

**BGT**BG Trust,
Inc.

15(302-04)020-19

14 de Enero de 2015

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

REF.: FIDEICOMISO DE GARANTÍA – DE LA EMISIÓN DE NOTAS DE LA HIPOTECARIA, S.A.

Estimados señores:

Por este medio **BG Trust Inc.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión pública de notas por **US\$40,000,000.00** realizada por **La Hipotecaria, S.A.**, certifica que al 31 de diciembre de 2014, formaban parte de dicho fideicomiso los siguientes bienes y garantías:

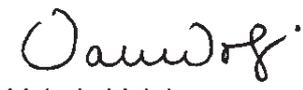
1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$42,878,771.42**.
2. Cuenta Corriente en Banco General, S.A. por la suma de **US\$3.09**.

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

Atentamente,

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

BG Trust, Inc.
Sofia de Peng
Subgerente
Valerie Voloj
Gerente

SP/VV/hm



REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO N°.18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO N°. 2

FORMULARIO IN-T - INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Trimestre terminado al **31 de Diciembre de 2014**

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

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

A. Aplicabilidad

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

B. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos N°. 2-00 de 28 de febrero del 2000 y N°. 8-00 de 22 de mayo del 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparación de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias

Valores Comerciales Negociables - Resolución No. CNV-487-01, modificada mediante Resoluciones N°. CNV-108-2004 y CNV-130-2004.

Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-198-05.

Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-026-06.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-225-06, modificada mediante Resolución N°. CNV 311-11.

Valores Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-290-07, modificada mediante Resolución N°. CNV 311-11.

Notas Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-89-09.

Notas Comerciales Negociables - Resolución N°. CNV-506-13.

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Panamá, República de Panamá

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

gtejeira@lahipotecaria.com



PARTE I

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la Sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección II del Artículo N°.19 del Acuerdo N°.6-00 de 19 de mayo del 2000, modificado por el Acuerdo N°.15-00 de 28 de agosto del 2000. Adicionalmente, el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controladores; apertura de nuevos establecimientos, etc.).

BANCO LA HIPOTECARIA, S.A. Y SUBSIDIARIAS (en "adelante" La Hipotecaria" o el "Banco") se especializa en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. La Hipotecaria opera bajo el amparo de licencias expedidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá (licencia bancaria general y licencia fiduciaria).

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

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

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria, es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **31 de Diciembre de 2014**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Once titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$393,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **31 de Diciembre de 2014** el Banco tenía \$678,943 en bonos del Noveno Fideicomiso, \$15,832,769 en bonos del Décimo Fideicomiso, \$7,146,302 en bonos del Décimo Primer Fideicomiso y \$9,165,172 en bonos del Décimo Segundo Fideicomiso, a valor razonable en sus libros. Es importante resaltar que estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el banco.

La Hipotecaria cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Dutch Development Bank (FMO), Banistmo, Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA) y Banco de Desarrollo de América Latina (CAF)), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$138,000,000**. Al **31 de Diciembre de 2014** la Empresa había utilizado la suma de **\$66,923,707**.

Al **31 de Diciembre de 2014** el Banco tiene autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores cinco programas rotativos de hasta B/.150,000,000 en VCNs. De estos programas rotativos, dos programas por el monto de B/.40,000,000, se encuentran respaldados por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., y tres programas por el monto de B/.110,000,000, se encuentran respaldados por el crédito general del Emisor, ya que durante el año 2011 y 2013 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó al Banco a liberar parcialmente la fianza correspondiente.

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

En adición, al **31 de Diciembre de 2014** La Hipotecaria tenía autorizado por la SMV dos programas de hasta B/.90,000,000 en Notas Comerciales Negociables hasta un plazo de cinco años. El primer programa de B/.40,000,000 se encuentra respaldado por cartera hipotecaria con una cobertura mínima de 110% sobre el saldo emitido, el crédito general del Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A. El segundo programa de B/.50,000,000 podrá no tener garantía especial, estar respaldada con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. o estar garantizado por un fideicomiso constituido por el Emisor.

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

Al 31 de Diciembre de 2014 La La Hipotecaria tenía autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de hasta US\$70,000,000. De estos dos programas, uno (PBLHIPO2) por el monto de B/.35,000,000, se encuentran respaldado por una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A., y el otro (PBLHIPO3), por el monto de B/.35,000,000, se encuentra respaldado por el crédito general del Emisor

Papel Bursátil

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

Al **31 de Diciembre de 2014** La La Hipotecaria tenía autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, dos programas de hasta US\$70,000,000. Ambos programas (CIHIPO1 y CIHIPO2) podrán no tener garantía especial; ó estar respaldados con fianza solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A.

Certificados de Inversión

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

B. Recursos de capital

Al **31 de Diciembre de 2014** el capital común y el capital adicional pagado de Banco La Hipotecaria, S.A. ascendía a **\$33,500,020**.

Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria, consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media y media-baja en la ciudad de Panamá. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos hipotecarios en los libros de La Hipotecaria tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los préstamos hipotecarios que son propiedad de La Hipotecaria al **31 de Diciembre de 2014** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria en fideicomisos o para otras instituciones financieras).



Número de préstamos	12,995
Saldo insoluto total de los préstamos	327,456,644
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	132,275,385
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	74,357,437
Monto total original de los préstamos	351,158,721
Saldo mínimo de los préstamos	1,066
Saldo máximo de los préstamos	448,907
Saldo promedio de los préstamos	89,237
Tasa máxima de los préstamos	10.94%
Tasa mínima de los préstamos	6.03%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.69%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.71%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	94.99%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	70.05%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	73.44%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	04-mar-17
Última fecha de vencimiento de los préstamos	29-dic-44
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	34.48

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros. Actualmente, el margen financiero favorable del Banco es el resultado de la estrategia financiera implementada por el Banco al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales y a que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **31 de Diciembre de 2014**, La Hipotecaria administraba 24,248 préstamos, con un saldo insoluto de \$433,393,006 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria una fuente de ingresos recurrentes.

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

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal del Banco. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes repositados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia del Banco. En la actualidad, la morosidad de la cartera hipotecaria se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **31 de Diciembre de 2014**:

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$111,609,038
Corrientes	\$187,338,824
Saldos de 1-30 días	\$18,683,853
Saldo de préstamos 31-60 días	\$5,276,037
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,421,695
Saldo de préstamos 91-120 días	\$456,030
Saldo de préstamos 121-150 días	\$225,691
Saldo de préstamos 151-180 días	\$268,129
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,177,347
Total 91 días o más:	\$3,127,197
Total de hipotecas en libros	\$327,456,644
% de morosidad de hipotecas en libros	0.95%

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito. Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios. **Presentación aplicable a emisores del sector financiero:**



III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Oct - Dic 2014	Jul - Sep 2014	Abr - Jun 2014	Ene - Mar 2014
Ingresos por intereses y comisiones	\$32,652,364	\$24,367,184	\$16,061,146	\$5,672,000
Gastos de intereses y comisiones	\$16,325,779	\$12,143,755	\$8,073,843	\$2,856,249
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$16,326,585	\$12,223,429	\$7,987,303	\$2,815,751
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$266,695	\$1,013,194	\$732,615	\$235,773
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$16,059,890	\$11,210,235	\$7,254,688	\$2,579,978
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por fianza de garantía	\$0	\$0	\$0	\$0
Comisión por colocación de hipotecas	\$0	\$0	\$0	\$0
Constitución	\$0	\$0	\$0	\$0
Otros ingresos	\$3,035,526	\$1,714,062	\$758,529	\$81,626
Total otros ingresos (gastos)	\$3,035,526	\$1,714,062	\$758,529	\$81,626
Gastos de operaciones	\$13,060,599	\$9,037,588	\$5,699,627	\$2,026,591
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$6,034,817	\$3,886,709	\$2,313,590	\$635,013
Impuesto sobre la renta	\$1,938,098	\$1,433,337	\$825,140	\$250,348
Utilidad neta	\$4,096,719	\$2,453,372	\$1,488,450	\$384,665
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$4,097	\$2,453	\$1,488	\$385
Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	dic-14	sep-14	jun-14	mar-14
Préstamos	\$361,305,215	\$340,700,936	\$390,113,711	\$264,327,510
Provisiones*	\$255,292	\$1,409,589	\$3,283,546	\$2,643,275
Préstamos por cobrar (neto)	\$361,049,923	\$339,291,347	\$386,830,165	\$261,684,235
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$77,809,993	\$78,327,726	\$68,273,738	\$62,960,378
Total de activos	\$438,859,916	\$417,619,073	\$455,103,903	\$324,644,613
Valores comerciales negociables	\$60,878,047	\$70,432,946	\$82,080,361	\$60,738,879
Notas Comerciales	\$75,416,504	\$71,609,561	\$66,575,864	\$39,698,191
Depósitos de clientes	\$145,918,968	\$142,546,556	\$136,487,971	\$131,339,574
Préstamos por pagar	\$96,619,407	\$70,436,047	\$112,956,529	\$44,616,489
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$8,665,365	\$11,230,898	\$7,378,187	\$5,677,546
Total de pasivos	\$387,498,291	\$366,256,008	\$405,478,912	\$282,070,679
Capital pagado	\$33,500,020	\$18,500,000	\$18,500,000	\$18,500,000
Utilidades retenidas*	\$13,972,466	\$13,022,057	\$12,232,403	\$7,545,228
Total de patrimonio	\$51,361,625	\$51,363,065	\$49,624,991	\$42,573,934
Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	dic-14	sep-14	jun-14	mar-14
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	\$8	\$7	\$8	\$7
Préstamos / total de activos	\$1	\$1	\$1	\$1
Provisiones / Morosidad +91 días	\$0	\$0	\$2	\$3
Morosidad + 91 días / Cartera total	\$0	\$0	\$0	\$0
Provisiones	\$255,292	\$1,409,589	\$3,283,546	\$2,643,275
Morosidad +91 días	\$3,127,197	\$3,197,714	\$1,321,791	\$824,393

* Desde el 30 de junio de 2010, las provisiones y utilidades retenidas reflejan las regulaciones establecidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica. La Hipotecaria cuenta con <i>Reglas y Procedimientos de Buen Gobierno Corporativo</i> .
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. <i>Sí</i> .
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. <i>Sí</i> .
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. <i>Sí</i> .
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. <i>Sí</i> .
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo. <i>Sí</i> . <i>A nivel de Junta Directiva: Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoría, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.</i> <i>A nivel de Comité Ejecutivo: Comité de ALCO (pasivos), Comité de Administración de Crédito, Comité de Cobros, Comité de Políticas y Procedimientos y el Comité de Crédito.</i>
	e. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. <i>Sí</i> .
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. <i>Sí</i> .
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. <i>Sí. Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna del Banco.</i>
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. <i>Sí</i> .
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. <i>Sí. (Se encuentran en el Código de Ética del Banco).</i>
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos del Banco. <i>No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.</i>
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. <i>Sí</i> .
	e. Control razonable del riesgo. <i>Sí, a través de las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.</i>
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera del Banco. <i>Sí</i> .
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. <i>Sí</i> .
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. <i>Sí</i> . (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. <i>Sí. La Hipotecaria, S. A. consta con un departamento de auditoría interna y un Comité de Auditoría Interna.</i>
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. <i>Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)</i>
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: <i>Siete (7).</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). Sí.
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No. (No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones, La Hipotecaria utiliza la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios).
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí.
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Sí.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No, ya que para La Hipotecaria no existen.
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como: a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente Sí, Comité de Auditoría. b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente Sí, Comité de Riesgo y Comité de Cumplimiento. c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. No.
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el periodo cubierto por este reporte? Sí.

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

PARTE V DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo N°. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.



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

2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

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

27 de Febrero de 2015.

