2016	0	2,500,000
SERIE C	4.00%	12 de mayo de 2016	0	1,000,000
SERIE M	5.00%	15 de mayo de 2016	0	5,000,000
SERIE D	4.00%	15 de mayo de 2016	0	1,000,000
SERIE E	4.25%	18 de mayo de 2016	0	1,000,000
SERIE F	4.75%	5 de junio de 2016	0	1,000,000
SERIE G	4.75%	15 de junio de 2016	0	1,000,000
SERIE H	3.88%	16 de junio de 2016	0	2,000,000
SERIE Y	4.25%	15 de agosto de 2016	0	1,800,000
SERIE T	4.75%	5 de diciembre de 2016	0	1,657,000
SERIE J	4.13%	20 de enero de 2017	4,000,000	4,000,000
SERIE V	4.75%	15 de febrero de 2017	1,761,000	1,761,000
SERIE L	4.00%	1 de marzo de 2017	3,090,000	3,090,000
SERIE A	4.25%	10 de marzo de 2017	1,500,000	1,500,000
SERIE O	4.25%	19 de abril de 2017	2,000,000	2,000,000
SERIE P	4.25%	10 de mayo de 2017	3,000,000	3,000,000
SERIE S	4.00%	21 de junio de 2017	10,000,000	10,000,000
SERIE I	4.75%	2 de julio de 2017	1,500,000	1,500,000
SERIE Z	4.75%	17 de julio de 2017	1,200,000	1,200,000
SERIE K	4.25%	26 de julio de 2017	3,000,000	3,000,000
SERIE T	4.00%	15 de agosto de 2017	750,000	750,000
SERIE F	3.75%	22 de septiembre de 2017	30,000	0
SERIE Q	4.00%	14 de diciembre de 2017	2,000,000	0
SERIE S	4.00%	20 de enero de 2018	2,060,000	0
SERIE D	4.00%	27 de febrero de 2018	355,000	0
SERIE I	4.25%	21 de marzo de 2018	2,880,000	0
SERIE H	4.25%	5 de abril de 2018	2,996,000	0
SERIE K	4.25%	20 de abril de 2018	4,341,000	0
SERIE J	5.00%	1 de mayo de 2018	2,661,000	0
SERIE L	4.25%	6 de mayo de 2018	780,000	0
SERIE M	4.25%	8 de mayo de 2018	1,000,000	0
SERIE Q	4.25%	16 de mayo de 2018	5,000,000	5,000,000
SERIE R	4.25%	24 de mayo de 2018	1,000,000	1,000,000
SERIE N	4.25%	27 de mayo de 2018	75,000	0
SERIE O	4.25%	5 de junio de 2018	952,000	0
SERIE P	4.25%	6 de junio de 2018	2,870,000	0
SERIE R	4.25%	1 de julio de 2018	2,000,000	0
SERIE Y	4.25%	14 de noviembre de 2018	600,000	0
SERIE AB	4.50%	9 de enero de 2019	3,451,000	0
SERIE A	4.50%	13 de enero de 2019	2,500,000	0
SERIE C	4.50%	30 de enero de 2019	2,000,000	0
SERIE V	4.38%	26 de febrero de 2019	4,239,000	4,239,000
SERIE M	4.25%	25 de marzo de 2019	2,150,000	2,150,000
SERIE N	4.25%	1 de abril de 2019	500,000	500,000
SERIE U	4.50%	25 de agosto de 2019	1,250,000	1,250,000
SERIE AA	4.50%	24 de septiembre de 2019	720,000	820,000
SERIE W	4.50%	4 de octubre de 2019	1,990,000	0
SERIE T	4.50%	25 de julio de 2020	1,800,000	0
SERIE E	5.00%	17 de febrero de 2021	6,417,000	0
SERIE U	5.00%	9 de septiembre de 2021	1,858,000	0
SERIE X	5.00%	19 de noviembre de 2021	842,000	0
			<u>93,118,000</u>	<u>72,278,000</u>
		Menos costos de emisión	<u>(256,662)</u>	<u>(149,482)</u>
			<u>92,861,338</u>	<u>72,128,518</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(15) Bonos Ordinarios

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

Al 31 de diciembre de 2016, la subsidiaria de Colombia ha emitido bonos ordinarios a mediano plazo por \$16,591,868 a una tasa de 10.05% a un plazo de 5 años, la fecha de vencimiento es el 10 de diciembre de 2020.

(16) Certificados de Inversión

La Compañía tiene autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de El Salvador una emisión de \$30,000,000 en Certificados de Inversión (CI) de los cuales \$1,000,000 se encuentran respaldadas con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	0	5,000,000
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	0	1,900,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	0	1,000,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	0	1,000,000
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	0	1,500,000
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2017	3,500,000	3,500,000
Tramo 6	5.30%	Octubre, 2017	2,000,000	1,992,000
Tramo 3	5.25%	Octubre, 2017	1,000,000	1,000,000
Tramo 4	5.25%	Noviembre, 2017	3,000,000	3,000,000
Tramo 7	6.00%	Junio 2018	2,000,000	0
Tramo 8	6.00%	Junio 2018	2,000,000	0
Tramo 9	6.25%	Junio 2019	3,000,000	0
Tramo 10	6.25%	Julio, 2018	2,000,000	0
Tramo 11	6.25%	Agosto, 2019	3,000,000	0
Tramo 12	6.25%	Agosto, 2019	1,600,000	0
			23,100,000	19,892,000
		Menos costos de emisión	(27,913)	(16,879)
			<u>23,072,087</u>	<u>19,875,121</u>

