

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 **30 de Septiembre de 2013**

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, 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 Comisión antes de dicha fecha.

B. Preparación de los informes de actualización

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

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

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

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

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

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

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:

La Hipotecaria (Holding), Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-177-08

Acciones Preferidas - Resolución No. CNV-319-11

NÚMEROS DE TELÉFONOS Y FAX DEL EMISOR:

Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501

DIRECCIÓN DEL EMISOR:

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

DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

gtejeira@lahipotecaria.com

PARTE I

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

LA HIPOTECARIA HOLDING, INC. (en adelante "La Hipotecaria" o la "Empresa"), posee la totalidad de las acciones de capital de las siguientes empresas: Banco La Hipotecaria S.A. y Subsidiarias; Online Systems, S.A.; Mortgage Credit Reinsurance Limited; Securitization and Investment Advisors, Inc., la mayoría de las acciones de capital de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y La Hipotecaria de Colombia, S.A.

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria Holding, Inc. al **30 de Septiembre de 2013** y al **30 de Septiembre de 2012**.

A. Liquidez

Al analizar la liquidez de La Hipotecaria es importante mencionar que el principal objetivo de la Empresa es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la originación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. Al **30 de Septiembre de 2013**, La Hipotecaria había emitido, a través de la Bolsa de Valores de Panamá, Once titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de **\$318,500,000** y una titularización de préstamos personales por la suma de **US\$8,000,000**. Al **30 de Septiembre de 2013** el Banco tenía \$1,003,922.06 en bonos del Noveno Fideicomiso y \$16,966,881.50 en bonos del Décimo Fideicomiso y \$8,053,441.82 en bonos del Décimo Primer 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 (Holding), Inc. cuenta con una amplia capacidad en sus líneas de crédito bancarias (Banco General, S.A., la Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), Towerbank, Sociedad Alemana de Inversión y Desarrollo (DEG), Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banco Multisectorial, Dutch Development Bank (FMO), HSBC, The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), donde en su totalidad existe una capacidad de **\$186,750,000**. Al **30 de Septiembre de 2013** la Empresa había utilizado la suma de **\$114,990,311**.

Al **30 de Septiembre de 2013** La Hipotecaria (Holding), Inc. tenía **cinco** planes rotativos de hasta **B/.150,000,000** en VCNs, **B/.40,000,000** en Notas Comerciales Negociables. Adicionalmente, cuenta con **B/.35,000,000** en un programa de Papel Bursátil, y **B/.30,000,000** en Certificados de Inversión, autorizados por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, los cuales se encuentran respaldados con el crédito general de la compañía y en algunos casos, con una fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A.

Al 30 de Septiembre de 2013, La Hipotecaria (Holding), Inc. había emitido VCNs por un monto de Cuarente y Cuatro Millones Quinientos Sesenta Mil dólares (B/.44,560,000) a una tasa entre 3.00% y 3.25%.

Valores Comerciales Negociables

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Serie CAY	3.25%	Junio, 2014	2,500,000
Serie CAX	3.25%	Mayo, 2014	3,000,000
Serie CAW	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAV	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAU	3.25%	Abril, 2014	1,500,000
Serie CAT	3.25%	Abril, 2014	2,500,000
Serie CAS	3.25%	Marzo, 2014	1,500,000
Serie CAR	3.25%	Marzo, 2014	1,690,000
Serie CAQ	3.25%	Febrero, 2014	1,000,000
Serie CAP	3.00%	Diciembre, 2013	950,000
Serie CAO	3.00%	Diciembre, 2013	2,460,000
Serie CAN	3.00%	Noviembre, 2013	2,000,000
Serie DY	3.25%	Julio, 2014	3,400,000
Serie DZ	3.25%	Julio, 2014	1,585,000
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 DX	3.00%	Febrero, 2014	<u>2,500,000</u>
			44,560,000
			<u>(132,670)</u>
			44,427,330

Menos gastos prepagados por cada emisión

Al 30 de Septiembre de 2013 La Hipotecaria Holding, Inc. había emitido Notas por un monto de Treinta y Nueve Millones Seiscientos Veintitrés Mil dólares (B/.39,623,000) a una tasa entre 3.50% y 5.00%.

Notas Comerciales

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
SERIE J	4.50%	Marzo, 2015	2,150,000
SERIE K	5.00%	Marzo, 2016	7,046,000
SERIE L	5.00%	Abril, 2016	500,000
SERIE M	4.75%	Mayo, 2016	5,000,000
SERIE N	4.75%	Abril, 2016	2,500,000
SERIE O	3.50%	Julio, 2014	5,000,000
SERIE P	4.00%	Septiembre, 2015	1,250,000
SERIE Q	3.75%	Octubre, 2014	210,000
SERIE R	4.25%	Octubre, 2015	1,500,000
SERIE S	4.25%	Diciembre, 2015	1,560,000
SERIE T	4.75%	Diciembre, 2016	1,657,000
SERIE U	4.12%	Septiembre, 2015	4,239,000
SERIE V	4.75%	Febrero, 2017	1,761,000
SERIE W	3.50%	Abril, 2014	225,000
SERIE X	4.00%	Abril, 2015	2,025,000
SERIE Y	4.25%	Agosto, 2016	1,800,000
SERIE Z	4.75%	Julio, 2017	<u>1,200,000</u>
			39,623,000
			<u>(143,343)</u>
			39,479,657

Menos gastos de emisión

39,479,657

Al **30 de Septiembre de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado trece tramos de Papel Bursátil por un monto de Veinticuatro Millones Quinientos Mil dólares (B/.24,500,000) a una tasa entre 4.00% y 4.50%.