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

FIRMA(S)

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



John Rauschkolb
Gerente General
Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados
y Anexos**

31 de diciembre de 2014

(12/14)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

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

Anexo

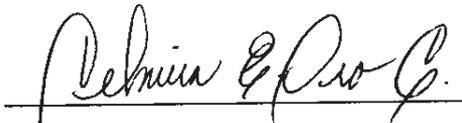
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Anexo de Consolidación – Información sobre el Estado de Resultados y Otras Utilidades Integrales	2

Deep

Panamá, 28 de enero de 2015

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 31 de diciembre de 2014, de Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



Celmira Oro
Contador
C.P.A. No. 8179



BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

Activos	Nota	2014	2013	1 de enero de 2013
Efectivo y efectos de caja		167,400	155,886	171,909
Depósitos en bancos:				
A la vista en bancos locales		9,759,536	3,792,182	8,741,392
A la vista en bancos del exterior		6,782,252	14,619,758	463,108
A plazo en bancos locales		2,500,000	1,200,000	5,300,000
A plazo en bancos del exterior		3,000,000	0	0
		<u>22,041,788</u>	<u>19,611,940</u>	<u>14,504,500</u>
Total de depósitos en bancos	7, 30	<u>22,209,188</u>	<u>19,767,826</u>	<u>14,676,409</u>
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos				
Inversiones en valores	11, 30	46,475,296	30,757,020	19,281,336
Inversión en afiliada	6	47,545	54,641	29,408
Préstamos	9, 30	361,305,215	242,934,571	182,458,925
Menos: reserva para pérdidas en préstamos	9, 30	255,292	36,177	56,782
Préstamos, neto		<u>361,049,923</u>	<u>242,898,394</u>	<u>182,402,143</u>
Propiedades, equipos y mejoras, neto	13	1,011,029	631,275	730,850
Cuentas e intereses por cobrar	8	2,621,465	1,787,925	2,156,340
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	6	135,786	70,189	0
Crédito fiscal por realizar	27	2,405,082	3,505,668	1,829,194
Activos adjudicados		532,397	45,740	0
Otros activos	14, 29	2,372,205	1,047,841	1,403,157
Total de activos		<u><u>438,859,916</u></u>	<u><u>300,566,519</u></u>	<u><u>222,508,837</u></u>

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

Pasivos y Patrimonio	Nota	2014	2013	1 de enero de 2013
Depósitos de clientes:				
De ahorros locales	6, 30	882,511	364,050	345,675
De ahorros extranjeros	6, 30	4,056,839	84,206	110,047
A plazo locales	6, 30	128,322,200	107,325,328	85,910,500
A plazo extranjeros	6, 30	12,657,418	12,982,062	7,920,581
Total de depósitos		<u>145,918,968</u>	<u>120,755,646</u>	<u>94,286,803</u>
Obligaciones y Valores comerciales negociables	15, 16, 30	60,878,047	54,363,101	25,667,099
Notas comerciales negociables y Certificados de Inversión	18, 19, 30	75,416,504	39,486,326	39,427,865
Financiamientos recibidos	14, 30	96,576,410	36,586,043	30,405,240
Cuentas por pagar compañías relacionadas	6	0	188,135	0
Otros pasivos	20	8,665,365	4,516,928	5,832,889
Total de pasivos		<u>387,455,294</u>	<u>255,896,179</u>	<u>195,619,896</u>
Patrimonio:				
Acciones comunes, 15,000 acciones autorizadas y en circulación; valor nominal B/.1,000 (2012: B/.150)	26	15,000,020	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado		<u>18,500,000</u>	<u>18,500,000</u>	<u>18,600,000</u>
		<u>33,500,020</u>	<u>33,500,000</u>	<u>18,750,000</u>
Reserva de capital		1,800,000	0	0
Reserva de valuación para valor razonable	11	1,815,502	971,879	816,757
Reserva regulatoria		3,096,884	2,393,169	1,767,807
Reserva NIIF		318,317	0	0
Pérdida en conversión de moneda extranjera		(2,555,591)	(65,596)	0
Utilidades no distribuidas		<u>13,000,320</u>	<u>7,160,871</u>	<u>5,554,377</u>
Total de patrimonio de la participación controladora		<u>50,975,452</u>	<u>43,960,323</u>	<u>26,888,941</u>
Participación no controladora	1	<u>429,170</u>	<u>710,017</u>	<u>0</u>
Total de patrimonio		<u>51,404,622</u>	<u>44,670,340</u>	<u>26,888,941</u>
Compromisos y contingencias	28	0	0	0
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>438,859,916</u></u>	<u><u>300,566,519</u></u>	<u><u>222,508,837</u></u>

Cell

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		24,225,423	14,008,354
Inversiones en valores		1,867,383	1,313,326
Depósitos en bancos		269,574	313,176
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,830,191	2,142,044
Comisiones por administración y manejo, netas	22	<u>3,459,793</u>	<u>2,762,636</u>
Total de ingresos por intereses y comisiones		<u>32,652,364</u>	<u>20,539,536</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		6,120,072	4,555,602
Financiamientos recibidos		9,129,985	4,446,372
Gastos por comisiones	23	<u>1,075,722</u>	<u>573,146</u>
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>16,325,779</u>	<u>9,575,120</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones		<u>16,326,585</u>	<u>10,964,416</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	<u>274,342</u>	<u>85,662</u>
Ingresos neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>16,052,243</u>	<u>10,878,754</u>
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:			
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	11	509,337	206,788
Otros ingresos	6, 22	<u>2,526,189</u>	<u>391,593</u>
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto		<u>3,035,526</u>	<u>598,381</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 24	7,020,849	4,233,936
Depreciación y amortización	13	403,945	346,259
Honorarios profesionales y legales		956,809	518,200
Impuestos		1,152,858	611,115
Otros gastos	6, 24	<u>3,526,138</u>	<u>2,480,696</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>13,060,599</u>	<u>8,190,206</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>6,027,170</u>	<u>3,286,929</u>
Impuesto sobre la renta	29	<u>1,938,098</u>	<u>971,155</u>
Utilidad neta		<u>4,089,072</u>	<u>2,315,774</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Participación controladora		4,114,983	2,311,109
Participación no controladora		<u>(25,911)</u>	<u>4,665</u>
		<u>4,089,072</u>	<u>2,315,774</u>

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

(2014)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta	<u>4,089,072</u>	<u>2,315,774</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:		
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados		
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):		
Cambio neto en el valor razonable	869,334	155,122
Conversión de moneda extranjera	<u>(2,578,824)</u>	<u>(69,056)</u>
	<u>(1,709,490)</u>	<u>86,066</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>2,379,582</u></u>	<u><u>2,401,840</u></u>
Utilidades integrales atribuibles a:		
Participación controladora	2,405,493	1,771,814
Participación no controladora	<u>(25,911)</u>	<u>4,665</u>
Total de utilidades integrales	<u><u>2,379,582</u></u>	<u><u>1,776,479</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.

Nota	Participación controladora							Total de patrimonio		
	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Reserva de Capital	Reserva de valor razonable	Reserva Regulatoria	Reserva NIFF	Ganancia (pérdida) en Conversión de moneda			
Saldo al 1 de enero de 2013	150,000	18,600,000	0	816,757	1,767,807	0	0	5,654,377	0	26,888,941
Utilidad neta										
Otras utilidades integrales										
Reserva de valuación para valor razonable (inversiones disponibles para la venta):										
Reserva regulatoria					625,362					625,362
Cambio neto en el valor razonable				155,122						155,122
Conversión de moneda extranjera				0					(3,460)	(69,056)
Total de utilidades integrales				155,122	625,362			1,682,288	4,665	2,401,841
Transacciones con los propietarios del Banco:										
Contribuciones y distribuciones:										
Emisión de acciones comunes	14,750,000	0	0	0	0	0	0	0	0	14,750,000
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	100,000	(100,000)	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(75,794)	0	(75,794)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	705,352	705,352
Total de contribuciones y distribuciones	14,850,000	(100,000)	0	0	0	0	0	(75,794)	705,352	15,379,558
Saldo al 31 de diciembre de 2013	15,000,000	18,500,000	0	971,879	2,393,169	0	0	7,160,871	710,017	44,670,340
Adquisición de subsidiaria										
Utilidad neta	20	0	1,800,000	(25,711)	0	0	0	3,639,851	(176,338)	5,237,822
Otras utilidades integrales										
Reserva de valuación para valor razonable (inversiones disponibles para la venta):										
Reserva regulatoria					703,715					(1,843,145)
Reserva NIFF						318,317				318,317
Cambio neto en el valor razonable				869,334						869,334
Conversión de moneda extranjera				0					(99,844)	(99,844)
Total de utilidades integrales				843,623	703,715	318,317		5,922,704	(302,093)	6,796,291
Transacciones con los propietarios del Banco:										
Contribuciones y distribuciones:										
Reclasificación capital adicional pagado a acciones comunes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	0	(83,255)	0	(83,255)
Participación no controladora	0	0	0	0	0	0	0	0	21,246	21,246
Total de contribuciones y distribuciones	0	0	0	0	0	0	0	(83,255)	21,246	(62,009)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	15,000,020	18,500,000	1,800,000	1,815,502	3,096,884	318,317	0	13,000,320	429,170	51,404,622

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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		4,089,072	1,690,413
Ajuste a la utilidad por adquisición de subsidiaria		2,517,284	0
Reclasificación de Utilidades Retenidas para reservas		0	0
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		274,342	711,023
(Pérdida) ganancia realizada en inversiones a valor razonable		(509,337)	(206,788)
Ganancia no realizada en inversiones a valor razonable		0	0
Depreciación y amortización		403,945	346,259
Depreciación y amortización adquisición de subsidiaria		0	0
Pérdida por descarte de activos fijos		672	0
Impuesto sobre la renta diferido		0	(75,129)
Ingresos por intereses		(26,362,380)	(15,634,856)
Gastos de intereses		15,250,057	9,575,120
Gasto de impuesto sobre la renta		1,938,098	971,155
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(193,425,871)	(60,581,912)
Producto de titularizaciones de cartera de préstamos		75,000,000	0
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(65,597)	(70,189)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(188,135)	188,135
Cuentas por cobrar		(435,904)	54,009
Reservas de Capital		1,800,000	0
Cuentas por pagar Relacionadas			
Crédito fiscal por realizar		1,100,586	(1,676,474)
Activos Adjudicados		(486,657)	(45,740)
Otros activos		(1,324,364)	(285,612)
Depositos a plazo		20,672,228	26,476,309
Depositos de ahorro		4,491,094	(7,466)
Otros pasivos		2,670,510	(964,582)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses recibidos		25,964,095	15,949,262
Intereses pagados		(15,529,495)	(9,253,255)
Impuesto sobre la renta pagado		(180,733)	(715,408)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(82,336,490)</u>	<u>(33,555,726)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(20,091,878)	(19,593,086)
Venta de inversiones en valores disponibles para la venta		4,953,076	7,400,134
Redención de inversiones en valores		774,135	924,705
Compra de mobiliarios y equipos adquisición de subsidiaria		(188,391)	0
Compra de mobiliarios y equipos		(593,284)	(246,684)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(15,146,342)</u>	<u>(11,514,931)</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		129,630,281	27,400,000
Financiamientos pagados		(69,639,914)	(21,219,197)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		107,167,000	64,245,000
Redención de valores comerciales negociables		(100,652,054)	(35,548,998)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		35,930,178	0
Inversión en afiliadas		7,096	(25,233)
Reserva regulatoria		(260,784)	0
Reserva NIIF		318,317	0
Emisión de acciones comunes		20	14,750,000
Participación no controladora		0	705,352
Impuesto complementario		(83,255)	(75,794)
Flujos de efectivo actividades de financiamiento		<u>102,416,885</u>	<u>50,231,130</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(2,492,691)	(69,056)
Aumento (disminución) neta en efectivo		4,934,053	5,160,473
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		19,767,826	14,676,409
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	7	<u>22,209,188</u>	<u>19,767,826</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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución y Operación

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias (el "Banco") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010, la cual le permite efectuar transacciones bancarias en Panamá y en el extranjero además de cualquiera otra actividad autorizada por esta Superintendencia.

Banco La Hipotecaria, S. A. es un banco privado cuyo accionista es La Hipotecaria (Holding), Inc. una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas cuyo principal accionista es Grupo Assa, S. A. en un 69.01% (2013: 69.01%).

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó al Banco una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. El Banco se encuentra registrado en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No.487-01 de 14 de diciembre de 2001.

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

El Banco es dueña o controla las siguientes compañías afiliadas:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia	Colombia	94.99%	94.99%
La Hipotecaria, S. A. de C. V.	Otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.	El Salvador	98%	0%

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 31 de diciembre de 2014, el Banco mantenía un total de 253 (2013: 151) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría del Banco autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 28 de enero de 2015.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos son los primeros estados financieros consolidados del Banco preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y se ha aplicado la NIIF 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

La Nota 28 proporciona una explicación de cómo la transición a las NIIF ha afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo del Banco.

(b) Base de Medición

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

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados intermedios y en la preparación de los saldos iniciales bajo NIIF del estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2013, para propósitos de la transición a NIIF.

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre la subsidiaria. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados intermedios desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

(a.2) 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.3) Pérdida de Control

Cuando el Banco 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.

(a.4) Transacciones Eliminadas en la Consolidación

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

(b) Moneda Extranjera

(b.1) Transacciones en Moneda Extranjera

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

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

(b.2) Operaciones en el Extranjero

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

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

El ajuste por conversión resultante es llevado directamente a una cuenta separada en la sección de "Patrimonio", bajo el rubro de reserva por conversión de moneda extranjera.

(c) Activos y Pasivos Financieros

(c.1) Reconocimiento

Inicialmente el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 el Banco 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 el Banco tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

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

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

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

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 el Banco 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 comisiones no devengadas y la reserva para pérdidas en préstamos. Los intereses y comisiones no devengadas se reconocen como ingresos durante la vida de los préstamos utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(g) Reserva para Pérdidas en Préstamos

El Banco 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, los préstamos se agrupan de acuerdo a características similares de riesgo de crédito. Esas características son relevantes para la estimación de los flujos de efectivo futuros para los grupos de tales activos, siendo indicativas de la capacidad de pago de los deudores de todas las cantidades adeudadas según los términos contractuales de los activos que son evaluados. Los flujos de efectivo futuros en un grupo de préstamos que se evalúan colectivamente para deterioro, se estiman de acuerdo a los flujos de efectivo contractuales de los activos en el Banco, la experiencia de pérdida histórica para los activos con características de riesgo de crédito similares, y en opiniones experimentadas de la Gerencia sobre si la economía actual y las condiciones del crédito son tales que el nivel real de pérdidas inherentes es probable que sea mayor o menor que la experiencia histórica sugerida.