(17) Obligaciones Negociables

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2016</u>	<u>Valor</u>
Tramo 14	5.00%	Enero, 2017	3,000,000	3,000,000
Tramo 15	5.00%	Febrero, 2017	2,000,000	2,000,000
Tramo 17	5.00%	Junio, 2017	2,000,000	2,000,000
Tramo 18	5.75%	Agosto, 2017	2,000,000	2,000,000
			9,000,000	9,000,000
		Menos costos de emisión	(11,964)	(11,964)
			<u>8,988,036</u>	<u>8,988,036</u>

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2015</u>	<u>Valor</u>
Tramo 10	4.50%	Enero, 2016	3,000,000	3,000,000
Tramo 11	4.50%	Febrero, 2016	2,000,000	2,000,000
Tramo 13	5.00%	Octubre, 2016	2,000,000	2,000,000
			7,000,000	7,000,000
		Menos costos de emisión	(12,465)	(12,465)
			<u>6,987,535</u>	<u>6,987,535</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$4,000,000, con vencimiento el año 2018 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,500,000	1,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$30,000,000, con vencimiento el año 2021 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	7,000,000	18,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por \$6,000,000, con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residuales.	1,000,000	5,000,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residuales.	7,500,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$15,000,000, con vencimiento el año 2018, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,500,000	11,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2018 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,000	7,500,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$12,000,000, con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,450,000	4,200,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$15,000,000, con vencimiento el año 2016 y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	1,666,672
Línea de crédito para capital de trabajo por \$10,000,000, con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	9,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$13,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	12,384,615	8,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	<u>6,880,561</u>	<u>25,000,000</u>
Sub - total que pasa	<u>49,215,176</u>	<u>100,366,672</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Financiamientos Recibidos, continuación

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sub - total que viene	<u>49,215,176</u>	<u>100,366,672</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,000,000	15,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$20,000,000, con vencimiento el año 2018 y tasa fija.	20,000,000	0
Línea de crédito para capital de trabajo por \$15,000,000, con vencimiento el año 2019 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	6,250,000	7,666,667
Línea de crédito para capital de trabajo por \$25,000,000, con vencimiento el año 2022 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	21,428,572	25,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por \$16,000,000, con vencimiento el año 2024 y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	16,000,000	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo de hasta aproximadamente \$10,000,000 (COP 30 mil millones), con vencimiento el año 2017 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF o IBR más un margen.	4,665,563	6,032,761
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$4,000,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento el año 2019 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	1,194,162	635,027
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$4,000,000 (COP 12 mil millones), con vencimiento el año 2018 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	2,499,408	3,810,165
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo hasta aproximadamente \$2,000,000 (COP 6 mil millones), con vencimiento el año 2018 renovable a opción de las partes y tasa de interés anual DTF más un margen.	<u>1,333,018</u>	<u>1,905,082</u>
Total de financiamientos recibidos	142,585,899	160,416,374
Menos costos iniciales	<u>(1,041,284)</u>	<u>(1,181,347)</u>
Total de financiamientos	<u>141,544,615</u>	<u>159,235,027</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no ha habido incumplimientos en el pago de capital e intereses en relación a los financiamientos por pagar.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	2,767,990	2,315,845
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	919,546	785,224
Cheques de gerencia	1,579,875	933,888
Otros	<u>4,192,463</u>	<u>3,849,725</u>
	<u>9,459,874</u>	<u>7,884,682</u>

(20) Capital y Reservas

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

	<u>2016</u>		<u>2015</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 (2015: 2,000,000 acciones) sin valor nominal.

El 26 de septiembre de 2011, la Compañía recibió autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para la emisión pública de acciones preferidas no acumulativas Serie A, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de \$15,000,000 a una tasa de 6.75% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a \$106,234. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se emitieron acciones preferidas.

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

- Acciones Preferidas No Acumulativas (en adelante, las "Acciones Preferidas") con derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva, pero sin derecho a voz ni voto.
- La declaración y el pago de dividendos es una potestad de la Junta Directiva del Emisor. Las Acciones Preferidas Serie A tendrán derecho a recibir un dividendo anual, no acumulativo, sobre su valor nominal.
- 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

(20) 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 (\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas es de \$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. Al 30 de junio de 2008, se emitieron \$10,000,000. El costo de emisión de las acciones preferidas ascendió a \$141,057.

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

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

La administración designó en una de las subsidiarias una reserva de capital para respaldar cualquier pérdida por deterioro de su cartera de préstamos por \$1,800,000 (2015: \$1,800,000) en adición a la provisión para pérdidas en préstamos tomando en consideración los riesgos del país en donde se ubican los deudores de dicha cartera.