Papel Bursátil

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>(No Auditado)</u>
Tramo 19	4.00%	Enero, 2014	1,000,000
Tramo 20	4.00%	Enero, 2014	1,500,000
Tramo 21	4.00%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 22	4.25%	Febrero, 2014	2,000,000
Tramo 23	4.50%	Marzo, 2014	2,000,000
Tramo 24	4.50%	Marzo, 2014	3,000,000
Tramo 25	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 26	4.50%	Abril, 2014	3,000,000
Tramo 27	4.50%	Mayo, 2014	1,500,000
Tramo 28	4.50%	Junio, 2014	1,000,000
Tramo 29	4.50%	Julio, 2014	1,000,000
Tramo 30	4.50%	Agosto, 2014	1,500,000
Tramo 31	4.35%	Junio, 2014	<u>2,000,000</u>
			24,500,000
		Menos gastos de emisión	<u>(62,944)</u>
			<u>24,437,056</u>

Al **30 de Septiembre de 2013** La Hipotecaria Holding, Inc. tenía colocado dos tramos de Certificados de Inversión por un monto de Siete Millones de dólares (B/.7,000,000) a una tasa entre 4.75% y 5.25%.

Certificados de Inversión

<u>Tipo</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
Tramo 1	5.00%	Septiembre, 2015	2,000,000
Tramo 2	4.75%	Septiembre, 2014	2,000,000
Tramo 3	5.00%	Agosto, 2015	2,000,000
Tramo 4	5.25%	Septiembre, 2016	<u>1,000,000</u>
			7,000,000
		Menos gastos de emisión	<u>(13,987)</u>
			<u>6,986,013</u>

Al **30 de Septiembre de 2013** el capital en acciones comunes ascendía a Diecisiete Millones Novecientos Siete Mil Veinte dólares (**\$17,907,020**), el capital en acciones preferidas de La Hipotecaria Holding, Inc. ascendía a Veinticuatro Millones Setecientos Treinta y Seis Mil Novecientos Doce (**\$24,736,912**) y en utilidades retenidas ascendía a Dieciséis Millones Cuatrocientos Cuarenta y Tres Mil Quinientos Sesenta y Dos (**\$16,443,562**).

B. Recursos de capital

El 24 de junio de 2008, la Compañía realizó una emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 100,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de Panamá y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas emitidas es de US\$10,000,000 a una tasa de 7% anual no acumulativas y pago de dividendos trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de

acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al **30 de Septiembre de 2013** se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$15,000,000, cuyo pago de dividendo es trimestralmente y no es acumulativo. Cabe destacar que los activos de La Hipotecaria Holding, Inc. consisten principalmente en préstamos hipotecarios sobre residencias principales otorgados a la clase media, media-baja en Panamá, El Salvador y Colombia. Los préstamos pueden ser considerados el "inventario" de hipotecas que se utilizará en el futuro para llevar a cabo futuras titularizaciones. Los préstamos en los libros de La Hipotecaria Holding, Inc. tienen las siguientes características: (Es importante recalcar que la siguiente información solamente aplica para los *préstamos hipotecarios* que son propiedad de La Hipotecaria Holding, Inc., al **30 de Septiembre de 2013** y no incluye los préstamos administrados por La Hipotecaria Holding, Inc. en fideicomisos o para otras instituciones financieras).

Número de préstamos	12,760
Saldo insoluto total de los préstamos	294,007,550
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	140,366,403
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	75,307,868
Monto total original de los préstamos	316,964,244
Saldo mínimo de los préstamos	160
Saldo máximo de los préstamos	373,601
Saldo promedio de los préstamos	23,940
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.63%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.81%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	99.10%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	27.33%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	22.45%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	01-may-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-sep-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	50.43

C. Resultados de las operaciones

Los principales ingresos de La Hipotecaria Holding, Inc. provienen de los ingresos por la administración de las hipotecas, tanto en sus libros como en los libros de terceros (por ejemplo carteras de hipotecas titularizadas o en libros de otras instituciones financieras) y del margen financiero de los préstamos en sus libros y Actualmente, el margen financiero favorable de la Empresa es el resultado de la estrategia financiera implementada por la Empresa al fijar el financiamiento de sus principales pasivos financieros a tasas de interés internacionales ya que las tasas de interés de sus activos se mantienen relacionadas a las tasas de interés locales, las cuales se pueden considerar como estables. Al **30 de Septiembre de 2013**, La Hipotecaria (Holding), Inc. Administraba, bajo su propiedad, 18,317 préstamos con un saldo insoluto de \$324,832,936 millones, nivel que le brinda a La Hipotecaria Holding, Inc. 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 de la empresa.

D. Perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas de La Hipotecaria Holding, Inc. dependen en gran medida en el desempeño de los préstamos hipotecarios; el activo principal de la empresa. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados y pérdidas en el remate de bienes repositados pudiesen disminuir el rendimiento en la ganancia de la Empresa. En la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A

continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos hipotecarios en libros con morosidad a más de 91 días al **30 de Septiembre de 2013**:

Status de Morosidad de préstamos en libros	Total de Préstamos
Adelantados	\$98,784,544
Corrientes	\$166,378,155
Saldos de 1-30 días	\$17,765,625
Saldo de préstamos 31-60 días	\$6,228,843
Saldo de préstamos 61-90 días	\$1,853,030
Saldo de préstamos 91-120 días	\$522,789
Saldo de préstamos 121-150 días	\$330,697
Saldo de préstamos 151-180 días	\$103,871
Saldo de préstamos 181 días o más	\$2,039,996
Total 91 días o más:	\$2,997,353
Total de hipotecas en libros	\$294,007,550
% de morosidad de hipotecas en libros	1.02%

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

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

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jul - Sep 2013	Abr - Jun 2013	Ene - Mar 2013	Oct - Dic 2012
Ingresos por intereses y comisiones	\$6,831,417	\$12,464,132	\$6,122,091	\$5,945,002
Gastos de intereses y comisiones	\$3,527,876	\$6,385,710	\$3,169,511	\$3,063,937
Ingreso neto de intereses y comisiones	\$3,303,541	\$6,078,422	\$2,952,580	\$2,881,065
Provisiones para posibles préstamos incobrables	\$111,343	\$194,696	\$75,263	\$51,480
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones	\$3,192,198	\$5,883,726	\$2,877,317	\$2,829,585
Otros ingresos (gastos)				
Comisión por administración y manejo	\$779,538	\$1,732,679	\$800,286	\$842,790
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	\$768,171	\$2,253,308	\$594,946	\$1,530,391
Total otros ingresos (gastos)	\$1,547,709	\$3,985,987	\$1,395,232	\$2,373,181
Gastos de operaciones	\$3,154,449	\$6,835,616	\$2,945,540	\$3,415,937
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	\$1,585,458	\$3,034,097	\$1,327,009	\$1,786,829
Impuesto sobre la renta	\$283,817	\$703,852	\$366,635	\$448,615
Utilidad neta	\$1,301,641	\$2,330,245	\$960,374	\$1,338,214
Acciones promedio del periodo	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000
Utilidad o pérdida por acción común	\$1,302	\$2,330	\$960	\$1,338

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-13	jun-13	mar-13	dic-12
Préstamos	\$324,927,586	\$293,379,710	\$314,657,757	\$295,991,012
Provisiones	\$296,442	\$330,713	\$330,760	\$335,442
Préstamos por cobrar (neto)	\$324,631,144	\$293,048,997	\$314,326,997	\$295,655,570
Efectivo, cuenta por cobrar y otros activos	\$77,965,325	\$84,581,750	\$53,704,469	\$58,732,524
Total de activos	\$402,300,027	\$377,300,034	\$367,700,706	\$354,052,652
Valores comerciales negociables	\$44,427,330	\$36,643,405	\$26,666,725	\$25,667,099
Notas comerciales negociables	\$39,479,657	\$39,462,367	\$39,445,076	\$39,427,865
Papel bursátil	\$24,437,056	\$24,925,719	\$20,829,894	\$20,701,701
Certificados de Inversión	\$6,986,014	\$3,989,866	\$3,982,469	\$3,918,764
Depósitos de clientes	\$109,155,596	\$103,546,501	\$91,188,346	\$88,294,089
Préstamos por pagar	\$105,713,396	\$97,762,088	\$116,639,808	\$108,368,075
Cuentas por pagar y otros pasivos	\$8,258,229	\$8,436,502	\$8,212,096	\$8,738,729
Total de pasivos	\$338,457,278	\$314,766,448	\$306,964,414	\$295,116,322
Acciones comunes	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020	\$17,907,020
Acciones preferidas	\$24,736,912	\$24,736,912	\$23,483,648	\$21,874,388
Utilidades retenidas	\$21,198,817	\$19,889,654	\$19,345,624	\$19,154,922
Total de patrimonio	\$63,842,749	\$62,533,586	\$60,736,292	\$58,936,330

Razones Financieras	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	sep-13	jun-13	mar-13	dic-12
Dividendo / acción común	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda total / patrimonio	5.30	5.03	5.05	5.01
Préstamos / total de activos	80.69%	77.67%	85.48%	83.51%
Provisiones / Morosidad +91 días	9.89%	11.53%	8.31%	9.30%
Morosidad +91 días / Cartera total	0.92%	0.98%	1.26%	1.22%
Provisiones	\$296,442	\$330,713	\$330,760	\$335,442
Morosidad +91 días	\$2,997,353	\$2,868,556	\$3,979,797	\$3,605,329

**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. Sí .
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. Sí .
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. Sí .
	c. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. Sí .
	d. Constitución de Comisiones de Apoyo. Sí . A nivel de Junta Directiva: <i>Comité de Administración de Riesgo, Comité de Auditoria, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.</i> A nivel de Comité Ejecutivo: <i>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. Sí .
	f. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. Sí .
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Sí. Está divulgado por medio de nuestra red de comunicación interna de la empresa.
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. Sí .
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Sí. (Se encuentran en el código de Código de Ética de la empresa.)
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No existe un proceso formal y por escrito. Por desarrollar.
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. Sí .
	e. Control razonable del riesgo. Sí, a través del las políticas establecidas por el Comité de Administración de Riesgo.
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. Sí .
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. Sí .
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. Sí . (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Sí .
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. Sí. (Según lo establecido en el Código de Ética.)
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad: Seis (6) .
	b. Número de Directores Independientes de la Administración Cuatro (5) .
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Uno (1) .