(g.3) Reversión por Deterioro

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

(g.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes

El Banco 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

Consisten en activos financieros que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor, se les ha documentado formalmente una variación en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa o garantías), y el resultado de la evaluación de su condición actual no permite reclasificarlos como normal. Estos préstamos una vez que son renegociados o reestructurados se mantienen, por un período de seis (6) meses, en la clasificación de riesgo anterior a la renegociación o reestructuración, independientemente de cualquier mejoría en la condición del deudor posterior a la renegociación o reestructuración.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 el Banco se detallan a continuación:

(h.1) Valores Mantenidos hasta su Vencimiento

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

Los valores mantenidos hasta su vencimiento propiedad del Banco, 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 el Banco 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 el Banco 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 del Banco y que no pueda haber sido razonablemente anticipado por el Banco.

(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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(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 el estado consolidado de patrimonio se incluye en el estado consolidado de resultados.

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

Deterioro de Valores Disponibles para la Venta

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

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

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

(i) Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras

Propiedades, mobiliario, equipos y mejoras comprenden mobiliario y equipos utilizados por sucursales y oficinas del Banco. 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 el Banco 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.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

(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 del Banco. 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 los activos del Banco. 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 del Banco. Los mismos 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) Garantías Financieras y Compromisos de Préstamos

Las garantías financieras emitidas son contratos que exigen al Banco realizar pagos específicos en nombre de sus clientes, para rembolsar al beneficiario de la garantía, en caso que el cliente no cumpla con el pago en la fecha acordada, según los términos y condiciones del contrato. Los compromisos de préstamos representan compromisos en firme de proveer un crédito a los clientes bajo ciertos términos y condiciones.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Los pasivos por garantías financieras o compromisos de préstamos son reconocidos inicialmente al valor razonable este valor inicial es amortizado por la duración de la garantía financiera. Subsecuentemente, la garantía se registra al mayor entre el monto amortizado y el valor presente de los pagos futuros esperados. Las garantías financieras están incluidas en el estado consolidado de situación financiera dentro del rubro de otros pasivos.

(m) Beneficios a Empleados

(m.1) Beneficios por Terminación

Los beneficios por terminación se reconocen como gastos entre lo que ocurra primero cuando el Banco ya no puede retirar la ofertas de esos beneficios, o en el momento cuando el Banco 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, entonces los mismos son descontados para determinar su valor presente.

Plan de Opciones de Compra de Acciones

La Junta Directiva del Banco y de sus subsidiarias autorizó a favor de los ejecutivos claves, en adelante los "participantes", el siguiente plan:

- Plan de opciones de compra de acciones del Banco Holding.

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

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

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

(m.2) Beneficios a Corto Plazo

Los beneficios a corto plazo se reconocen como gastos cuando el servicio haya sido recibido por parte del Banco. El pasivo es reconocido por el monto no descontado que ha de pagarse por el Banco 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.

(o) Información de Segmentos

Un segmento de negocio es un componente distinguible del Banco, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la administración 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 intermedios corresponden a un componente distinguible de el Banco 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, el Banco estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(q) Honorarios y Comisiones

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagados como recibidos, 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.

(r) 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.

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

A la fecha de los estados financieros consolidados intermedios existe una norma que no ha sido aplicada en la preparación de los mismos:

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Banco, la adopción de esta norma 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

La Junta Directiva de el Banco tiene la responsabilidad de establecer políticas y supervisar la estructura de monitoreo y de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo del Banco son establecidas con el propósito de identificar y analizar los riesgos que afronta el Banco, establecer controles y límites de riesgos apropiados, y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente, a fin de reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Banco.

Para monitorear y administrar estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales informan periódicamente sus actividades a la Junta Directiva:

- Comité de Crédito
- Comité de Cobros
- Comité de Auditoría
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Riesgo

El Comité de Auditoría del Banco 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 el Banco. 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.

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

(a) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Banco si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina, principalmente, de los préstamos por cobrar e inversiones en valores.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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. El Banco 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.

El Banco 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 el Banco.

Análisis de la Calidad Crediticia

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	Préstamos			Inversiones en Valores		
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
Máxima exposición						
Valor en libros	<u>361,049,923</u>	<u>242,898,394</u>	<u>182,402,143</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
A costo amortizado						
Normal o riesgo bajo	349,856,098	234,894,316	174,183,410	0	0	0
Mención especial	6,091,292	5,668,783	5,595,391	0	0	0
Subnormal	1,863,331	1,442,329	2,010,343	0	0	0
Dudoso	1,289,257	415,184	429,901	0	0	0
Irrecuperable	<u>2,205,237</u>	<u>513,959</u>	<u>239,880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Monto bruto	<u>361,305,215</u>	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro	<u>255,292</u>	<u>36,177</u>	<u>56,782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Comisiones no devengadas	<u>361,049,923</u>	<u>248,567,177</u>	<u>182,402,143</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>361,049,923</u>	<u>242,898,394</u>	<u>182,402,143</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponibles para la venta						
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,773,688</u>	<u>23,173,740</u>	<u>19,065,908</u>
Valor en libros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35,773,688</u>	<u>23,173,740</u>	<u>19,065,908</u>
Con cambios en resultados						
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,701,608</u>	<u>7,583,280</u>	<u>215,428</u>
Valor en libros	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,701,608</u>	<u>7,583,280</u>	<u>215,428</u>
Préstamos renegociados						
Monto bruto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valor en libros, neto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
No morosos ni deteriorados						
Grado 1	12,264	3,574	8,896			
Grado 2	<u>5,747</u>	<u>2,970</u>	<u>7,173</u>			
Sub-total	<u>18,011</u>	<u>6,544</u>	<u>16,069</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Morosos pero no deteriorados						
31 a 60 días	7,983	3,334	8,428	0	0	0
61 a 90 días	<u>6,367</u>	<u>1,374</u>	<u>7,719</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-total	<u>14,350</u>	<u>4,708</u>	<u>16,147</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Individualmente deteriorados						
Grado 5	37,970	12,526	23,617	0	0	0
Grado 6	<u>141,654</u>	<u>12,399</u>	<u>949</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub-total	<u>179,624</u>	<u>24,925</u>	<u>24,566</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro						
Colectivo	<u>43,308</u>	<u>36,177</u>	<u>56,782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total Reserva por deterioro	<u>255,293</u>	<u>36,177</u>	<u>56,782</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

A continuación, se detallan los factores que el Banco 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 el Banco:
 - 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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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. Los montos revelados en la tabla anterior excluyen las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados.

• 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).

• Castigos:

El Banco revisa periódicamente su cartera empresarial deteriorada para identificar aquellos créditos que ameritan ser castigados en función de la incobrabilidad del saldo y hasta por el monto en que las garantías reales no cubren el mismo. Para los préstamos de consumo no garantizados, los castigos se efectúan en función del nivel de morosidad acumulada. En el caso de préstamos de vivienda y de consumo garantizados, el castigo se efectúa al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que éstas no cubren el valor en libros del crédito.

• Deterioro en préstamos:

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

• Morosidad sin deterioro de los préstamos:

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

Depósitos colocados en bancos

El Banco mantiene depósitos colocados en bancos por US\$10,374,792 al 31 de diciembre de 2014. Los depósitos colocados son mantenidos en bancos y otras instituciones financieras con grado de inversión al menos entre AAA y Baa, basado en las agencias Fitch Rating Inc., Moodys y Standard & Poors.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

	% de Exposición que está Sujeto a Requerimientos de Garantías			Principal Tipo de Garantía Mantenida
	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013	
Préstamos	10%	10%	10%	Propiedades
Inversiones en valores	22%	24%	23%	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>Rangos de LTV</u>	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
0-20%	198,841	107,429	79,925
20-40%	2,344,792	1,522,684	1,017,077
40-60%	15,268,286	12,890,560	9,297,256
60-80%	86,910,674	59,825,161	39,586,199
80-100%	<u>222,676,038</u>	<u>144,359,368</u>	<u>110,107,215</u>
Total	<u>327,398,631</u>	<u>218,705,202</u>	<u>160,087,672</u>

Concentración del Riesgo de Crédito

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	<u>Préstamos</u>			<u>Inversiones en Valores</u>		
	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>
Concentración por:						
Sector:						
Préstamos Hipotecario	327,440,489	218,705,202	160,087,672	0	0	0
Préstamos personales	33,864,726	24,229,369	22,371,253	0	0	0
Otros sectores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>46,475,296</u>	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>
	<u>361,305,215</u>	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>	<u>46,475,296</u>	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>
Concentración Geográfica						
Panamá	233,429,185	242,934,571	182,458,925	46,475,296	30,757,020	19,281,336
Centroamérica	110,109,271	0	0	0	0	0
Colombia	17,766,759	0	0	0	0	0
Islas del Caribe	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>361,305,215</u>	<u>242,934,571</u>	<u>182,458,925</u>	<u>46,475,296</u>	<u>30,757,020</u>	<u>19,281,336</u>

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

(b) *Riesgo de Liquidez*

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

Riesgo de Liquidez de Fondeo

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

Riesgo de Liquidez de Mercado

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

Administración del Riesgo de Liquidez

El Banco 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 del Banco para responder ante retiros no previstos de depósitos o necesidades no programadas en la colocación de créditos.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 el Banco 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, informados a la Superintendencia de Bancos de Panamá, este índice no debe ser inferior al 30%:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
Promedio del período	42.48%	62.90%	93.42%
Máximo del período	57.77%	160.55%	168.41%
Mínimo del período	29.60%	39.47%	59.07%

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros, los compromisos de préstamos no reconocidos y los desembolsos por derivados financieros pasivos en agrupaciones de vencimiento contractual desde el período remanente desde la fecha del estado consolidado de situación financiera. La presentación de la tabla para el período comparativo anterior presenta los activos financieros del Banco en agrupaciones de vencimiento remanente respecto a la fecha de vencimiento contractual.

31 de diciembre de 2014	<u>Monto bruto nominal</u>		Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años
	Valor en Libros	(entrada/salida)				
Pasivos:						
Depósitos de ahorros	4,939,350	4,939,350	4,939,350	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	140,979,618	153,663,227	50,078,226	103,585,001	0	0
Financiamientos Recibidos	96,576,410	106,187,801	30,593,967	74,692,419	901,415	0
Valores comerciales negociables	60,878,047	62,929,169	62,929,169	0	0	0
Notas comerciales negociables	75,416,504	108,788,869	25,899,815	82,889,054	0	0
Total de pasivos	378,243,929	436,508,416	174,440,527	261,166,474	901,415	0
Contingencias	62,134,352	0	0	0	0	0
Margen de liquidez neto	<u>(10,388,582)</u>	<u>413,595,946</u>	<u>(142,491,859)</u>	<u>(215,295,316)</u>	<u>30,358,983</u>	<u>839,493,422</u>
Activos:						
Efectivo	167,400	167,400	167,400	0	0	0
Depósitos en bancos	22,041,788	22,041,788	22,041,788	0	0	0
Inversiones en valores	46,475,296	144,944,580	9,651,987	35,464,452	0	99,828,147
Préstamos	361,305,215	781,419,878	87,493	10,406,706	31,260,398	739,665,287
Total de activos	<u>429,989,699</u>	<u>948,573,646</u>	<u>31,948,668</u>	<u>45,871,158</u>	<u>31,260,398</u>	<u>839,493,422</u>

0204

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2013	Monto bruto					
	Valor en Libros	nominal (entrada/salida)	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años
Pasivos:						
Depósitos de ahorros	448,256	448,256	448,256	0	0	0
Depósitos de plazo fijo	120,307,390	139,658,498	33,258,743	106,399,755	0	0
Financiamientos Recibidos	36,586,043	35,748,964	11,731,831	18,855,480	5,161,653	0
Valores comerciales negociables	54,363,101	57,264,827	57,264,827	0	0	0
Notas comerciales negociables	<u>39,486,326</u>	<u>43,130,811</u>	<u>6,995,878</u>	<u>36,134,933</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total de pasivos	251,191,116	276,251,356	109,699,535	161,390,168	5,161,653	0
Contingencias	<u>52,874,808</u>	<u>52,874,808</u>	<u>52,874,808</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Margen de liquidez neto	<u>10,606,507</u>	<u>10,606,507</u>	<u>(130,417,696)</u>	<u>(110,174,419)</u>	<u>5,161,653</u>	<u>365,458,130</u>
Activos:						
Efectivo	155,886	155,886	155,886	0	0	0
Depósitos en bancos	19,611,940	19,611,940	19,611,940	0	0	0
Inversiones en valores	30,757,020	186,135,138	12,387,818	48,208,273	0	125,539,047
Préstamos	<u>242,934,571</u>	<u>242,934,571</u>	<u>1,003</u>	<u>3,007,476</u>	<u>0</u>	<u>239,919,083</u>
Total de activos	<u>293,459,417</u>	<u>293,459,417</u>	<u>32,156,647</u>	<u>51,215,749</u>	<u>0</u>	<u>365,458,130</u>

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

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

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
Activos:			
Inversiones en valores	46,475,296	30,757,020	19,281,336
Préstamos	<u>361,161,502</u>	<u>242,932,971</u>	<u>182,448,803</u>
Total de activos	<u>407,636,798</u>	<u>273,689,991</u>	<u>201,730,139</u>
Pasivos:			
Depósitos a plazo fijos	94,995,602	94,446,792	69,878,354
Financiamientos recibidos	56,750,958	18,500,000	24,937,182
Notas por pagar	<u>38,479,000</u>	<u>34,188,000</u>	<u>39,623,000</u>
Total de pasivos	<u>190,225,560</u>	<u>147,134,792</u>	<u>134,438,536</u>

El Banco 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.