Reservas

Naturaleza y propósitos de las reservas:

Reserva de Capital

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

Reserva de Valor Razonable

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

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

(20) Capital y Reservas, continuación

Provisión Dinámica

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

Exceso de Provisión Específica

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

(21) Utilidad por Acción

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

Utilidad atribuible a los accionistas comunes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta del año	6,094,118	5,422,906
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	<u>(1,717,192)</u>	<u>(1,712,516)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>4,376,926</u>	<u>3,710,390</u>

Promedio ponderado de acciones comunes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones emitidas al 1 de enero	<u>1,059,815</u>	<u>1,059,815</u>
Promedio ponderado de acciones comunes al final del año	<u>1,059,815</u>	<u>1,059,815</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Utilidad por Acción, continuación

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad atribuible a accionistas comunes	4,376,926	3,710,390
Promedio ponderado del número de acciones comunes (básicas)	1,059,815	1,059,815
Efecto de opciones de acciones en su momento de emisión	<u>29,491</u>	<u>29,491</u>
Promedio ponderado del número de acciones diluidas	<u>1,089,306</u>	<u>1,089,306</u>
Utilidad por acción básica	<u>4.13</u>	<u>3.50</u>
Utilidad por acción diluida	<u>4.02</u>	<u>3.41</u>

(22) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,354,740	1,334,295
Cobranza por manejo	1,891,930	1,770,296
Manejo de seguros	670,691	600,113
Otros	<u>488,291</u>	<u>253,519</u>
	<u>4,405,652</u>	<u>3,958,223</u>
Otros ingresos:		
Ganancia en venta de crédito fiscal	92,045	20,957
Ingreso por reaseguros asumido	1,870,773	1,739,605
Fideicomisos	1,097,028	221,397
Seguros	148,389	440,252
Ventas de bienes adjudicados	79,389	72,634
Otros ingresos	<u>2,076,704</u>	<u>1,264,338</u>
	<u>5,364,328</u>	<u>3,759,183</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(23) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos por comisiones se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN/papel bursátil/certificado de inversión	256,346	308,077
Comisiones de NCN	245,464	259,427
Comisiones de líneas de crédito	465,769	469,870
Otras comisiones	<u>391,971</u>	<u>115,358</u>
	<u>1,359,550</u>	<u>1,152,732</u>

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,604,106	4,231,327
Gastos de representación	854,021	777,726
Bonificaciones	425,564	442,194
Cuotas patronales	685,472	680,453
Prestaciones laborales	230,824	236,205
Viajes, viáticos y combustible	163,784	174,495
Otros	<u>875,470</u>	<u>857,697</u>
	<u>7,839,241</u>	<u>7,400,097</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	545,493	485,513
Publicidad y propaganda	678,270	563,926
Mantenimiento de equipo	736,713	503,646
Útiles de oficina	122,309	138,078
Luz, agua y teléfonos	275,514	305,302
Cargos bancarios	126,789	172,621
Otros gastos	<u>1,756,506</u>	<u>1,661,675</u>
	<u>4,241,594</u>	<u>3,830,761</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2014 y 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó planes de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las Subsidiarias por 15,200 opciones con valor razonable unitario de \$8.591 y 19,290 opciones con valor razonable unitario de \$3.694, respectivamente y con un plazo de ejercicio de 10 años de cada plan. Al 31 de diciembre de 2016, están vigentes un total de 29,491 opciones (2015: 29,491), no se han cancelado opciones (2015: 0) y a la fecha no se han ejercido opciones. Estas opciones tienen un precio promedio ponderado de ejecución de \$27.13 (2015: \$27.13). Los planes le conceden a los ejecutivos el derecho de ejercer las opciones sobre las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. a partir del primer aniversario de la asignación en ambos planes. En el 2016 no se ha registrado gasto por la emisión de opciones (2015: \$0).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuestos

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

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

Adicionalmente, las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil Balboas (\$1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta neta gravable según la legislación vigente en la República de Panamá o el cálculo alternativo, el que resulte mayor.

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuestos, continuación

- 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 1, cuyo periodo de transición comienza el 1 de enero del 2015 y la emisión de los estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera en el 2016.

El gasto total de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2016, se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,634,029	1,954,496
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>(600,721)</u>	<u>113,845</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,033,308</u>	<u>2,068,341</u>

Tasa efectiva de impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	<u>7,127,426</u>	<u>7,491,247</u>
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>1,033,308</u>	<u>2,068,341</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>14.50%</u>	<u>27.61%</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(25) Impuestos, continuación

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

El impuesto sobre la renta diferido está compuesto por los siguientes componentes:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>	<u>Diferencias temporales</u>	<u>Impuesto diferido</u>
<u>Impuesto diferido activo</u>				
Reserva para pérdidas en préstamos	300,664	88,255	261,314	59,663
Arrastres de pérdidas operativas	<u>1,372,223</u>	<u>466,556</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1,672,887</u>	<u>554,811</u>	<u>261,314</u>	<u>59,663</u>
<u>Impuesto diferido pasivo</u>				
Valoración de bonos residuales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>427,760</u>	<u>106,940</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>427,760</u>	<u>106,940</u>

El movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	(47,277)	66,568
Provisión para préstamos incobrables	28,592	(31,077)
Arrastres de pérdidas operativas	466,556	0
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>106,940</u>	<u>(82,768)</u>
Impuesto diferido al final del año	<u>554,811</u>	<u>(47,277)</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2016 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	<u>7,127,426</u>	<u>7,491,247</u>
Cálculo de gasto de impuesto sobre la renta "esperado"	1,781,857	1,872,812
Gastos no deducibles	613,049	403,407
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(613,495)	(666,082)
Cambio por diferencias temporales	(600,721)	113,845
Diferencia en tasas impositivas extranjeras	<u>(147,382)</u>	<u>344,359</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>1,033,308</u>	<u>2,068,341</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha reconocido un pasivo por impuesto sobre la renta diferido de aproximadamente \$1,431,951 por las utilidades no distribuidas de sus operaciones, debido a que la Compañía considera que \$23,397,139 de sus utilidades serán reinvertidas por un plazo indefinido.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(26) Fideicomisos bajo Administración

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

La Compañía mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes por \$246,569,078 (2015: \$213,283,930). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para la Compañía.