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. <i>(No hemos establecidos estos criterios ya que desde el inicio de operaciones La Hipotecaria Holding utiliza a la firma de KPMG y no estamos considerando realizar cambios.)</i>
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). 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). <i>El 24 de junio de 2008 La Hipotecaria Holding emitió 10 millones de dólares en acciones preferidas no acumulativas por medio de la Bolsa de Valores de Panamá las cuales pagan intereses trimestralmente. El 26 de septiembre de 2011, la Empresa recibió autorización por parte de la Superintendencia de Mercado de Valores para una segunda emisión pública de acciones preferidas no acumulativas, por un total de hasta 150,000 acciones por un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) cada una, registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listadas en la Bolsa de Valores de Panamá. El total de acciones preferidas a emitir es de US\$15,000,000. Al 30 de Junio de 2013 se habían emitido acciones preferidas a una tasa de 6.75% por la suma de US\$15,000,000. El pago de dividendo es trimestral y no es acumulativo.</i>
Comités	
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente Sí, Comité de Auditoría.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente Sí, Administración de Riesgo.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente. No.
	d. Otros: <i>A nivel de Junta Directiva: (1) Celebraciones de Junta Directiva. (2) Comité de Compensación. A nivel de Comité Ejecutivo: (1) Comité de ALCO (pasivos). (2) Comité de Administración de Crédito. (3) Comité de Cobros. (4) Comité de Políticas y Procedimientos. (5) Comité de Crédito.</i>
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período 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 de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:

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

2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.


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

29 de Noviembre de 2013.

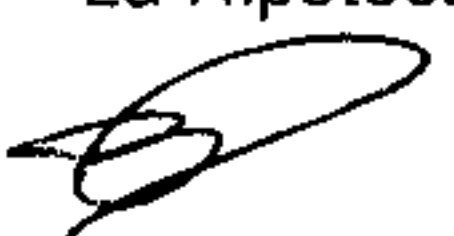
Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.

FIRMA(S)

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



John Rauschkolb
Gerente General
La Hipotecaria (Holding), Inc.



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

**Estados Financieros Consolidados Intermedios
e Información de Consolidación**

30 de septiembre de 2013

(Con el Informe de los Auditores
Independientes sobre la Revisión de los
Estados Financieros Consolidados Intermedios)



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

Índice del Contenido

Certificación del Contador

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

Anexo

Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Situación Financiera.....	1
Información Suplementaria de Consolidación sobre el Estado de Utilidades Integrales	2



Handwritten mark

Panamá, 20 de noviembre de 2013

Certificación

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de septiembre de 2013, de La Hipotecaria Holding, Inc. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



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

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

Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	30 de junio 2013 (No auditado)	31 de diciembre 2012 (Auditado)
Efectivo		150,810	174,540
Depósitos a la vista		11,624,627	11,465,939
Depósito de ahorro		16,028,826	3,347,578
Depósitos a plazo		2,818,802	8,320,359
	7	<u>30,623,065</u>	<u>23,308,416</u>
Inversiones en valores	10	37,038,874	26,933,044
Préstamos	9	324,927,586	295,991,012
Menos reserva para pérdida en préstamos	9	296,442	335,442
Préstamos neto		<u>324,631,144</u>	<u>295,655,570</u>
Mobiliario, equipo y mejoras, neto	11	995,297	1,025,320
Cuentas e intereses por cobrar	8	3,197,751	2,990,174
Cuentas por cobrar - relacionadas	6	105,851	85,885
Crédito fiscal por realizar	24	3,392,789	1,829,194
Impuesto sobre la renta diferido	27	193,948	179,531
Otros activos	12	2,121,308	2,045,518
Total de activos		<u>402,300,027</u>	<u>354,052,652</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Valores comerciales negociables	6, 14	44,427,330	25,667,099
Notas comerciales negociables	16	39,479,657	39,427,865
Certificado de inversión	17	6,986,014	3,918,764
Obligaciones negociables	13	24,437,056	20,701,701
Depósitos de clientes:			
Ahorros		334,175	189,494
A plazo		108,821,421	88,104,595
Financiamientos recibidos	15	105,713,396	108,368,075
Cuentas por pagar - relacionadas	6	11,147	10,495
Otros pasivos	18	8,247,082	8,728,234
Total de pasivos		<u>338,457,278</u>	<u>295,116,322</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	23	17,907,020	17,907,020
Acciones preferidas	23	24,736,912	21,874,388
Reserva de capital	23	1,800,000	1,800,000
Reserva regulatoria		2,263,553	1,767,807
Reserva de valuación		1,196,651	895,063
Pérdida por conversión de moneda		(504,949)	69,248
Utilidades no distribuidas		16,443,562	14,622,804
Total de patrimonio		<u>63,842,749</u>	<u>58,936,330</u>
Compromisos y contingencias	26		
Total de pasivos y patrimonio		<u>402,300,027</u>	<u>354,052,652</u>