Handwritten signature

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

(c) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero del Banco se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control del Banco. 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.

Administración del Riesgo de Mercado:

La administración de este riesgo es supervisada constantemente por la Gerencia General. Para mitigar este riesgo, el Banco 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.

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:

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2014	<u>Expresados en USD</u>	
	Pesos Colombianos, <u>2,028.48</u>	<u>Total</u>
Tasa de cambio		
Activos		
Efectivo y equivalentes	2,845,606	2,845,606
Préstamos	14,652,029	14,652,029
Otros activos	<u>180,539</u>	<u>520,142</u>
Pasivos		
Financiamientos	4,683,310	4,683,310
Otros Pasivos	<u>287,281</u>	<u>287,281</u>
Total neto de posiciones en moneda	<u>12,707,583</u>	<u>13,047,186</u>

31 de diciembre de 2013	<u>Expresados en Balboas</u>	
	Pesos Colombianos, <u>1,929.00</u>	<u>Total</u>
Tasa de cambio		
Activos		
Efectivo y equivalentes	14,270,843	14,270,843
Préstamos	0	0
Otros activos	<u>214,466</u>	<u>214,466</u>
Pasivos		
Financiamientos	0	0
Otros Pasivos	<u>307,687</u>	<u>307,687</u>
Total neto de posiciones en moneda	<u>14,177,622</u>	<u>14,177,622</u>

1 de enero de 2013 <u>(Auditado)</u>	<u>Expresados en Balboas</u>	
	Pesos Colombianos, <u>1,929.00</u>	<u>Total</u>
Tasa de cambio		
Activos		
Efectivo y equivalentes	0	0
Préstamos	0	0
Otros activos	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasivos		
Financiamientos	0	0
Otros Pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>
Total neto de posiciones en moneda	<u>0</u>	<u>0</u>

Ray

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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 mensualmente 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.

Riesgo de Tasa de Interés

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

El Banco 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.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de el Banco a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de el Banco 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.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

31 de diciembre de 2014	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años	Sin tasa de interés	Total
Activos:						
Depósitos en bancos	16,541,788	0	0	0	0	16,541,788
Depósitos a plazo en bancos	5,500,000	0	0	0	0	5,500,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	26,876,339	0	7,251,599	1,645,750	0	35,773,688
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	270,383	0	270,383
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	10,431,225	0	10,431,225
Préstamos	<u>361,305,215</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>361,305,215</u>
Total de activos	<u>410,223,342</u>	<u>0</u>	<u>7,251,599</u>	<u>12,347,358</u>	<u>0</u>	<u>429,822,299</u>
Pasivos:						
Depósitos de ahorros	4,939,350	0	0	0	0	4,939,350
Depósitos a plazo	2,720,267	8,070,871	35,192,878	94,995,602	0	140,979,618
Financiamientos recibidos	97,521,485	0	0	0	0	97,521,485
Deuda Emitida	<u>83,734,000</u>	<u>52,879,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>136,613,000</u>
Total de pasivos	<u>188,915,102</u>	<u>60,949,871</u>	<u>35,192,878</u>	<u>94,995,602</u>	<u>0</u>	<u>380,053,453</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>21,308,240</u>	<u>(60,949,871)</u>	<u>(27,941,279)</u>	<u>(82,648,244)</u>	<u>0</u>	<u>49,768,876</u>
31 de diciembre de 2013	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años	Sin tasa de interés	Total
Activos:						
Depósitos en bancos	18,411,940	0	0	0	0	18,411,940
Depósitos a plazo en bancos	1,200,000	0	0	0	0	1,200,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	18,172,369	0	0	5,001,371	0	23,173,740
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	216,077	0	216,077
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	7,367,203	0	7,367,203
Préstamos	<u>242,934,571</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>242,934,571</u>
Total de activos	<u>280,718,880</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12,584,651</u>	<u>0</u>	<u>293,303,531</u>
Pasivos:						
Depósitos de ahorros	448,256	0	0	0	0	448,256
Depósitos a plazo	25,860,598	56,650,438	37,796,354	0	0	120,307,390
Financiamientos recibidos	36,586,043	0	0	0	0	36,586,043
Deuda Emitida	<u>59,661,427</u>	<u>31,227,000</u>	<u>2,961,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>93,849,427</u>
Total de pasivos	<u>122,556,324</u>	<u>87,877,438</u>	<u>40,757,354</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>251,191,116</u>
Sensibilidad neta de tasa de interés	<u>158,162,556</u>	<u>(87,877,438)</u>	<u>(40,757,354)</u>	<u>12,584,651</u>	<u>0</u>	<u>42,112,415</u>

Handwritten signature or mark

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

1 de enero de 2013	Hasta 1 año	De 1 a 5 Años	De 5 a 10 Años	Más de 10 Años	Sin tasa de interés	Total
Activos:						
Depósitos en bancos	9,204,500	0	0	0	0	9,204,500
Depósitos a plazo en bancos	5,300,000	0	0	0	0	5,300,000
Inversiones a valores disponibles para la venta	19,065,908	0	0	0	0	19,065,908
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	0	0	0	215,428	0	215,428
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	0	0	0	0	0	0
Préstamos	182,458,925	0	0	0	0	182,458,925
Total de activos	216,029,333	0	0	215,428	0	216,244,761
Pasivos:						
Depósitos de ahorros	455,722	0	0	0	0	455,722
Depósitos a plazo	29,679,213	25,519,793	38,632,075	0	0	93,381,081
Financiamientos recibidos	30,405,240	0	0	0	0	30,405,240
Deuda Emitida	25,667,099	18,159,000	21,268,865	0	0	65,094,964
Total de pasivos	86,207,274	43,678,793	59,900,940	0	0	189,787,007
Sensibilidad neta de tasa de interés	129,822,059	(43,678,793)	(59,900,940)	215,428	0	26,457,754

La administración del Banco 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.

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

(d) Riesgo Operacional:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

- 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:

Los reguladores del Banco La Hipotecaria y Subsidiarias que son la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, requieren que el Banco mantenga un índice de capital total medido con base a los activos promedios

ponderados en base a riesgo. El Banco cumple con los requerimientos de capital regulatorio a los cuales está sujeto.

La política del Banco La Hipotecaria y Subsidiarias, es la de mantener un capital sólido, que pueda mantener a futuro el desarrollo de los negocios de inversión y crédito dentro del mercado, con niveles adecuados en cuanto al retorno del capital de los accionistas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiarias, mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera según lo reportado a la Superintendencia de Bancos de Panamá, como sigue:

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
Capital Primario (Pilar 1)			
Acciones comunes	15,000,020	15,000,000	150,000
Capital adicional pagado	18,500,000	18,500,000	18,600,000
Participación no controladora	429,170	705,352	0
Utilidades no distribuidas	13,000,320	7,168,996	5,589,349
Reservas de Capital	<u>1,800,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total del capital regulatorio	48,729,510	41,374,348	24,339,349
Menos: Inversión en afiliada	<u>(47,545)</u>	<u>(54,641)</u>	<u>(29,408)</u>
Total	<u>48,681,965</u>	<u>41,319,707</u>	<u>24,309,941</u>
 Activo ponderado en base al Riesgo	 <u>278,329,226</u>	 <u>173,990,909</u>	 <u>131,148,843</u>
Índices de Capital			
Total expresado en porcentaje del activo ponderado con base a riesgo	<u>17.49%</u>	<u>23.75%</u>	<u>18.54%</u>

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

La administración del Banco 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 del Banco 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) Determinación del Control sobre Entidades Participadas:

Los indicadores de control que se indican en la Nota 3(a) están sujetos al juicio de la administración y puede tener un efecto significativo en el caso de los intereses o participaciones del Banco en entidades estructuradas y fondos de inversión.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

- *Sociedades de Inversión y Vehículos Separados*

El Banco actúa como administrador de activos en beneficio de otras partes a través de fondos de sociedades de inversión y vehículos separados. Al evaluar si el Banco controla estos fondos de inversión se ha tomado en consideración los siguientes factores como el alcance de su autoridad para tomar decisiones sobre la participada, los derechos mantenidos por otras partes, la remuneración a la que tiene derecho conforme a los acuerdos de remuneración y su exposición a la variabilidad de los rendimientos. Como resultado, el Banco ha concluido que actúa como agente de las inversiones para todos los casos, y por ende no consolida estas sociedades de inversión y vehículos separados. (Nota 24)

(b) *Pérdidas por deterioro sobre préstamos y anticipos:*

El Banco 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, el Banco 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.

(c) *Deterioro en Inversiones en Valores:*

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

(d) *Impuestos sobre la renta:*

El Banco está sujeto a impuestos sobre la renta. Estimados significativos se requieren al determinar la provisión para impuestos sobre la renta. Existen muchas transacciones y cálculos para los cuales la determinación del último impuesto es incierta durante el curso ordinario de negocios. El Banco reconoce obligaciones por cuestiones de auditorías de impuestos anticipadas basadas en estimados de impuestos que serán adeudados. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente de las sumas que fueron inicialmente registradas, dichas diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el periodo en el cual se hizo dicha determinación.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	31 de diciembre de 2014 <u>(No Auditado)</u>	31 de diciembre de 2013 <u>(No Auditado)</u>	1 de enero de 2013 <u>(Auditado)</u>
Activos:			
Inversión en afiliada	47,545	54,641	29,408
Cuenta por cobrar compañía relacionada	135,786	70,189	0
Pasivos:			
Depósitos de ahorro	4,274,126	275,594	400,861
Depósitos a plazo	6,229,195	5,165,206	10,634,219
Cuentas por pagar compañía relacionada	0	188,135	0
Otros ingresos (gastos):			
Asesoría financiera	0	180,000	240,000
Gastos de intereses sobre depósitos	(3,949)	(224,408)	(353,171)
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	(731,586)	(676,270)	(805,058)

Transacciones con Directores y Ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco ha pagado dietas por B/.26,063 (2013: B/.16,600) a los Directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y Comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación, y salarios en especie a los Ejecutivos por B/.731,586 (2013: B/.676,270).

La Hipotecaria (Holding), Inc., propietaria del 100% de Banco La Hipotecaria, S. A., autorizó durante el año 2008 realizar un aporte de capital en una de sus subsidiarias en donde Banco La Hipotecaria, S. A. adquirió una participación del 1.25% del capital pagado de la entidad. Esta inversión en afiliada se mantiene al costo.

(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:

	31 de diciembre de 2014 <u>(No Auditado)</u>	31 de diciembre de 2013 <u>(No Auditado)</u>	1 de enero de 2013 <u>(Auditado)</u>
Efectivo y efectos de caja	167,400	155,886	171,909
Depósitos a la vista	11,598,332	3,792,182	7,057,935
Depósito de ahorro	4,943,456	14,619,758	2,146,565
Depósitos a plazo fijo	5,500,000	1,200,000	5,300,000
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo	22,209,188	19,767,826	14,676,409

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco mantenía depósitos a plazo fijo por la suma de B/.5,500,000 (2013: B/.1,200,000) con tasas de interés de 0.02% a 0.15% (2013: 0.03% a 0.29%).

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo, continuación

Adicionalmente, el Banco mantiene depósitos en cuentas de ahorro por la suma de B/.4,943,456 (2013: B/.14,619,758) con tasas de interés de 0.15% a 3.80% (2013: 0.15% a 3.90%).

De igual forma, el Banco mantiene depósitos en cuentas corrientes por la suma de B/.11,598,332 (2013: B/.3,792,182) con tasas de interés de 0.02% (2013: 0.15%).