(27) Compromisos y Contingencias

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2017	566,250
2018	566,250
2019	566,250
2020	566,250
2021	566,250

Al 31 de diciembre de 2016, existe un reclamo en curso interpuesto en contra de la subsidiaria de El Salvador por la Defensoría del Consumidor. La administración de la Compañía y su asesor legal estiman no se espera que el resultado de este proceso tenga un efecto material adverso sobre la posición financiera de la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía mantiene instrumentos financieros con riesgos fuera del estado consolidado de situación financiera para suplir las necesidades financieras de sus clientes. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha emitido cartas promesas de pago por \$66,490,092 (2015: \$64,534,809).

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

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

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

	<u>2016</u>	<u>Valor Razonable</u>			<u>Total</u>
		<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos:					
Activos financieros medidos a valor razonable:					
Valores disponibles para la venta	44,762,589	11,813,698	32,948,891	44,762,589	
Valores a valor razonable con cambios en resultados	12,804,044	0	12,804,044	12,804,044	
Activos financieros no medidos a valor razonable:					
Préstamos por cobrar	505,818,303	0	563,627,942	563,627,942	
Valores mantenidos hasta su vencimiento	1,537,501	788,955	849,334	1,638,289	
Pasivos:					
Pasivos financieros no medidos a valor razonable:					
Depósitos de clientes - a plazo	178,676,982	0	180,406,168	180,406,168	
Valores comerciales negociables	70,760,884	0	69,733,845	69,733,845	
Notas comerciales negociables	92,861,338	0	93,257,301	93,257,301	
Bonos ordinarios	16,591,868	0	16,591,868	16,591,868	
Certificados de inversión	23,072,087	0	23,034,048	23,034,048	
Obligaciones negociables	8,988,036	0	8,996,072	8,996,072	
Financiamientos recibidos	141,544,615	0	141,721,454	141,721,454	

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

Al 31 de diciembre de 2016, no se realizaron transferencias de la jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta y valores a valor razonable con cambios en resultados.

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

<u>Información cuantitativa de los valores razonables Nivel 3</u>					
	<u>Técnica de valuación</u>	<u>Supuestos no observables</u>	<u>Rango (promedio ponderado)</u>		
			<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Bonos Hipotecarios	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	7.46% - 0.26% (2.78%)	2.64% - 0.37% (1.24%)	
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	42.18% - 33.77% (38.49%)	39.08% - 33.78% (37.39%)	
		Porcentaje de recobros	90%	90%	
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses	
Intereses Residuales en fideicomiso	Flujos descontados	Supuestos de Incumplimiento acumulado (En inglés "SDA")	7.46% - 0.26% (1.52%)	2.64% - 0.37% (1.19%)	
		Supuestos de Velocidad de repago acumulado (En inglés "PSA" y "CPR")	42.18% - 33.77% (36.80%)	39.08% - 33.78% (35.96%)	
		Porcentaje de recobros	90%	90%	
		Tiempo estimado para efectuar los recobros	12 meses	12 meses	
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	N/A	

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

El siguiente cuadro a continuación, presenta la reconciliación al 31 de diciembre de 2016 para los instrumentos financieros registrados a valor razonable categorizados como Nivel 3 según la jerarquía de niveles de valor razonable:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	41,405,235	44,559,163
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de resultados	622,320	701,395
En el estado consolidado de utilidades integrales	(590,616)	(1,288,958)
Compras	14,976,221	734,666
Liquidaciones	<u>(10,660,225)</u>	<u>(3,300,731)</u>
Saldo al final del año	<u>45,752,935</u>	<u>41,405,535</u>

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>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades (Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	914,898	(839,874)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,183,883</u>	<u>(1,117,282)</u>
	<u>914,898</u>	<u>(839,874)</u>	<u>1,183,883</u>	<u>(1,117,282)</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	528,766	(337,217)	0	0
Valores disponibles para la venta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,053,785</u>	<u>(1,103,002)</u>
	<u>528,766</u>	<u>(337,217)</u>	<u>1,053,785</u>	<u>(1,103,002)</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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

Los controles específicos incluyen:

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

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

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

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

(29) Información de Segmentos

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

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

- *Administración de fideicomisos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos por comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios y personales que le pertenecen a terceros menos los gastos de operación de la Compañía quien es contratada bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Información de Segmentos, continuación