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

af

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

Estado Consolidado de Utilidades Integrales

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		(No auditado)	
	Nota	2013	2012
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		15,883,120	13,260,687
Inversiones en valores		1,168,651	1,047,696
Depósitos en bancos		169,458	23,583
		<u>17,221,229</u>	<u>14,331,966</u>
Comisión por administración y manejo, netas	20	2,512,217	2,488,699
Comisiones por otorgamiento de préstamos		2,074,320	1,577,133
Total de ingresos por operaciones		<u>21,807,766</u>	<u>18,397,798</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		3,254,480	2,587,301
Financiamientos recibidos		5,945,857	4,824,308
Comisiones	21	713,249	466,955
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>9,913,586</u>	<u>7,878,564</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>11,894,180</u>	<u>10,519,234</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	306,039	371,443
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>11,588,141</u>	<u>10,147,791</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	10	774,605	821,806
Otros ingresos	20	2,246,874	1,367,425
Total de otros ingresos, neto		<u>3,021,479</u>	<u>2,189,231</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 22	4,831,197	4,286,728
Depreciación y amortización	11	337,447	291,901
Honorarios profesionales y legales		1,194,831	982,342
Impuestos		889,311	657,744
Otros gastos	22	2,737,279	2,336,347
Total de gastos de operaciones		<u>9,990,065</u>	<u>8,555,062</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>4,619,555</u>	<u>3,781,960</u>
Impuesto sobre la renta	27	987,669	872,091
Utilidad neta		<u>3,631,886</u>	<u>2,909,869</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		301,588	(802,673)
Conversión de moneda		(574,197)	41,552
Total de utilidades integrales		<u>3,359,277</u>	<u>2,148,748</u>

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Utilidad

Del 1 de julio al 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de operaciones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		5,432,355	4,777,498
Inversiones en valores		470,460	350,817
Depósitos en bancos		145,392	6,960
		<u>6,048,207</u>	<u>5,135,275</u>
Comisión por administración y manejo, netas	20	779,538	839,670
Comisiones por otorgamiento de préstamos		783,210	597,903
Total de ingresos por operaciones		<u>7,610,955</u>	<u>6,572,848</u>
Gastos de intereses y comisiones:			
Depósitos		1,181,553	976,394
Financiamientos recibidos		2,078,633	1,719,280
Comisiones	21	267,690	182,512
Total de gastos de intereses y comisiones		<u>3,527,876</u>	<u>2,878,186</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones		<u>4,083,079</u>	<u>3,694,662</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	111,343	192,909
Ingreso neto de intereses y comisiones, después de provisión		<u>3,971,736</u>	<u>3,501,753</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia de inversiones a valor razonable	8	117,014	176,503
Otros ingresos	18	651,157	383,303
Total de otros ingresos, neto		<u>768,171</u>	<u>559,806</u>
Gastos de operaciones:			
Salarios y otros gastos del personal	6, 22	1,665,148	1,463,216
Depreciación y amortización	11	113,684	104,308
Honorarios profesionales y legales		159,290	(5,871)
Impuestos		311,348	228,600
Otros gastos	22	904,979	904,223
Total de gastos de operaciones		<u>3,154,449</u>	<u>2,694,476</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		<u>1,585,458</u>	<u>1,367,083</u>
Impuesto sobre la renta	27	283,817	333,120
Utilidad neta		<u>1,301,641</u>	<u>1,033,963</u>
Otras utilidades (pérdidas) integrales:			
Reserva de valuación		340,195	(30,689)
Conversión de moneda		174,765	(23,336)
Total de utilidades integrales		<u>1,816,601</u>	<u>979,938</u>

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

34

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Reserva de capital	Reserva regulatoria	Ganancia (perdida) no realizada en instrumentos financieros para la venta	Conversión de Moneda	Utilidades no distribuidas	Total
Saldos al 31 diciembre de 2011 (auditado)	17,907,020	15,181,360	1,800,000	1,261,678	1,569,819	(89,311)	12,259,711	49,910,277
Utilidad neta - del período	0	0	0	0	0	0	2,909,869	2,909,869
Otras pérdidas integrales	0	0	0	0	(802,673)	41,552	(761,121)	(761,121)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	(802,673)	41,552	2,909,869	2,148,748
Transacciones atribuibles a los accionistas:								
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:								
Acciones emitidas	0	6,588,300	0	0	0	0	0	6,588,300
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(965,844)	(965,844)
Dividendo de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(83,163)	(83,163)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	6,588,300	0	0	0	0	(1,049,007)	5,539,293
Otras reservas de patrimonio:								
Reserva regulatoria	0	0	0	329,929	0	0	(329,929)	0
Reserva de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación de capital	0	0	0	329,929	0	0	(329,929)	0
Total de otras reservas de patrimonio	0	0	0	329,929	0	0	0	0
Saldos al 30 septiembre de 2012 (no auditado)	17,907,020	21,769,660	1,800,000	1,591,607	767,146	(27,759)	13,790,644	57,598,318
Saldos al 31 diciembre de 2012 (auditado)	17,907,020	21,874,388	1,800,000	1,767,807	895,063	69,248	14,622,804	58,936,330
Utilidad neta - seis meses al 30 de junio de 2012	0	0	0	0	0	0	3,631,886	3,631,886
Utilidades integrales	0	0	0	0	301,588	(574,197)	(272,609)	(272,609)
Total de utilidades integrales	0	0	0	0	301,588	(574,197)	3,631,886	3,359,277
Transacciones atribuibles a los accionistas:								
Contribuciones y distribuciones a los accionistas:								
Acciones emitidas	0	2,862,524	0	0	0	0	0	2,862,524
Pago basado en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendo de acciones preferidas	0	0	0	0	0	0	(1,237,434)	(1,237,434)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	0	(77,948)	(77,948)
Total de contribuciones y distribuciones a los accionistas	0	2,862,524	0	0	0	0	(1,315,382)	1,547,142
Otras reservas de patrimonio:								
Reserva regulatoria	0	0	0	495,746	0	0	(495,746)	0
Reserva de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluación de capital	0	0	0	495,746	0	0	(495,746)	0
Total de otras reservas de patrimonio	0	0	0	495,746	0	0	0	0
Saldos al 30 septiembre de 2013 (no auditado)	17,907,020	24,736,912	1,800,000	2,263,553	1,196,651	(504,949)	16,443,562	63,842,749