(8) Cuentas e Intereses por Cobrar

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

	31 de diciembre de 2014 (No Auditado)	31 de diciembre de 2013 (No Auditado)	1 de enero de 2013 (Auditado)
Cuentas por cobrar:			
Clientes	687,792	743,600	667,515
Empleados	11,099	7,148	2,788
Varios	<u>577,890</u>	<u>434,089</u>	<u>568,543</u>
	<u>1,276,781</u>	<u>1,184,837</u>	<u>1,238,846</u>
Intereses por cobrar:			
Clientes	912,502	424,396	390,528
Bono hipotecario	<u>432,182</u>	<u>178,692</u>	<u>526,966</u>
	<u>1,344,684</u>	<u>603,088</u>	<u>917,494</u>
	<u>2,621,465</u>	<u>1,787,925</u>	<u>2,156,340</u>

(9) Préstamos, neto

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

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
Préstamos:			
Personales	33,864,726	24,229,369	22,371,253
Hipotecarios residenciales	<u>327,440,489</u>	<u>218,705,202</u>	<u>160,087,672</u>
	361,305,215	242,934,571	182,458,925
Menos provisión para pérdidas en préstamos	<u>(255,292)</u>	<u>(36,177)</u>	<u>(56,782)</u>
	<u>361,049,923</u>	<u>242,898,394</u>	<u>182,402,143</u>

Las tasas de interés anual que devengaban los préstamos oscilaban entre 5.50% y 18% (2013: 6.00% y 18%).

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

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013	1 de enero de 2013
Saldo al inicio del año	36,177	56,782	45,688
Adquisición de subsidiaria	244,002	0	0
Cargos de provisión	266,694	85,662	82,177
Préstamos castigados	(291,581)	(106,267)	(71,083)
Traslado	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>255,292</u>	<u>36,177</u>	<u>56,782</u>

RAW

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(10) Inversiones en Asociadas

Las inversiones en las principales asociadas se detallan a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>Actividad</u>	<u>% de participación</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		<u>2014</u>	<u>2013</u>		
La Hipotecaria Cía Financiamiento, S.A.	Financiamiento de préstamos	94.99%	94.99%	13,379,155	13,379,155
La Hipotecaria, S.A. de C.V.	Financiamiento de préstamos	98.00%	0	5,798,980	0

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. se encuentra establecida en la República de Colombia y La Hipotecaria, S.A. de C.V. se encuentra establecida en la República de El Salvador.

El resumen de la información financiera de las inversiones en asociadas se detalla a continuación:

La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.	31 de diciembre de 2014	<u>17,678,174</u>	<u>4,970,591</u>	<u>12,707,583</u>	<u>391,963</u>	<u>1,199,850</u>	<u>(807,887)</u>	<u>13,379,155</u>
La Hipotecaria, S.A. de C.V.	31 de diciembre de 2014	<u>112,632,726</u>	<u>99,965,163</u>	<u>12,707,583</u>	<u>3,609,485</u>	<u>2,180,772</u>	<u>1,428,713</u>	<u>5,798,980</u>

<u>Compañía</u>	<u>2013</u> <u>Fecha de Información Financiera</u>	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Gastos</u>	<u>Utilidad (pérdida) neta</u>	<u>Participación patrimonial</u>

(11) Inversiones en Valores

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

Inversiones en Valores Disponibles para la Venta

Al 31 de diciembre de 2014, la inversiones disponibles para la venta se detallan como siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2014</u> <u>(No Auditado)</u>		<u>31 de diciembre de 2013</u> <u>(Auditado)</u>	
	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Costo Amortizado</u>
	Bonos hipotecarios	34,127,938	32,823,186	22,372,140
Bonos de la República de Panamá	<u>1,645,750</u>	<u>1,135,000</u>	<u>801,600</u>	<u>600,000</u>
Total	<u>35,773,688</u>	<u>33,958,186</u>	<u>23,173,740</u>	<u>22,201,861</u>

Inversiones 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:

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(11) Inversiones en Valores, continuación

	31 de diciembre de 2014 (No Auditado)	31 de diciembre de 2013 (No Auditado)	1 de enero de 2013 (Auditado)
Intereses residuales en fideicomisos	<u>10,082,702</u>	<u>7,353,146</u>	<u>0</u>
Total	<u>10,082,702</u>	<u>7,353,146</u>	<u>0</u>

Estos valores fueron determinados mediante el descuento de flujos futuros de las comisiones como fiduciario y de incentivo que recibirá el Banco de estos fideicomisos. A la fecha de creación de estos fideicomisos, se estimó que la realización de los valores será de 30 años para el Octavo, Noveno y Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (vencimientos 2036, 2022 y 2039, respectivamente).

Inversiones Mantenido hasta su Vencimiento

El Banco mantiene bonos de la República de Panamá con un valor nominal de US\$225,000 los cuales están registrados a su costo amortizado de US\$216,564 (2013: US\$216,077) y con un valor razonable de US\$320,625 (2013: US\$300,600). Estos bonos tienen una tasa de interés del 8.875% (2013: 8.875%) y con vencimiento el 31 de diciembre de 2027. Estos bonos se mantienen en el Banco Nacional de Panamá a disposición de la Superintendencia de Bancos de Panamá, para garantizar el adecuado cumplimiento de las obligaciones fiduciarias de el Banco.

El Banco 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 el Banco las cuales ascienden a US\$40,000 (2013: US\$40,000). Estas inversiones se mantienen registradas al costo. De igual manera mantiene una inversión permanente por la suma de US\$53,657 (2013: USD14,057).

(12) Ganancia de Inversiones a Valor Razonable

Las ganancias en instrumentos financieros, neta incluidas en el estado consolidado de resultados, se resume a continuación:

	31 de diciembre de 2014 (No Auditado)	31 de diciembre de 2013 (No Auditado)
Ganancia neta no realizada en valores a valor razonable con cambio en resultados	<u>509,337</u>	<u>206,788</u>
	<u>509,337</u>	<u>206,788</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(13) Mobiliario, Equipo y Mejoras

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

<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	372,960	1,095,975	263,923	649,558	2,382,416
Adquisición de subsidiaria	117,707	363,439	125,306	154,844	761,296
Compras	61,706	420,638	57,244	53,696	593,284
Ventas y descartes	(2,068)	(103,800)	(91,968)	0	(197,836)
Al final del año	550,305	1,776,252	354,505	858,098	3,539,160
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	255,779	914,287	108,401	472,674	1,751,141
Adquisición de subsidiaria	88,110	299,311	77,907	107,577	572,905
Gasto del año	61,714	175,994	63,892	102,345	403,945
Ventas y descartes	(1,921)	(103,275)	(91,968)	0	(197,164)
Ajuste por conversión	(471)	(2,225)	0	0	(2,696)
Al final del año	403,211	1,284,092	158,232	682,596	2,528,131
Saldos netos	147,094	492,160	196,273	175,502	1,011,029
<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	369,352	991,267	257,731	646,418	2,264,768
Compras	3,608	104,708	135,228	3,140	246,684
Ventas y descartes	0	0	(129,036)	0	(129,036)
Al final del año	372,960	1,095,975	263,923	649,558	2,382,416
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	208,300	799,571	190,502	335,545	1,533,918
Gasto del año	47,479	114,716	46,935	137,129	346,259
Ventas y descartes	0	0	(129,036)	0	(129,036)
Al final del año	255,779	914,287	108,401	472,674	1,751,141
Saldos netos	117,181	181,688	155,522	176,884	631,275
<u>1 de enero de 2013</u>	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo rodante</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
Costo:					
Al inicio del año	342,551	905,745	245,026	568,921	2,062,243
Compras	26,801	112,452	12,705	77,497	229,455
Ventas y descartes	0	(26,930)	0	0	(26,930)
Al final del año	369,352	991,267	257,731	646,418	2,264,768
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	161,141	741,921	141,541	201,581	1,246,184
Gasto del año	47,159	84,007	48,961	133,964	314,091
Ventas y descartes	0	(26,357)	0	0	(26,357)
Al final del año	208,300	799,571	190,502	335,545	1,533,918
Saldos netos	161,052	191,696	67,229	310,873	730,850

Handwritten signature

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(14) Otros Activos

Los otros activos se presentan a continuación:

	31 de diciembre de 2014 (No Auditado)	31 de diciembre de 2013 (No Auditado)	1 de enero de 2013 (Auditado)
Depósitos en garantía	35,953	25,138	25,138
Fianza de licencia de fiduciaria	25,000	25,000	25,000
Hipotecas no desembolsadas	53,306	0	0
Fondo de cesantía	427,352	377,134	318,483
Prepago varios	1,764,026	598,784	1,034,536
Impuesto diferido	<u>66,568</u>	<u>21,785</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,372,205</u>	<u>1,047,841</u>	<u>1,403,157</u>

(15) Obligaciones Negociables

El Banco tiene autorizada por la Superintendencia de Valores de El Salvador un plan rotativo de hasta US\$35,000,000 en Obligaciones Negociables (Papel Bursátil) los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de el Banco y una fianza solidaria de Grupo ASSA, S. A.

Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	31 de diciembre de 2014
Tramo 3	4.5000%	enero-15	2,500,000
Tramo 4	4.5000%	febrero-15	1,500,000
Tramo 5	4.5000%	febrero-15	1,500,000
Tramo 6	4.6250%	junio-15	1,500,000
Tramo 7	4.5000%	septiembre-15	2,000,000
Tramo 8	4.5000%	octubre-15	1,000,000
Tramo 9	4.5000%	octubre-15	<u>2,000,000</u>
			12,000,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(40,595)</u>
			<u>11,959,405</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Valores Comerciales Negociables (VCNs)

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

31 de diciembre de 2014
(No Auditado)

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CBB	3.5000%	febrero-15	1,000,000
Serie CBC	3.5000%	febrero-15	2,000,000
Serie CBD	3.5000%	marzo-15	3,690,000
Serie CBE	3.5000%	marzo-15	2,500,000
Serie CBF	3.3750%	enero-15	3,000,000
Serie CBG	3.5000%	marzo-15	1,500,000
Serie CBK	3.5000%	abril-15	1,000,000
Serie CBL	3.5000%	abril-15	1,000,000
Serie CBM	3.5000%	mayo-15	3,000,000
Serie CBN	3.5000%	mayo-15	2,500,000
Serie CBP	3.5000%	junio-15	2,500,000
Serie CBQ	3.5000%	junio-15	1,000,000
Serie CBR	3.5000%	junio-15	1,000,000
Serie DAO	3.5000%	febrero-15	2,500,000
Serie DAP	3.5000%	febrero-15	1,000,000
Serie DAQ	3.5000%	julio-15	1,585,000
Serie DAR	3.5000%	julio-15	2,500,000
Serie DAS	3.5000%	septiembre-15	2,000,000
Serie DAT	3.5000%	septiembre-15	2,000,000
Serie DAU	3.5000%	septiembre-15	235,000
Serie DAV	3.5000%	octubre-15	3,000,000
Serie DAX	3.5000%	octubre-15	3,000,000
Serie DAY	3.5000%	noviembre-15	2,000,000
Serie DAZ	3.5000%	noviembre-15	2,000,000
Serie DBA	3.5000%	noviembre-15	500,000
Serie DBB	3.5000%	noviembre-15	1,000,000
			49,010,000
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(91,358)</u>
			48,918,642

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(16) Valores Comerciales Negociables (VCNs) continuación

31 de diciembre de 2013			
(No Auditado)			
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
Serie DX	3.00%	Febrero, 2014	2,260,000
Serie DAA	3.25%	Julio, 2014	1,475,000
Serie DAB	3.25%	Julio, 2014	2,500,000
Serie DAC	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAD	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAE	3.25%	Agosto, 2014	2,000,000
Serie DAF	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DAG	3.25%	Septiembre, 2014	2,000,000
Serie DAH	3.25%	Septiembre, 2014	235,000
Serie DAI	3.50%	Octubre, 2014	1,900,000
Serie DAJ	3.50%	Octubre, 2014	3,000,000
Serie DAK	3.50%	Noviembre, 2014	2,000,000
Serie DAL	3.50%	Noviembre, 2014	2,000,000
Serie DAM	3.50%	Noviembre, 2014	2,000,000
Serie DAN	3.50%	Diciembre, 2014	1,000,000
Serie CAQ	3.25%	Febrero, 2014	1,000,000
Serie CAR	3.25%	Marzo, 2014	1,690,000
Serie CAS	3.25%	Marzo, 2014	1,500,000
Serie CAU	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAT	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAV	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAW	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAX	3.25%	Mayo, 2014	3,000,000
Serie CAY	3.25%	Junio, 2014	2,500,000
Serie CAZ	3.50%	Diciembre, 2014	2,500,000
Serie CBA	3.50%	Diciembre, 2014	950,000
			<u>54,495,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(131,899)</u>
			<u>54,363,101</u>

1 de enero de 2013			
(No Auditado)			
Tipo	Tasa de interés	Vencimiento	Valor
Serie CAH	2.25%	Febrero, 2013	1,000,000
Serie CAM	2.25%	Marzo, 2013	2,200,000
Serie CAC	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAD	3.25%	Abril, 2013	2,500,000
Serie CAI	2.50%	Mayo, 2013	1,000,000
Serie CAG	3.00%	Julio, 2013	2,592,000
Serie CAE	3.00%	Julio, 2013	1,500,000
Serie CAF	3.00%	Agosto, 2013	2,500,000
Serie CAJ	3.00%	Agosto, 2013	1,000,000
Serie CAK	3.00%	Septiembre, 2013	1,538,000
Serie CAL	3.00%	Septiembre, 2013	2,000,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
			<u>25,740,000</u>
		Menos gastos de emisión	<u>(72,901)</u>
			<u>25,667,099</u>