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

<u>2016</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	29,360,859	4,227,532	2,496,456	36,084,847
Comisión por administración y manejo, netas	2,114,050	1,945,328	346,274	0	4,405,652
Comisiones otorgamiento de préstamos	0	2,344,394	357,616	0	2,702,010
Gastos de intereses y comisiones	0	(22,319,325)	(1,300,861)	(1,705,956)	(25,326,142)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(266,836)	(78,570)	0	(345,406)
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	164,306	164,306
Otros ingresos	654,793	3,614,696	248,821	846,018	5,364,328
Gastos de operaciones	<u>(1,668,382)</u>	<u>(10,590,600)</u>	<u>(2,937,803)</u>	<u>(725,384)</u>	<u>(15,922,169)</u>
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>1,100,461</u>	<u>4,088,516</u>	<u>863,009</u>	<u>1,075,440</u>	<u>7,127,426</u>
Activos de segmentos	<u>0</u>	<u>508,879,368</u>	<u>45,242,977</u>	<u>59,336,783</u>	<u>613,459,128</u>
Pasivos del segmentos	<u>0</u>	<u>479,026,509</u>	<u>27,917,163</u>	<u>36,613,741</u>	<u>543,557,413</u>
<u>2015</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	0	25,171,286	3,684,258	1,767,334	30,622,878
Comisión por administración y manejo, netas	2,141,790	1,684,237	202,961	(70,765)	3,958,223
Comisiones otorgamiento de préstamos	0	2,461,142	420,104	0	2,881,246
Gastos de intereses y comisiones	0	(17,518,962)	(1,051,163)	(954,129)	(19,524,254)
Provisión para pérdida en préstamos	0	(235,222)	(109,753)	0	(344,975)
Ganancia neta en inversiones	0	0	0	1,016,395	1,016,395
Otros ingresos	0	3,372,995	202,341	183,848	3,759,183
Gastos de operaciones	<u>(1,672,406)</u>	<u>(9,999,597)</u>	<u>(2,543,451)</u>	<u>(661,994)</u>	<u>(14,877,449)</u>
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>469,384</u>	<u>4,935,879</u>	<u>805,296</u>	<u>1,280,689</u>	<u>7,491,247</u>
Activos de segmentos	<u>0</u>	<u>475,723,777</u>	<u>42,966,222</u>	<u>38,986,095</u>	<u>557,676,094</u>
Pasivos del segmentos	<u>0</u>	<u>441,918,335</u>	<u>26,568,571</u>	<u>24,087,108</u>	<u>492,574,014</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Información de Segmentos, continuación

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

<u>2016</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	22,034,716	9,378,011	4,666,476	5,644	36,084,847
Comisión por administración y manejo, netas	3,674,055	661,227	119,328	(48,958)	4,405,652
Comisiones otorgamiento de préstamos	2,257,189	444,821	0	0	2,702,010
Gastos de intereses y comisiones	(16,914,835)	(5,102,017)	(3,309,290)	0	(25,326,142)
Provisión para pérdida en préstamos	(163,687)	(156,096)	(25,623)	0	(345,406)
Ganancia neta en inversiones	162,526	(174,724)	0	176,504	164,306
Otros ingresos	2,271,280	397,430	47,723	2,647,895	5,364,328
Gastos de operaciones	(10,377,870)	(2,973,241)	(1,982,655)	(588,403)	(15,922,169)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>2,943,374</u>	<u>2,475,411</u>	<u>(484,041)</u>	<u>2,192,682</u>	<u>7,127,426</u>
Activos de segmento	<u>448,303,966</u>	<u>106,974,979</u>	<u>56,777,891</u>	<u>1,402,292</u>	<u>613,459,128</u>
Pasivos de segmento	<u>415,465,232</u>	<u>89,517,156</u>	<u>38,417,480</u>	<u>157,545</u>	<u>543,557,413</u>
<u>2015</u>	<u>Panamá</u>	<u>El Salvador</u>	<u>Colombia</u>	<u>Islas del Caribe</u>	<u>Total</u>
Ingreso de intereses	18,815,220	8,883,414	2,918,097	6,147	30,622,878
Comisión por administración y manejo, netas	3,353,990	547,729	127,269	(70,765)	3,958,223
Comisiones otorgamiento de préstamos	2,419,880	461,366	0	0	2,881,246
Gastos de intereses y comisiones	(13,509,471)	(4,537,008)	(1,477,775)	0	(19,524,254)
Provisión para pérdida en préstamos	(132,829)	(170,710)	(41,436)	0	(344,975)
Ganancia neta en inversiones	1,006,144	10,251	0	0	1,016,395
Otros ingresos	880,084	652,348	3,498,121	(1,271,370)	3,759,183
Gastos de operaciones	(9,130,963)	(2,524,566)	(2,526,441)	(695,479)	(14,877,449)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>3,702,055</u>	<u>3,322,824</u>	<u>2,497,835</u>	<u>(2,031,467)</u>	<u>7,491,247</u>
Activos de segmento	<u>367,203,174</u>	<u>137,790,893</u>	<u>44,367,840</u>	<u>8,314,187</u>	<u>557,676,094</u>
Pasivos de segmento	<u>338,143,218</u>	<u>122,694,333</u>	<u>31,077,657</u>	<u>58,806</u>	<u>492,574,014</u>

(30) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró neto de reserva la suma de \$6,894,527 (2015: \$5,492,427), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En este mismo año, la Compañía ha vendido a terceros crédito fiscal de años anteriores por la suma de \$6,560,778 (2015: \$1,397,144) generando una ganancia por la suma de \$92,045 (2015: \$20,957).

Al 31 de diciembre de 2016, el crédito fiscal por realizar asciende a \$7,247,049 (2015: \$6,800,239) y el mismo se incluye en el estado consolidado de situación financiera.