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

LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de operación:			
Utilidad neta		3,631,886	2,909,869
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos		306,039	371,443
Ganancia (Pérdida) realizada de inversiones a valor razonable		(774,605)	(821,806)
Ganancia (perdida) Instrumentos financieros		(1,137,469)	0
Depreciación y amortización		337,447	291,901
Perdida en venta de activos fijos		0	83
Pérdida por descarte de activos fijos		2,992	0
Impuesto sobre la renta diferido		(14,417)	(77,438)
Ingresos por intereses		(17,221,229)	(9,196,691)
Gastos de intereses		9,200,337	4,715,935
Gasto de impuesto sobre la renta		987,669	538,971
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Préstamos		(29,281,613)	(32,389,081)
Cuentas por cobrar		(375,786)	(150,199)
Cuentas por cobrar - relacionadas		(19,966)	(28,958)
Cuentas por pagar - relacionadas		652	(3,819)
Crédito fiscal por realizar		(1,563,595)	1,045,095
Otros activos		(76,276)	(1,036,513)
Depositos de clientes		20,861,507	13,680,715
Otros pasivos		(787,689)	1,585,152
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		17,389,438	10,601,918
Intereses pagados		(9,285,089)	(4,418,757)
Impuesto sobre la renta pagado		(596,380)	(616,409)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(8,416,147)</u>	<u>(12,998,589)</u>
Actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores		(11,850,000)	0
Venta de inversiones en valores		3,045,000	0
Redención de inversiones en valores		913,318	817,923
Compra de mobiliarios y equipos		(305,850)	(194,289)
Flujos de efectivo actividades de inversión		<u>(8,197,532)</u>	<u>623,634</u>
Actividades de financiamiento:			
Producto de financiamientos		45,433,333	29,050,000
Financiamientos pagados		(48,088,012)	(6,748,422)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		48,900,000	5,000,000
Amortización/redención de valores comerciales negociables		(30,139,769)	(17,852,940)
Producto de la emisión de notas comerciales negociables		51,792	8,229,349
Emisión de certificado de inversión		3,067,250	0
Emisión de obligaciones negociables		24,500,000	31,500,000
Redención de obligaciones negociables		(20,764,645)	(42,260,302)
Emisión de acciones preferidas		2,862,524	5,843,361
Pago de dividendos acciones preferidas		(1,237,434)	(590,649)
Impuesto complementario		(77,948)	(83,163)
Flujo de efectivo actividades de financiamiento		<u>24,507,091</u>	<u>12,087,234</u>
Efecto por fluctuación de las tasas de cambios sobre el efectivo mantenido		(578,763)	62,480
Aumento (Disminución) neta en efectivo		7,893,412	(287,721)
Efectivo al inicio del año		23,308,416	21,896,724
Efectivo al final del año	7	<u>30,623,065</u>	<u>21,671,483</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Constitución y Operación

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

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

- (a) Banco La Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria (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° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y luego 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.

Mediante Resolución FID N°3-97 del 6 agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a Banco La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. 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 No. 0942 del 22 de mayo de 2013, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) autorizó la constitución y capitalización de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S. A. Una vez la SFC expida el permiso de funcionamiento, la entidad podrá realizar las actividades permitidas a las compañías de financiamiento de conformidad con los dispuesto en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero en Colombia entre los cuales se encuentran otorgar, administrar y titularizar prestamos hipotecarios residenciales además de captar depósitos del público a través de cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo. Banco La Hipotecaria posee el 94.992% del capital de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S. A. La diferencia es poseída por otras compañías del grupo.