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Financiamientos Recibidos

Los financiamientos recibidos se resumen a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de de 2013</u>
Línea de crédito para capital de trabajo por B/6,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	0	1,100,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 18 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	7,500,000	10,000,000	4,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses a partir de noviembre de 2011, renovable a opción de las partes y tasa de interés anual fija garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	1,000,000	8,000,000	8,200,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento de siete años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	10,000,000	0	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	10,000,000	0	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.15,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2016) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	5,000,004	0	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.25,000,000.00, con vencimiento de cuatro años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	0	1,466,667	2,933,333
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	2,000,000	5,000,000	10,000,000
Línea de crédito para capital de trabajo por B/.10,000,000.00, con vencimiento de diez años (2014) y tasa de interés anual Libor más un margen garantizado con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	8,000,000	0	0
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000.00, con vencimiento de ocho años (2018) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	20,500,000	3,000,000	0
Sub Total	64,000,004	27,466,667	26,233,333

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(17) Financiamientos Recibidos

Viene...	64,000,004	27,466,667	26,233,333
Línea de crédito para capital de trabajo por B/25,000,000.00, con vencimiento de cinco años (2018) y seis años (2019) y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales.	15,000,000	9,500,000	4,500,000
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/20,000,000, con vencimiento cada 3 años y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	3,076,923	0	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/25,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen, garantizada con cartera de préstamos de hipotecas residenciales	4,000,000	0	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/2,500,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	1,880,909	0	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	4,179,798	0	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	2,089,899	0	0
Línea de crédito rotativa para capital de trabajo por B/5,000,000, con vencimiento cada 24 meses renovable a opción de las partes y tasa de interés anual Libor más un margen.	3,250,954	0	0
Total de financiamientos recibidos	97,478,488	36,966,667	30,733,333
Menos gastos iniciales por constitución de línea	<u>(902,078)</u>	<u>(380,624)</u>	<u>(328,093)</u>
Total de financiamientos recibidos	<u>96,576,410</u>	<u>36,586,043</u>	<u>30,405,240</u>

Las tasas de interés anual de los financiamientos recibidos oscilan en un rango de 2.45% a 5.00% (2013: 2.45% a 5.00%).

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco mantenía créditos hipotecarios por B/.105,521,159 (2013: B/.45,333,334) en garantía de las obligaciones contraídas con instituciones financieras. (Véase nota 9).

(18) Notas Comerciales Negociables

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(18) Notas Comerciales Negociables, continuación

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>
SERIE J	4.5000%	Marzo-15	2,150,000	2,150,000	2,150,000
SERIE X	4.0000%	Abril-15	2,025,000	2,025,000	2,025,000
SERIE P	4.0000%	Septiembre-15	1,250,000	1,250,000	1,250,000
SERIE U	4.1250%	Septiembre-15	4,239,000	4,239,000	4,239,000
SERIE R	4.2500%	Octubre-15	1,500,000	1,500,000	1,500,000
SERIE S	4.2500%	Diciembre-15	1,560,000	1,560,000	1,560,000
SERIE K	5.0000%	Marzo-16	7,046,000	7,046,000	7,046,000
SERIE L	5.0000%	Abril-16	500,000	500,000	500,000
SERIE N	4.7500%	Abril-16	2,500,000	2,500,000	2,500,000
SERIE M	4.7500%	Mayo-16	5,000,000	5,000,000	5,000,000
SERIE Y	4.2500%	Agosto-16	1,800,000	1,800,000	1,800,000
SERIE T	4.7500%	Diciembre-16	1,657,000	1,657,000	1,657,000
SERIE V	4.7500%	Febrero-17	1,761,000	1,761,000	1,761,000
SERIE Z	4.7500%	Julio-17	1,200,000	1,200,000	1,200,000
SERIE A	4.2500%	Marzo-17	1,500,000	0	0
SERIE B	3.8750%	Marzo-17	15,000	0	0
SERIE C	4.0000%	Mayo-16	1,000,000	0	0
SERIE D	4.0000%	Mayo-16	1,000,000	0	0
SERIE E	4.0000%	Mayo-16	1,000,000	0	0
SERIE F	4.0000%	Junio-16	1,000,000	0	0
SERIE G	4.0000%	Junio-16	1,000,000	0	0
SERIE H	4.0000%	Junio-16	2,000,000	0	0
SERIE I	4.2500%	Julio-17	1,500,000	0	0
SERIE J	4.1250%	Enero-17	4,000,000	0	0
SERIE K	4.2500%	Julio-17	3,000,000	0	0
			51,203,000	39,623,000	39,623,000
		Menos gastos de emisión	<u>(138,615)</u>	<u>(136,674)</u>	<u>(195,135)</u>
			51,064,385	39,486,326	39,427,865

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco mantenía préstamos hipotecarios por aproximadamente B/.37.6 millones (2013: B/.43.5 millones) en garantía de notas comerciales (véase nota 8).

(19) Certificados de Inversión

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

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	0	2,000,000	1,942,100
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000	2,000,000	0
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000	0
Tramo 5	5.25%	Septiembre, 2016	1,000,000	1,000,000	0
Tramo 6	5.00%	Octubre, 2015	2,000,000	2,000,000	0
Tramo 7	5.25%	Octubre, 2016	1,500,000	1,500,000	0
Tramo 8	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	250,000	0
Tramo 9	5.00%	Noviembre, 2015	2,000,000	2,000,000	0
Tramo 1	5.00%	Junio, 2016	5,000,000	0	0
Tramo 2	5.00%	Julio, 2016	1,900,000	0	0
Tramo 3	5.250%	Octubre, 2017	1,000,000	0	0
Tramo 4	5.250%	Noviembre, 2017	3,000,000	0	0
		Gran Total	24,400,000	13,750,000	3,942,100
		Menos gastos prepagados por cada emisión	<u>(47,881)</u>	<u>(31,111)</u>	<u>(23,336)</u>
			24,352,119	13,718,889	3,918,764

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(20) Otros Pasivos

El detalle de los otros pasivos se presenta a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de de 2013</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	1,697,031	180,618	715,555
Intereses acumulados por pagar sobre depósitos, financiamientos y otras obligaciones	1,668,355	986,132	664,267
Cuentas por pagar fideicomisos	0	0	13,291
Reserva para prestaciones laborales y otras remuneraciones	1,150,963	712,368	810,775
Otros	<u>4,149,016</u>	<u>2,637,810</u>	<u>3,629,001</u>
Total	<u>8,665,365</u>	<u>4,516,928</u>	<u>5,832,889</u>

(21) Información de Segmentos

La información por segmentos del Banco 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 del Banco quien es contratado bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función.
- *Hipotecas como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos hipotecarios que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *Préstamos personales como activos:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos de intereses menos los costos por financiamiento que generan los préstamos personales que el Banco mantiene como activos, más las comisiones por otorgamiento y la parte proporcional que corresponde a las comisiones por cobranzas.
- *Otras inversiones:* Dentro de este concepto se recogen los ingresos generados por otras inversiones del Banco.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(21) Información de Segmentos, continuación

<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	21,345,348	3,006,260	2,010,772	0	26,362,380
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	0	0	0	509,337		509,337
Gastos de intereses y comisiones	0	(14,271,457)	(861,015)	(1,193,306)	0	(16,325,779)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,968,728	365,916	0		2,334,644
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	1,304,046	0	0	0	0	1,304,046
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	815,441	1,644,869	190,984	0	0	2,651,294
Otros ingresos	0	2,069,663	124,865	173,055	0	2,367,583
Ganancia por emisión de fideicomiso	0	158,606	0	0	0	158,606
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(204,195)	(62,500)	0	0	(266,695)
Gastos de operaciones	(1,402,084)	(8,526,189)	(2,311,545)	(416,836)	0	(12,656,654)
Depreciación y amortización	(44,748)	(272,119)	(73,774)	(13,304)	0	(403,945)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>672,654</u>	<u>3,913,255</u>	<u>379,191</u>	<u>1,069,718</u>	<u>0</u>	<u>6,034,817</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>347,988,555</u>	<u>38,086,361</u>	<u>52,785,000</u>	<u>0</u>	<u>438,859,916</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>338,700,629</u>	<u>20,434,246</u>	<u>28,320,418</u>	<u>0</u>	<u>387,455,294</u>

<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>Administración de fideicomisos</u>	<u>Hipotecas como activos</u>	<u>Préstamos personales como activos</u>	<u>Otras inversiones</u>	<u>Total</u>
Ingresos por intereses	0	11,837,766	2,483,764	1,313,326	15,634,856
Ganancia en instrumentos financieros	-	-	-	206,788	206,788
Gastos de intereses y comisiones	0	(7,651,417)	(847,666)	(1,076,037)	(9,575,120)
Ingresos de comisión neta por otorgamiento de préstamos	0	1,442,738	265,265	0	1,708,003
Ingresos de comisión neta por administración de fideicomisos	632,568	0	0	0	632,568
Ingreso de comisión por manejo de préstamos	494,830	1,919,743	149,536	0	2,564,109
Otros ingresos	0	312,919	34,667	44,007	391,593
Provisión para pérdidas en préstamos	0	(61,884)	(23,778)	0	(85,662)
Gastos de operaciones	(996,057)	(4,886,903)	(1,618,592)	(342,395)	(7,843,947)
Depreciación y amortización	(43,969)	(215,725)	(71,450)	(15,114)	(346,259)
Utilidad por segmento antes de impuesto sobre la renta	<u>87,372</u>	<u>2,697,237</u>	<u>371,745</u>	<u>130,575</u>	<u>3,286,929</u>
Activos del segmento	<u>0</u>	<u>240,180,785</u>	<u>26,608,553</u>	<u>33,777,181</u>	<u>300,566,519</u>
Pasivos del segmento	<u>0</u>	<u>204,485,002</u>	<u>22,653,977</u>	<u>28,757,200</u>	<u>255,896,179</u>

Todas las operaciones del Banco en el 2014 se concentraron dentro de la República de Panamá.

Handwritten signature or mark

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(22) Comisiones por Servicios, Netas y Otros Ingresos

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

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>
Comisiones por administración y manejo:		
Administración de fideicomisos	1,304,046	632,568
Cobranza por manejo	1,615,675	1,191,340
Manejo de seguros	516,474	456,234
Asesoría Financiera	0	180,000
Otros	519,145	736,535
Comisiones de venta	<u>(495,547)</u>	<u>(434,041)</u>
	<u>3,459,793</u>	<u>2,762,636</u>
Otros ingresos:		
Crédito fiscal	95,947	40,910
Primas ganadas en inversiones	0	0
Activos adjudicados	0	3,403
Otros ingresos	<u>2,430,242</u>	<u>347,280</u>
	<u>2,526,189</u>	<u>391,593</u>

(23) Gastos por Comisiones

El detalle de gastos de comisiones, se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>
Gastos por comisiones:		
Comisiones de VCN/Papel bursátil/Cert. Inversión	398,753	192,108
Comisiones de NCN	188,543	172,384
Comisiones de Líneas de crédito	388,740	166,960
Otras comisiones	<u>99,686</u>	<u>41,694</u>
	<u>1,075,722</u>	<u>573,146</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>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>
Salarios y otros gastos de personal:		
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	4,052,177	2,281,185
Gastos de representación	727,611	588,161
Bonificaciones	429,232	220,386
Cuotas patronales	620,295	448,032
Prestaciones laborales	155,704	66,796
Viajes, viáticos y combustible	203,987	68,968
Otros	<u>831,843</u>	<u>560,408</u>
	<u>7,020,849</u>	<u>4,233,936</u>

plw

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>
Otros gastos de operaciones:		
Alquiler	492,111	335,899
Publicidad y propaganda	854,402	448,273
Mantenimiento de equipo	428,593	641,560
Útiles de oficina	115,647	80,711
Luz, agua y teléfonos	289,673	204,016
Cargos bancarios	105,806	68,742
Otros gastos	<u>1,239,906</u>	<u>701,495</u>
	<u>3,526,138</u>	<u>2,480,696</u>

Plan de Opción de Compra de Acciones

En el 2012, la Junta Directiva de La Hipotecaria (Holding), Inc. aprobó un plan de adjudicación de opciones para los ejecutivos de las subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de estas opciones es de 43,780 opciones (2013: 28,580 opciones), las cuales tienen un precio promedio de ejecución de US\$27.10. El plan le concede al ejecutivo el derecho de ejercer las opciones de La Hipotecaria (Holding), Inc. al momento de la adjudicación en partidas iguales a partir del primer aniversario de la asignación a un precio específico, establecido por la Junta Directiva. El total del gasto de las opciones otorgadas a los participantes en base al valor razonable fue por la suma de US\$182,914 (2013: US\$48,502). Al 31 de diciembre de 2014, no se han ejercido acciones. Este plan estará vigente hasta el año 2022.

(25) Fideicomisos bajo Administración

El Banco mantenía en administración contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de cliente por B/.244,168,345 (2013: B/.148,230,177). Considerando la naturaleza de estos servicios, la administración considera que no existen riesgos significativos para el Banco.