(31) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

<u>Tipo</u>	<u>Naturaleza y propósito</u>	<u>Participación mantenida por la Compañía</u>
Fideicomisos de titularización de préstamos	Generar: <ul style="list-style-type: none">Fondos para las actividades de préstamos de la CompañíaComisión por administración y manejo de cartera de préstamos	Inversiones en los bonos hipotecarios emitidos por los fideicomisos

Estos fideicomisos están financiados a través de la venta de instrumentos de deuda.

La participación mantenida por la Compañía en las entidades estructuradas no consolidadas corresponde a un 10%, 3% y 5% (2015: 10%, 10% y 3%) en tres fideicomisos.

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) Ley Bancaria

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

(b) Ley de Fideicomiso

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

(c) Ley de Valores

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) 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.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

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

<u>Clasificación</u>	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>	<u>Cartera</u>	<u>Reserva</u>
Normal	360,100,986	0	303,291,791	0
Mención especial	2,317,680	152,219	1,526,608	87,151
Subnormal	444,011	72,511	533,709	83,692
Dudoso	506,235	100,360	333,191	91,365
Irrecuperable	851,129	209,736	609,256	112,197
Total de cartera expuesta	<u>364,220,041</u>	<u>534,826</u>	<u>306,294,555</u>	<u>374,405</u>

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

	<u>2016</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>357,070,211</u>	<u>5,519,307</u>	<u>1,630,523</u>	<u>364,220,041</u>
	<u>2015</u>	<u>Vigente</u>	<u>Moroso</u>	<u>Vencido</u>	<u>Total</u>
Préstamos al consumidor		<u>300,391,686</u>	<u>4,509,950</u>	<u>1,391,919</u>	<u>306,294,555</u>

Al 31 de diciembre de 2016, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo No. 004-2013 asciende a \$1,813,097 (2015: \$1,470,468).

Provisión Dinámica

El Acuerdo No.4-2013 indica que la provisión dinámica 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 clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que se presenta en el rubro de reserva legal en el estado consolidado de cambios en el patrimonio y se apropia de las utilidades no distribuidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos al porcentaje mínimo de adecuación de capital establecido por la Superintendencia.

El saldo de la reserva dinámica del Banco se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco La Hipotecaria, S. A.	3,928,190	3,555,076
La Hipotecaria, S. A. de C.V.	1,416,926	1,416,926
La Hipotecaria C. F., S. A.	601,678	383,335
Total	<u>5,946,794</u>	<u>5,355,337</u>

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Con el actual Acuerdo se establece una provisión dinámica la cual no será menor al 1.25%, ni mayor al 2.50% de los activos ponderados por riesgo correspondientes a las facilidades crediticias clasificadas como normal.

Por requerimientos del Acuerdo No.004-2013, se constituyó una reserva regulatoria por B/.646,657 (2015: B/.520,947) que representa el exceso de reserva regulatoria de crédito sobre el saldo de las reservas de crédito reconocido según NIIF.

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)

Anexo 1

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

31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Subtotal	La Hipotecaria (Holdings), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiarias	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Efectivo y efectos de caja	281,416	0	281,416	0	281,416	0	0	0
Depósitos a la vista	27,638,561	0	27,638,561	594,121	26,261,420	15,813	467,391	279,016
Depósitos de ahorro	4,883,008	(365,477)	5,248,485	53,658	5,248,485	62,659	1,388,369	0
Depósitos a plazo	1,000,000	0	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos	33,802,985	(365,477)	34,168,460	648,579	31,306,633	78,472	1,855,760	279,016
Inversiones en valores	56,149,149	0	56,149,149	30,000	55,139,149	0	0	0
Préstamos	505,818,303	0	505,818,303	0	505,818,303	0	0	0
Menos reserva para pérdida en préstamos	300,664	0	300,664	0	300,664	0	0	0
Préstamos, neto	505,517,639	0	505,517,639	0	505,517,639	0	0	0
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	1,466,778	0	1,466,778	0	1,466,778	0	0	0
Inversiones en afiliadas	0	(43,581,893)	43,581,893	42,852,921	0	318,466	0	319,486
Cuentas e intereses por cobrar	3,275,400	0	3,275,400	0	3,217,978	0	0	57,422
Cuentas por cobrar - relacionadas	160,695	0	160,695	0	0	0	160,695	0
Credito fiscal por realizar	7,247,049	0	7,247,049	0	7,247,049	0	0	0
Impuesto sobre la renta diferido	954,811	0	954,811	0	554,811	0	0	0
Otros activos	2,264,824	0	2,264,824	0	2,249,445	9,176	6,000	0
Total de activos	613,459,128	(43,957,370)	657,416,498	43,631,500	610,699,485	407,134	2,022,455	655,924
Pasivo y Patrimonio								
Pasivos:								
Depósitos de clientes:								
A plazo	808,001	(365,477)	1,173,478	0	1,173,478	0	0	0
A plazo	178,676,982	0	178,676,982	0	178,676,982	0	0	0
Valores comerciales negociables	70,760,884	0	70,760,884	0	70,760,884	0	0	0
Valores comerciales negociables	92,861,338	0	92,861,338	0	92,861,338	0	0	0
Bienes ordinarios	16,591,868	0	16,591,868	0	16,591,868	0	0	0
Certificados de inversión	23,072,087	0	23,072,087	0	23,072,087	0	0	0
Obligaciones negociables	8,968,036	0	8,968,036	0	8,968,036	0	0	0
Financiamientos recibidos	141,544,615	0	141,544,615	0	141,544,615	0	0	0
Cuentas por pagar - relacionadas	2,415	0	2,415	0	0	0	0	0
Impuesto sobre la renta por pagar	791,313	0	791,313	0	791,313	0	0	0
Otros pasivos	9,459,874	(214,361)	9,674,235	105,000	9,517,855	1,250	50,130	0
Total de pasivos	543,557,413	(579,838)	544,137,251	107,415	543,978,456	1,250	50,130	0
Patrimonio:								
Acciones comunes	17,907,020	(15,010,509)	32,917,530	17,907,020	15,000,000	500	3,000	5,000
Acciones preferidas	24,752,709	0	24,752,709	24,752,709	0	0	0	0
Capital adicional pagado	0	(27,440,000)	27,440,000	0	26,300,000	515,000	95,000	630,000
Reserva de capital	1,900,000	0	1,900,000	0	1,900,000	0	0	0
Reserva regulatoria	6,593,451	0	6,593,451	0	6,593,451	0	0	0
Reserva de valor razonable	3,410,751	0	3,410,751	0	3,410,751	0	0	0
Pérdidas por conversión de moneda extranjera	(7,959,352)	(163,698)	(8,123,050)	(3,106,116)	(4,696,536)	(109,616)	0	0
Utilidades no distribuidas	23,397,136	(81,359)	23,458,485	3,993,474	17,656,388	0	1,872,325	120,924
Total del patrimonio de la participación controladora	69,901,715	(42,675,577)	112,577,272	43,524,885	68,018,054	405,884	1,972,325	655,924
Participación no controladora	0	(701,875)	701,875	0	0	0	0	0
Total del patrimonio	69,901,715	(43,377,532)	113,279,247	43,524,885	68,018,054	405,884	1,972,325	655,924
Total de pasivos y patrimonio	613,459,128	(43,957,370)	657,416,498	43,631,500	610,699,485	407,134	2,022,455	655,924