- (b) Online Systems, S. A., constituida el 30 de mayo de 2000 bajo las leyes de la República de Panamá, se dedica al desarrollo y mantenimiento de programas de computadoras.
- (c) Mortgage Credit Reinsurance Limited, constituida el 5 de septiembre de 2002 bajo la ley de sociedades de las Islas Turks & Caicos, inició operaciones del giro de su actividad principal, reaseguros, a partir de la misma fecha.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(1) Constitución y Operación, continuación

- (d) Securitization and Investment Advisors, Inc., constituida el 16 de mayo de 2003 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su actividad principal es el servicio de asesoría financiera internacional.
- (e) La Hipotecaria S. A. de C. V., constituida el 3 de septiembre de 2003 bajo las leyes de la República de El Salvador. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales en la República de El Salvador.
- (f) La Hipotecaria de Colombia, S. A., fue constituida el 4 de enero de 2008 bajo las leyes de la República de Colombia. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales en la República de Colombia.

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

La oficina principal está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, Torre 195, ciudad de Panamá. Al 30 de septiembre de 2013, la Compañía mantenía un total de 250 (2012: 212) colaboradores permanentes.

El Comité de Auditoría de La Hipotecaria (Holding), Inc. autorizó la emisión de estos estados financieros consolidados el 20 de noviembre de 2013.

La Hipotecaria (Holding), Inc. y subsidiarias son referidas en adelante como "la Compañía".

(2) Base de preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios de la Compañía han sido preparados de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad No. 34, *Información Financiera Intermedia* de las NIIF. La NIC 34 no requiere de la revelación en los estados financieros consolidados intermedios de todas las normas que se incluyen al preparar estados financieros anuales según los requerimientos de las NIIF. A pesar que la administración considera que las revelaciones incluidas son adecuadas para que la información no sea interpretada incorrectamente, se sugiere que estos estados financieros consolidados intermedios sean leídos conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Compañía por año terminado el 31 de diciembre de 2012. Los resultados de las operaciones de los períodos intermedios no necesariamente son indicativos de los resultados que ser esperados para el año completo.

(b) Base de Medición

Estos estados financieros consolidados intermedios han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los valores disponibles para la venta y a valor razonable a través de resultados, los cuales se miden a valor razonable.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de preparación, continuación

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros consolidados intermedios están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América. La moneda funcional de la Compañía es el Balboa (B/.), la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La moneda funcional de la subsidiaria en Colombia es el peso colombiano (COPS).

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros consolidados intermedios 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 supuestos son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

Información relacionada a las áreas significativas de incertidumbres en las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto en los importes reconocidos en los estados financieros consolidados intermedios se incluyen en la Nota 3(b) y Nota 5.

(e) Cambios en las Políticas Contables

(e.1) Subsidiarias

Como resultado de la adopción de la NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados*, la Compañía ha cambiado su política de contabilidad con respecto a determinar si tiene control sobre sus participadas; y por consiguiente si las consolida. Esta NIIF introduce un nuevo modelo de control, el cual es aplicable a todas las participadas, incluyendo entidades estructuradas. Ver Nota 3(a).

De acuerdo con los requerimientos de transición a NIIF 10, la Compañía ha evaluado, nuevamente su conclusión de control sobre sus participadas al 1 de enero de 2013. Como resultado de esta evaluación la Compañía no requirió realizar ajustes debido a que:

- las participadas que la Compañía estaban consolidando de conformidad con la NIC 27 continúan siendo consolidadas de conformidad con esta NIIF.;
- y las que estaban, anteriormente, sin consolidar de conformidad con la NIC 27 y SIC 12, continúan sin ser consolidadas de conformidad con esta NIIF (Ver Nota 29).

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(2) Base de preparación, continuación

(e.2) Medición de Valor Razonable

La NIIF 13 establece un único marco de referencia para la medición a valor razonable y de revelación sobre mediciones a valor razonable, cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras NIIF. Esta norma, particularmente, unifica la definición de valor razonable y reemplaza y expande revelaciones requeridas sobre medición del valor razonable en otras NIIF, incluyendo la NIIF 7 - *Instrumentos Financieros: Revelaciones*. Algunas de estas revelaciones son especialmente requeridas para estados financieros consolidados intermedios; por consiguiente, la Compañía ha incluido revelaciones adicionales en este sentido. (Ver Nota 28).

La Compañía ha adoptado la NIIF 13 *Medición de Valor Razonable* con fecha inicial de aplicación a partir del 1 de enero de 2013. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 13, la Compañía ha aplicado la nueva guía de medición del valor razonable, como se indica en la Nota 3(b), de forma prospectiva, y no ha provisto información comparativa para las nuevas revelaciones. Sin embargo, el cambio no ha tenido un impacto significativo sobre las mediciones de los activos y pasivos de la Compañía.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros intermedios consolidados, y han sido aplicados consistentemente por la Compañía; excepto por el cambio en la política contable descrita en la Nota 2(e).

(a) Base de Consolidación

(a.1) Subsidiarias

La Compañía controla una subsidiaria cuanto está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Los estados financieros de las subsidiarias 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) Administración de Fondos

Una de las subsidiarias de la Compañía actúa como administrador y fiduciario de contratos fiduciarios por cuenta y riesgo de clientes. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados intermedios, excepto cuando la Compañía tiene control sobre la entidad. Información sobre los fondos administrados por la subsidiaria de la Compañía se detallan en la Nota 23.

(a.3) 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 de la Compañía se eliminan al preparar los estados financieros consolidados intermedios.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

(b) Medición del Valor Razonable

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 principal en la fecha de medición. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entradas observables relevantes y minimizan el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta en 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. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercados observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia es reconocida en el resultado del período de forma adecuada durante la vida del instrumento, a más tardar cuando la valoración se sustenta únicamente por datos observables en el mercado o la transacción se ha cerrado.