(26) Acciones Comunes de Capital

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Monto</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>Monto</u>
Acciones autorizadas y emitidas				
Saldo al inicio y al final del año	<u>15,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>15,000</u>	<u>15,000,000</u>

El Banco mantiene capital autorizado de 15,000 (2013: 15,000) acciones con valor nominal de B/.1,000 cada una (2013: B/.1,000 cada una).

(Handwritten signature)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(27) Ley de Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco registró neto de reserva la suma de B/.5,568,131 (2013: B/.4,435,717), como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. En ese mismo período, el Banco vendió a terceros crédito fiscal de años anteriores por B/.6,396,471 (2013: B/.1,614,002) generando una ganancia de B/.95,947 (2013: B/.30,932).

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

(28) Compromisos y Contingencias

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del estado consolidado de situación financiera que resultan del curso normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez. Estos compromisos y contingencias se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de de 2013</u>
Cartas de promesa de pago	<u>62,134,352</u>	<u>52,874,808</u>	<u>44,452,547</u>

Mediante cartas de promesa de pago, el Banco ha adquirido el compromiso de realizar, por cuenta de clientes, ciertos pagos a terceros una vez se cumplan ciertas condiciones pactadas previamente. Las cartas de promesa de pago suscritas al 31 de diciembre de 2014 mantienen una clasificación normal en base al Acuerdo 6-2002.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(28) Compromisos y Contingencias, continuación

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

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2015	464,594
2016	464,594
2017	464,594
2018	464,594
2019	464,594

Al 31 de diciembre de 2014 el gasto de alquiler de locales ascendió a B/.232,297 (2013: B/.153,384).

(29) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta del Banco están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2014.

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

	<u>2014</u>
Vigente	25%

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

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

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

	<u>Colombia</u>	<u>El Salvador</u>	
Vigente	34%	30%	
El gasto total de impuesto al 31 de diciembre de 2014, se detalla a continuación:			
	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de de 2013</u>
Impuesto sobre la renta, estimado	1,875,196	896,026	715,555
Impuesto diferido por diferencias temporales	<u>62,902</u>	<u>75,129</u>	<u>(2,055)</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>1,938,098</u>	<u>971,155</u>	<u>713,500</u>

El impuesto diferido se origina de diferencias temporales relacionadas a la provisión para pérdidas en préstamos y de la valorización de un bono residual de un fideicomiso. El monto del impuesto diferido se incluye como parte de los otros activos en el estado consolidado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2014, el movimiento del impuesto diferido es como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de de 2013</u>
Saldo al inicio del año	129,470	96,914	94,859
Adquisición de subsidiaria	0	0	0
Provisión para préstamos incobrables	(99,816)	(4,042)	2,055
Valorización de bono residual de fideicomiso	<u>36,914</u>	<u>(71,087)</u>	<u>0</u>
Total de impuesto diferido activo por diferencias temporales	<u>66,568</u>	<u>21,785</u>	<u>96,914</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de de 2013</u>
Utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta	6,034,817	2,661,568	2,681,252
Ingresos y gastos de fuente extranjera y exentos, netos	(633,586)	(1,623,906)	(1,846,574)
Gastos no deducibles	<u>632,408</u>	<u>2,243,681</u>	<u>1,767,341</u>
Reserva Legal	<u>(18,524)</u>	<u>3,281,343</u>	<u>2,602,019</u>
Utilidad neta gravable	6,015,115		
Impuesto sobre la renta	<u>1,875,196</u>	<u>896,026</u>	<u>715,555</u>

La tasa efectiva del impuesto sobre la renta estimado para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 es de 33.07% (2013: 36.49%). La tasa de impuesto sobre la renta

pro

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(29) Impuesto sobre la Renta, continuación

aplicable a la renta neta según la Ley No. 6 de 2 de febrero de 2005 es de 27.5% o el cálculo alternativo de 4.67% sobre el total de ingresos gravables, utilizando el mayor entre el método convencional y el cálculo alternativo.

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

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

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

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

El Banco 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 el Banco puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

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

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

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

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros:				
Depósitos a la vista	11,598,332	11,598,332	3,792,182	3,792,182
Depósito de ahorro	4,943,456	4,943,456	14,619,758	14,619,758
Depósitos a plazo	5,500,000	5,500,000	1,200,000	1,200,000
Préstamos por cobrar	361,305,215	403,027,448	242,934,571	266,640,810
Valores disponibles para la venta	35,773,688	35,773,688	23,173,740	23,173,740
Valores mantenidos hasta su vencimiento	270,383	270,383	230,134	314,657
Valores mantenidos para negociar	10,431,225	10,431,225	7,353,146	7,353,146
	<u>429,822,299</u>	<u>471,544,532</u>	<u>293,303,531</u>	<u>317,094,293</u>
Pasivos financieros:				
Depósitos de clientes - ahorro	4,939,350	4,939,350	448,256	448,256
Depósitos de clientes - a plazo	140,979,618	143,041,250	120,307,390	121,437,116
Financiamientos recibidos	96,576,410	97,527,039	36,586,043	36,605,611
Valores comerciales negociables	48,918,942	48,278,523	54,363,101	53,465,959
Obligaciones Negociables	11,959,405	11,811,378	0	0
Notas comerciales negociables	51,064,385	48,475,653	39,486,326	36,615,213
Certificados de inversión	24,352,119	22,582,980	0	0
	<u>378,833,226</u>	<u>376,699,170</u>	<u>251,191,116</u>	<u>248,572,155</u>

(Handwritten signature)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

<u>2014</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Inversiones disponibles para la venta:			
Bonos hipotecarios	0	34,127,938	34,127,938
Bonos de la República de Panamá	1,645,750	0	1,645,750
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Intereses residuales en fideicomisos	0	10,431,225	10,431,225
Total	<u>1,645,750</u>	<u>44,559,163</u>	<u>46,204,913</u>

El Banco 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 Vicepresidenta 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.

El Banco 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 el Banco;
- Obtener un entendimiento de cómo el valor razonable ha sido determinado y si el mismo refleja las transacciones actuales del mercado;
- Cuando se utiliza instrumentos similares para determinar el valor razonable, como estos precios han sido ajustados para reflejar las características del instrumento sujeto a medición.

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

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

	<u>31 de diciembre</u> <u>de 2014</u>	<u>1 de enero</u> <u>de 2013</u>
	<u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>	<u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>
Saldo al inicio del año	29,725,286	19,065,908
Saldo de la Hipotecaria El Salvador	3,754,026	
Utilidades o (pérdidas) totales		
En el estado consolidado de utilidades integrales	560,183	155,122
En el estado consolidado de resultados	509,337	206,788
Compras	16,818,742	18,979,030
Liquidaciones	<u>(6,808,411)</u>	<u>(8,681,562)</u>
Saldo al final del año	<u>44,559,163</u>	<u>29,725,286</u>

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

	<u>2014</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>	<u>2013</u> <u>Bonos</u> <u>Hipotecarios</u>
Total de ganancia incluidas en el estado consolidado de resultados y en el estado consolidado de utilidades integrales:		
Ganancia realizada en inversiones a valor razonable	509,337	69,446
Cambio neto en valuación de los valores disponibles para la venta	1,304,752	206,788

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

Handwritten signature

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

Información cuantitativa sobre mediciones del valor razonable
(Nivel 3)

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

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

	<u>2014</u>		<u>Efecto en Otras Utilidades</u>	
	<u>Efecto en Estado Consolidado de Resultados</u>		<u>(Pérdidas) Integrales</u>	
	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>	<u>Favorable</u>	<u>(No Favorables)</u>
Inversiones para negociar	676,540	(551,608)	0	0
Valores disponibles para la venta	0	0	1,282,383	(1,209,392)
	<u>676,540</u>	<u>(551,608)</u>	<u>1,282,383</u>	<u>(1,209,392)</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 del Banco.

Handwritten signature

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados, los cuales en este caso, están clasificados como Nivel 2.

	<u>2014</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Depósitos a la vista		11,598,332	0	11,598,332
Depósito de ahorro		4,943,456	0	4,943,456
Depósitos a plazo		5,500,000	0	5,500,000
Préstamos por cobrar		0	403,027,448	403,027,448
Valores mantenidos hasta su vencimiento		216,726	53,657	270,383
Pasivos:				
Depósitos de clientes - ahorro		4,939,350		4,939,350
Depósitos de clientes - a plazo		0	143,041,250	143,041,250
Financiamientos recibidos		0	97,527,039	97,527,039
Valores comerciales negociables		0	48,278,523	48,278,523
Obligaciones Negociables		0	11,811,378	11,811,378
Notas comerciales negociables		0	48,475,653	48,475,653
Certificación de inversión		0	22,582,980	22,582,980
	<u>2013</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos:				
Depósitos a la vista		3,792,182	0	3,792,182
Depósito de ahorro		14,619,758	0	14,619,758
Depósitos a plazo		1,200,000	0	1,200,000
Préstamos por cobrar		0	266,640,810	266,640,810
Pasivos:				
Depósitos de clientes - ahorro		448,256	0	448,256
Depósitos de clientes - a plazo		0	121,437,116	121,437,116
Financiamientos recibidos		0	36,605,611	36,605,611
Valores comerciales negociables		0	53,465,959	53,465,959
Notas comerciales negociables		0	36,615,213	36,615,213

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

(Handwritten signature)

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(30) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

(31) Participaciones en Entidades Estructuradas No Consolidadas

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

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

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

(32) Explicación de la transición a las NIIF

El Banco utilizó la NIIF 1 en la preparación de estos estados financieros y el 1° de enero de 2013 fue utilizado por el Banco como su fecha de transición.

Las políticas contables establecidas en la nota (b) han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros para el período terminado el 31 de diciembre de 2014 y de la información comparativa.

En la preparación de su estado de situación financiera inicial con adopción de las NIIF, el Banco ha ajustado importes informados anteriormente en los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como fueron

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Explicación de la transición a las NIIF, continuación
modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos para propósitos de supervisión.

A continuación se presentan los cuadros explicativos sobre la transición a NIIF y la manera en que esta transición ha afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo del Banco:

	1 de enero de 2013			31 de diciembre de 2013		
	Cifras anteriores	Efecto de Transición a las NIIF	NIIF	Cifras anteriores	Efecto de transición a las NIIF	NIIF
Activos						
Efectivo y efectos de caja	171,909		171,909	155,886		155,886
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	8,741,392		8,741,392	3,792,182		3,792,182
A la vista en bancos del exterior	463,108		463,108	14,619,758		14,619,758
A plazo en bancos locales	5,300,000		5,300,000	1,200,000		1,200,000
Total de depósitos en bancos	14,504,500		14,504,500	19,611,940		19,611,940
Total de efectivo y depósitos en bancos	14,676,409	0	14,676,409	19,767,826	0	19,767,826
Valores comprados bajo acuerdo de reventa						
Inversiones en valores	19,281,336		19,281,336	30,757,020		30,757,020
Inversión en afiliada	29,408		29,408	54,641		54,641
Préstamos	182,458,925		182,458,925	242,934,571		242,934,571
Menos:						
Reserva para pérdidas en préstamos	(a) 1,824,589	1,767,807	56,782	2,439,346	2,393,169	36,177
Préstamos, neto	180,634,336	1,767,807	182,402,143	240,505,225	2,393,169	242,898,394
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	730,850		730,850	631,275		631,275
Cuenta e intereses por cobrar	2,156,340		2,156,340	1,787,925		1,787,925
Cuenta por cobrar Compañía relacionadas	0		0	70,189		70,189
Crédito fiscal por realizar	1,829,194		1,829,194	3,505,668		3,505,668
Impuesto diferido						
Otros activos	(b) 1,403,157		1,403,157	1,093,581		1,093,571
Total de activos	220,741,030	1,767,807	222,508,837	298,173,350	2,393,169	300,566,519

	1 de enero de 2013			31 de diciembre de 2013		
	Cifras anteriores	Efecto de Transición a las NIIF	NIIF	Cifras anteriores	Efecto de transición a las NIIF	NIIF
Pasivos y Patrimonio						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	345,675		345,675	364,050		364,050
De ahorros extranjeros	110,047		110,047	84,206		84,206
A plazo locales	85,910,500		85,910,500	107,325,328		107,325,328
A plazo extranjeros	7,920,581		12,982,062	12,982,062		12,982,062
Total de depósitos	94,286,803	0	94,286,803	120,755,646	0	120,755,646
Valores comerciales negociables	25,667,099		25,667,099	54,363,101		54,363,101
Notas comerciales negociables	39,427,865		39,427,865	39,486,326		39,486,326
Financiamiento recibidos	30,405,240		30,405,240	36,586,043		36,586,043
Cuentas por pagar compañías relacionadas	0		0	188,135		188,135
Otros pasivos	5,832,889		5,832,889	4,516,928		4,516,928
Total de pasivos	195,619,896	0	195,619,896	255,896,179	0	255,896,179
Patrimonio:						
Acciones comunes	150,000		150,000	15,000,000		15,000,000
Capital adicional pagado	18,600,000		18,600,000	18,500,000		18,500,000
Otras reservas						
Ganancia no realizada en revaluación de inversiones	816,757		816,757	971,879		971,879
Pérdida en conversión de moneda extranjera	0		0	(65,596)		(65,596)
Reserva regulatoria de préstamos	(c) 0	1,767,807	1,767,807	0	2,393,169	2,393,169
Utilidades retenidas	(d) 5,554,377		5,554,377	7,870,888		7,870,888
Total de patrimonio	25,121,134	1,767,807	26,888,941	42,277,171	2,393,169	44,670,340
Total de pasivos y patrimonio	220,741,030	1,767,807	222,508,837	298,173,350	2,393,169	300,566,519