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña


JOHN RAUSCHKOLB

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

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Total Consolidado	Eliminaciones / Ajustes	Subtotal	La Hipotecaria (Holding), Inc.	Banco La Hipotecaria y Subsidiaria	Online Systems, S.A.	Mortgage Credit Reinsurance Limited	Securitization and Investment Advisors, Inc.
Ingresos por intereses y comisiones:								
Ingresos sobre:								
Prépagados	33,587,241	0	33,587,241	0	33,587,241	0	0	0
Inversiones en valores	2,270,626	0	2,270,626	0	2,270,626	0	0	0
Depósitos en bancos	226,980	(54)	227,034	3,326	221,324	12	2,308	64
	36,084,847	(54)	36,084,901	3,326	36,079,191	12	2,308	64
Comisiones por:								
Administración y manejo, netas	4,405,632	0	4,405,632	(48,958)	4,454,610	0	0	0
Organismo de préstamos	2,702,010	0	2,702,010	0	2,702,010	0	0	0
Total por intereses y comisiones	43,192,509	(54)	43,192,563	(45,632)	43,235,811	12	2,308	64
Gastos de intereses y comisiones:								
Depósitos	8,540,001	(54)	8,540,115	0	8,540,115	0	0	0
Financiamientos	15,426,531	0	15,426,531	0	15,426,531	0	0	0
Comisiones	1,359,550	0	1,359,550	0	1,359,550	0	0	0
Total de gastos de intereses y comisiones	25,326,142	(54)	25,326,190	0	25,326,190	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones	17,866,367	0	17,866,367	(45,632)	17,909,615	12	2,308	64
Provisión para pérdidas en préstamos	345,406	0	345,406	0	345,406	0	0	0
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	17,520,961	0	17,520,961	(45,632)	17,564,209	12	2,308	64
Otros ingresos (gastos):								
Ganancia neta en inversiones	164,306	0	164,306	176,504	(12,198)	0	0	0
Otros ingresos	5,364,328	(2,200,000)	7,564,328	2,510,000	2,716,433	0	2,011,501	326,394
Total de otros ingresos, neto	5,528,634	(2,200,000)	7,728,634	2,686,504	2,704,235	0	2,011,501	326,394
Gastos de operaciones:								
Salarios y otros gastos del personal	7,839,241	0	7,839,241	0	7,839,241	0	0	0
Depreciación y amortización	549,141	0	549,141	0	541,550	7,591	0	0
Honorarios profesionales y regalías	1,328,029	0	1,328,029	3,795	1,056,004	21,567	82,232	164,520
Impuestos	1,964,164	0	1,964,164	0	1,964,164	6,992	2,725	0
Otros gastos	4,241,594	0	4,241,594	1,177	3,996,310	64	332,692	1,481
Total de gastos de operaciones	15,922,169	0	15,922,169	4,833	15,297,552	36,714	417,559	165,981
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	7,127,426	(2,200,000)	9,327,426	2,635,966	4,970,692	(36,202)	1,966,270	160,477
Impuesto sobre la renta	1,633,306	0	1,633,306	0	1,633,306	0	0	0
Utilidad neta	6,084,118	(2,200,000)	8,294,118	2,635,966	3,337,584	(36,202)	1,966,270	160,477

Véase el informe de los accioneros independientes que se acompaña


JOHN RAUSCHKOLB




NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **JOHN RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **ALFREDO DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-noventa-doscientos dieciséis (8-90-216); **SALOMÓN VÍCTOR HANONO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos uno-doscientos nueve (8-301-209), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.**, sociedad BVI, inscrita según registro número tres nueve seis dos uno cinco (396215) en Islas Vírgenes (en adelante "LA HOLDING"), todos con domicilio en Vía España, Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso trece, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo dieciocho-dos mil (18-2000) de once (11) de octubre de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.