La Compañía establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entradas distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los activos o pasivos 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.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración.

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

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

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

(c) *Inversiones en Valores*

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

- *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 utilidades integrales.
- *Valores Disponibles para la Venta*
En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con la intención de mantenerlos por un período indefinido de tiempo, esperando ser vendidos respondiendo a la necesidad de liquidez o cambios en la tasa de interés, tipo de cambio o precio de la acción. Estas inversiones se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable son reconocidos en una cuenta de valuación en el patrimonio hasta tanto los valores sean vendidos o redimidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio son incluidas en los resultados de operaciones del estado consolidado de utilidades integrales. Las ganancias ó pérdidas en moneda extranjera por los valores disponibles para la venta son reconocidas en el estado consolidado de utilidades integrales.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

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

- *Valores Mantenedos hasta su Vencimiento*

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

(d) Préstamos

Los préstamos por cobrar para tenencia hasta sus vencimientos se presentan al valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para pérdidas en préstamos. Para los préstamos con clasificación de instrumentos financieros a valor razonable a través de resultado, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que la Compañía estima que realizará el cobro sustancial de estos préstamos al titularizar la cartera y porque no existen diferencias sustanciales entre las tasas de interés actuales de los préstamos en cartera y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos. Hasta tanto no se realice la titularización de los préstamos a valor razonable a través de resultado, la administración evalúa los préstamos para determinar si existen casos de deterioro en el valor de los mismos, en cuyo caso reconoce en el estado consolidado de utilidades integrales una provisión para deterioro en el valor de los préstamos. Por lo tanto, la administración controla y administra estas dos carteras de préstamos revelados a sus valores principales pendientes de cobro.

(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos

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

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

- *Préstamos individualmente evaluados*

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

- *Préstamos colectivamente evaluados*

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

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

- *Reversión del deterioro*

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

Banco la Hipotecaria, S. A. y Subsidiaria, por requerimiento de la Superintendencia de Bancos de Panamá, requiere que la información presentada por los bancos en Panamá, incluyendo estados financieros anuales e intermedios, incluya el reconocimiento contable y presentación de reservas para pérdidas en préstamos con base a normas prudenciales para la constitución de tales reservas, emitidas por esta entidad reguladora. Con base a la normativa del regulador, Acuerdo 6-2000 emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, el Banco clasifica los préstamos en cinco categorías de riesgo y determina los montos mínimos de reservas para pérdidas sobre el saldo de capital así: Normal 0%; Mención especial 2%; Subnormal 15%; Dudoso 50%; Irrecuperable 100%. Para tal efecto, se utilizan criterios para la clasificación, tales como la calidad del préstamo y parámetros de incumplimiento con el servicio de la deuda, entre otros. El criterio de períodos de incumplimiento es utilizado para clasificar los préstamos de consumo y de vivienda.

Adicionalmente en un plazo no mayor de 90 días, el Banco deberá ajustar la clasificación anterior de los préstamos y constituir nuevas provisiones específicas, de ser aplicable, en función de las pérdidas estimadas, así: Mención especial 2% hasta 14.9%; Subnormal 15% hasta 49.9%; Dudoso 50% hasta 99.9%; Irrecuperable 100%.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación

Al calcular las pérdidas estimadas, el Banco considera, entre otros, valor de realización de las garantías reales, y cualquier otro flujo que pudiera obtener por parte de los codeudores o garantes. Para la cartera de préstamos personales se considera la morosidad del deudor, las pérdidas que históricamente ha experimentado el Banco en el pasado en grupos comparables o similares, el perfil de vencimiento de la cartera, y cualquier otra información que pudiera afectar el cobro de la cartera de consumo.

En adición, el Acuerdo 6-2000 permite la creación de reservas genéricas para pérdidas en préstamos, de manera provisional, cuando se tenga conocimiento del deterioro en el valor de un grupo de préstamos que tengan características comunes definidas y que no haya podido ser imputadas a préstamos individualmente.

Los bancos están obligados a mantener en todo momento una reserva global para pérdidas en préstamos no menor al 1% del total de su cartera de préstamos menos las garantías de depósitos en el propio banco. Esta reserva global no deberá ser menor a la suma de las reservas específicas y genéricas.

La Superintendencia de Bancos de Panamá podrá evaluar la suficiencia de las reservas y ordenar al Banco la constitución de reservas adicionales en cualquier momento.

Las reservas para pérdidas en préstamos determinadas con base la norma prudencial emitida por el regulador (Acuerdo 6-2000), pueden exceder el monto de reservas determinadas bajo la Norma Internacional de Contabilidad No. 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, como se describe en la nota 9.

(f) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(g) Transacciones en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a Dólares a la tasa de cambio vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los resultados y la situación financiera de las entidades de la Compañía que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación son convertidas a la moneda de presentación, como sigue:

- Activos y pasivos monetarios, al tipo de cambio vigente al cierre del año.
- Ingresos y gastos, al tipo de cambio promedio.
- Las cuentas de capital, y los activos y pasivos no monetarios que son medidos al costo histórico, al tipo de cambio histórico.