CEO

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(32) Explicación de la transición a las NIIF, continuación

		<u>31 de diciembre de 2013</u>		
	<u>Ref.</u>	<u>Cifras anteriores</u>	<u>Efecto de transición a las NIIF</u>	<u>NIIF</u>
Ingreso neto de intereses y comisión netos de provisión		10,562,797	0	11,562,797
Provisión para pérdida en préstamos	(a)	711,023	625,361	85,662
Total de ingresos por servicios bancarios y otros		10,851,774	625,361	11,477,135
Total de gastos generales y administrativos		8,190,206	0	8,190,206
Impuesto sobre la renta	(b)	971,155	0	971,155
Utilidad neta		<u>1,690,413</u>	<u>625,361</u>	<u>2,615,774</u>
Otros ingresos (gastos) integrales:				
Cambios netos en valores disponibles para la venta, que fueron transferidos al estado consolidado de resultados		155,122	0	155,122
Conversión de moneda extranjera		<u>(69,056)</u>	<u>0</u>	<u>(69,056)</u>
Total de otros ingresos integrales, neto		<u>86,066</u>	<u>0</u>	<u>86,066</u>
Utilidades integrales		<u>1,776,479</u>	<u>625,361</u>	<u>2,401,840</u>

Explicación de las notas a las conciliaciones

- a. Ajuste para reserva NIIF de préstamos
- b. Ajuste del impuesto diferido derivado de la reserva NIIF de préstamos
- c. Creación de reserva regulatoria de préstamos siguiendo la metodología prevista en la Resolución SBP-GJD-0003-2013
- d. Efecto de utilidades retenidas de los ajustes a, b y c.

Bajo el marco contable anterior, el Banco registraba su reserva de préstamos en base a las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Estas normas establecían el requerimiento de que las reservas totales para préstamos no fuese menor al 1% del saldo de la cartera de préstamos menos la garantía de depósitos en el propio Banco.

Con la adopción de las NIIF para el período terminado el 31 de diciembre de 2014, el Banco presenta sus cifras en estos estados financieros de acuerdo a los requerimientos de la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta adopción por primera vez de las NIIF resultó en ajustes a las cuentas de reserva para préstamos, impuesto diferido activo, utilidades retenidas, reserva regulatoria en patrimonio, provisión para pérdidas en préstamos y en el gasto de impuesto sobre la renta diferido. En los cuadros anteriores se refleja el impacto de estos ajustes.

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(a) *Ley Bancaria*

Las operaciones bancarias de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá de acuerdo a la legislación establecida por el

Decreto Ley No. 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 del 22 de febrero de 2008.

(b) *Ley de Fideicomiso*

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

(c) *Ley de Valores*

Las operaciones de emisor y puesto de bolsa en Panamá están regulados por la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la legislación establecida en el Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999.

(d) *Nuevas Normativa Regulatoria, aún no Adoptadas*

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

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

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

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

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

- Entre otros aspectos, este Acuerdo define las categorías de clasificación para las facilidades crediticias para las provisiones específicas y dinámicas, así como los criterios que deben contener las políticas para préstamos reestructurados, aceptación de garantías y castigo de operaciones. Las provisiones específicas por

BANCO LA HIPOTECARIA, S. A. y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

- deterioro de la cartera de préstamos se deberán determinar y reconocer en los estados financieros conforme la clasificación de las facilidades crediticias en las categorías de riesgo actualmente en uso, según ciertas ponderaciones de cálculo establecidas en el Acuerdo y considerando ciertos porcentajes de provisiones mínimas por categoría. Las provisiones dinámicas, como criterio prudencial regulatorio, se determinarán y reconocerán trimestralmente como reservas en el patrimonio siguiendo ciertos criterios de cálculo y restricciones que aplicarán gradualmente.

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

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

A continuación se presentan las categorías de clasificación de las facilidades crediticias para las provisiones específicas del Banco:

PROVISION Específica	CATEGORÍAS DE PRÉSTAMOS					
	TOTAL	NORMAL	MENCIÓN ESPECIAL	SUB- NORMAL	DUDOSA	IRRECUPERABLE
Específica colectiva						
Préstamos a personales	87,820.60	0	36,449.50	21,493.68	27,394.07	2,438.35
Préstamos Hipotecarios	254,610.30		44,137.79	41,374.31	72,566.70	96,531.50
Subtotal de Provisión Individual y Colectiva	342,430.90	0	80,587.29	62,867.99	99,960.77	99,014.85
Riesgo País (*)	0	0	0	0	0	0
TOTAL	342,430.90		80,587.29	62,867.99	143,455.28	99,014.85
Provisión adicional BMF (**)	0	0				
Cartera Total de Préstamos	233,429,185.52					

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

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

Banco La Hipotecaria y Subsidiarias
(Panamá, República de Panamá)

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activo	Banco La Hipotecaria y subsidiaria	Ajustes / Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria	La Hipotecaria de Colombia, C. F.	La Hipotecaria El Salvador de C.V.
Efectivo y efectos de caja	167,400	0	167,400	164,864	836	1,700
Depósitos en bancos:						
A la vista en bancos locales	9,759,536	5,852,591	15,612,127	9,055,038	4,129,939	2,427,150
A la vista en bancos del exterior	6,782,252	(5,818,423)	963,829	225,163	0	738,666
A plazo en bancos locales	2,500,000	3,000,000	5,500,000	2,500,000	0	3,000,000
A plazo en bancos del exterior	3,000,000	(3,000,000)	0			0
Total de depósitos en bancos	22,041,788	34,168	22,075,956	11,780,201	4,129,939	6,165,816
Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	22,209,188	34,168	22,243,356	11,945,065	4,130,775	6,167,516
Inversiones en valores	46,475,296	0	46,475,296	46,475,296	0	0
Inversión en afiliada	47,545	19,354,473	19,402,018	19,201,907	0	200,111
Préstamos	361,305,215	0	361,305,215	233,429,185	17,766,759	110,109,271
Menos: reserva para pérdida en préstamos	255,292	0	255,292	31,760	0	223,532
Préstamos, neto	361,049,923	0	361,049,923	233,397,425	17,766,759	109,885,739
Propiedades, equipos y mejoras, neto	1,011,029	0	1,011,029	726,611	98,555	185,863
Cuentas e intereses por cobrar	2,621,465	0	2,621,465	1,765,749	161,352	694,364
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	135,786	0	135,786	0	135,786	0
Crédito fiscal por realizar	2,405,082	0	2,405,082	2,405,082	0	0
Activos adjudicados	532,397	0	532,397	83,851	0	448,546
Otros activos	2,372,205	0	2,372,205	1,731,054	278,516	362,635
Total de activos	438,859,916	19,388,641	458,248,557	317,732,040	22,571,743	117,944,774
Pasivo y Patrimonio						
Pasivos:						
Depósitos de clientes:						
De ahorros locales	882,511	34,168	916,679	916,679	0	0
De ahorros extranjeros	4,056,839	0	4,056,839	4,056,839	0	0
A plazo locales	128,322,200	0	128,322,200	128,322,200	0	0
A plazo extranjeros	12,657,418	0	12,657,418	12,657,418	0	0
Total de depósitos	145,918,968	34,168	145,953,136	145,953,136	0	0
Valores comerciales negociables	60,878,047	0	60,878,047	48,918,642	0	11,959,405
Notas comerciales negociables	75,416,504	0	75,416,504	51,064,385	0	24,352,119
Financiamientos recibidos	96,576,410	0	96,576,410	18,872,333	11,401,561	66,302,516
Cuentas por pagar compañías relacionadas	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos	8,665,365	0	8,665,365	6,207,074	268,054	2,190,237
Total de pasivos	387,455,294	34,168	387,489,462	271,015,570	11,669,615	104,804,277
Patrimonio:						
Acciones comunes	15,000,020	11,980	15,012,000	15,000,000	0	12,000
Capital adicional pagado	18,500,000	19,166,155	37,666,155	18,500,000	13,379,155	5,787,000
Total de capital pagado	33,500,020	19,178,135	52,678,155	33,500,000	13,379,155	5,799,000
Reserva de capital	1,800,000	0	1,800,000	0	0	1,800,000
Reserva de valuación para valor razonable	1,815,502	0	1,815,502	1,815,502	0	0
Reserva Dinamica	3,096,884	(964,499)	2,132,385	2,132,385	0	0
Reserva NIIF	318,317	0	318,317	318,317	0	0
Pérdida por conversión de moneda extranjera	(2,555,591)	(99,844)	(2,655,435)	0	(2,655,435)	0
Utilidades no distribuidas	13,000,320	964,499	13,964,819	8,950,266	(526,944)	5,541,497
Total del patrimonio de la participación controladora	50,975,452	19,078,291	70,053,743	13,216,470	10,196,776	13,140,497
Participación no controladora	429,170	276,182	705,352	0	705,352	0
Total de patrimonio	51,404,622	19,354,473	70,759,095	46,716,470	10,902,128	13,140,497
Total de pasivos y patrimonio	438,859,916	19,388,641	458,248,557	317,732,040	22,571,743	117,944,774

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

P. Loy

Banco La Hipotecaria y Subsidiarias
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 2

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Banco La Hipotecaria y subsidiaria	Ajustes / Eliminaciones	Sub-total	Banco La Hipotecaria	La Hipotecaria de Colombia, C. F.	La Hipotecaria de El Salvador de C.V.
Ingresos por intereses y comisiones:						
Intereses sobre:						
Préstamos	24,225,423	0	24,225,423	15,700,889	939,666	7,584,868
Inversiones en valores	1,867,383	0	1,867,383	1,751,455	0	115,928
Depósitos en bancos	269,574	879	270,453	40,346	218,968	11,139
Comisiones por otorgamiento de préstamos	2,830,191	0	2,830,191	2,268,839	0	561,352
Comisiones por administración y manejo, netas	3,459,793	0	3,459,793	2,924,909	21,874	513,010
Total de ingresos por intereses y comisiones	32,652,364	879	32,653,243	22,686,438	1,180,508	8,786,297
Gastos de intereses:						
Depósitos	6,120,072	879	6,120,951	6,120,951		
Financiamientos recibidos	9,129,985	0	9,129,985	5,165,860	186,533	3,777,592
Gastos de comisiones	1,075,722	0	1,075,722	743,970		331,752
Total de gastos de intereses y comisiones	16,325,779	879	16,326,658	12,030,781	186,533	4,109,344
Ingreso neto de intereses y comisiones	16,326,585	0	16,326,585	10,655,657	993,975	4,676,953
Provisión para pérdidas en préstamos	274,342	0	274,342	107,529	0	166,813
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión	16,052,243	0	16,052,243	10,548,128	993,975	4,510,140
Ingresos (gastos) por servicios bancarios y otros:						
Ganancia realizada de inversiones a valor razonable	509,337	0	509,337	509,337	0	0
Otros ingresos	2,526,189	(71,112)	2,455,077	1,781,876	122,335	550,866
Total de ingresos por servicios bancarios y otros, neto	3,035,526	(71,112)	2,964,414	2,291,213	122,335	550,866
Gastos generales y administrativos:						
Salarios y otros gastos del personal	7,020,849	0	7,020,849	5,369,104	833,676	818,069
Depreciación y amortización	403,945	0	403,945	299,324	22,797	81,824
Honorarios profesionales y legales	956,809	0	956,809	465,069	287,832	203,908
Impuestos	1,152,858	0	1,152,858	598,243	195,370	359,245
Otros gastos	3,526,138	0	3,526,138	2,311,231	362,528	852,379
Total de gastos generales y administrativos	13,060,599	0	13,060,599	9,042,971	1,702,203	2,315,425
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	6,027,170	(71,112)	5,956,058	3,796,370	(585,893)	2,745,581
Impuesto sobre la renta	1,938,098	0	1,938,098	990,939	103,224	843,935
Utilidad neta	4,089,072	(71,112)	4,017,960	2,805,431	(689,117)	1,901,646
Otras utilidades (pérdidas) integrales:						
Partidas que son o podrán ser reclasificadas al estado de resultados						
Reserva para valor razonable (valores disponibles para la venta):						
Cambio neto en el valor razonable	0	0	0	0	0	0
Conversión de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0
Total de utilidades integrales	4,089,072	(71,112)	4,017,960	2,805,431	(689,117)	1,901,646

Véase el informe de los auditores independientes que se acompaña.

Handwritten signature