PRIMERO: Declara cada uno de los comparecientes que han revisado los Estados Financiero Anuales de **LA HOLDING**, correspondientes al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

SEGUNDO: Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados según el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el


JOHN RAUSCHKOLB


EMILIO PIMENTEL

Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, 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 HOLDING.**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).-----

CUARTO: Los comparecientes declaran además que:-----

a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **LA HOLDING.**-----

b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **LA HOLDING.**, 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 HOLDING.**, 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 dieciséis (2016).-----

QUINTO: Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores de **LA HOLDING**, 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 HOLDING**, 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 HOLDING.**-----

SEXTO: 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 HOLDING**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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 ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y sies-seiscientos siete (8-486-607), y SIMION RODRIGUEZ BONILLA con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), 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


ALFREDO DE LA GUARDIA


SALOMÓN VICTOR HANONO


GISELLE PINEL DE TEJERA


ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ


SIMION RODRIGUEZ BONILLA

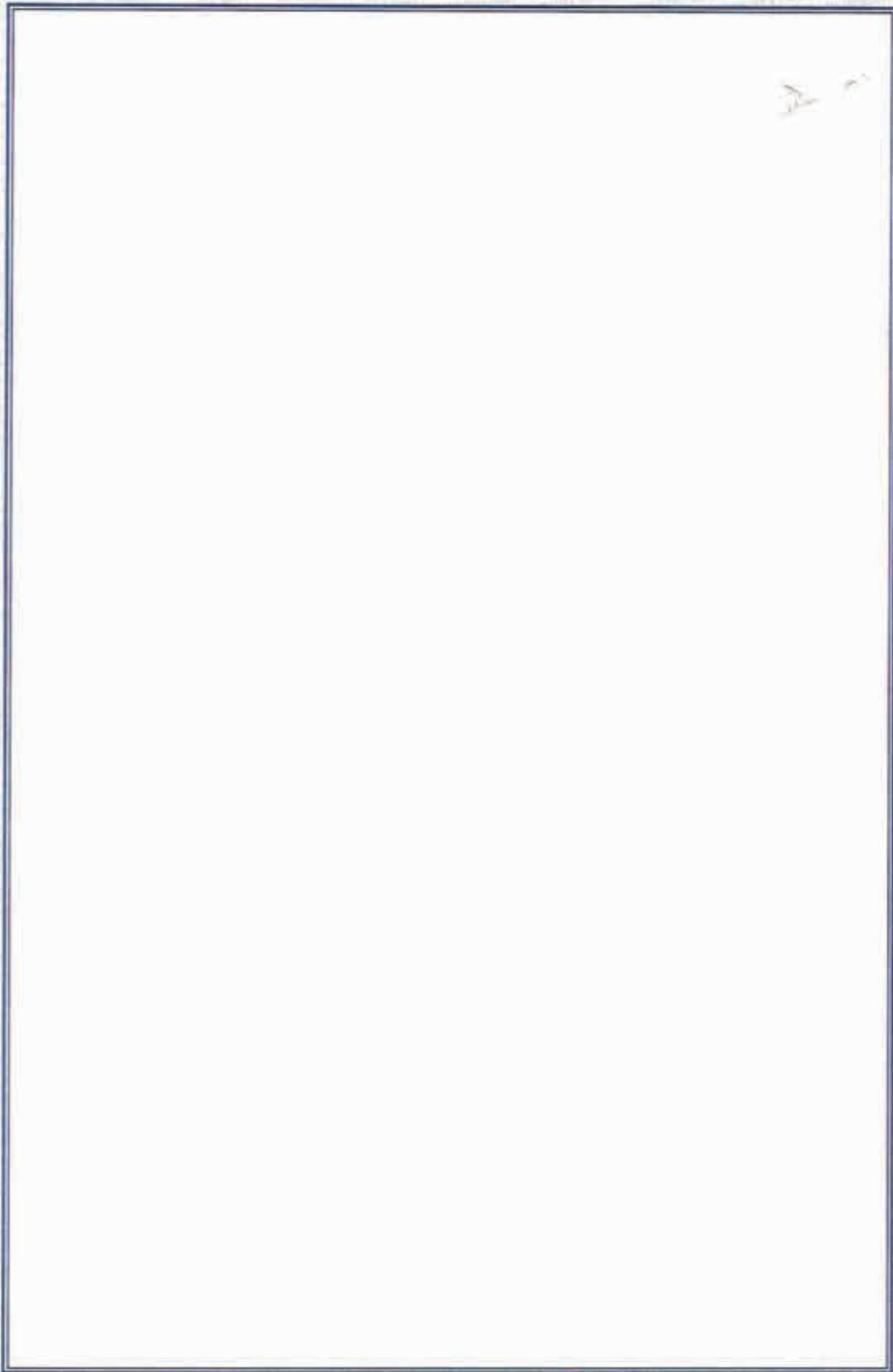

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA




JOHN RAUSCHKOLB


EMILIO PIMENTEL

Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.



Handwritten initials or a signature in the upper right corner of the box.

Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly bleed-through from the reverse side.