

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

ACUERDO 18-00 de 11 de octubre del 2000

ANEXO N°. 1

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

Año terminando el 31 de diciembre de 2015

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

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

A. Aplicabilidad

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante "SMV"), de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.18-00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir 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 se debe presentar la información. La SMV pone a su disposición el archivo en procesador de palabras, el cual podrá ser descargado desde la página web 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 dos 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:

El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando a título Fiduciario.)

VALORES QUE HA REGISTRADO:

**Bonos Hipotecarios Residenciales
Resolución No. 337-14**

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

I PARTE**I. INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO y/o EL FIDEICOMISO; SEGÚN SEA EL CASO****Historia y desarrollo de la compañía (El Fiduciario)**

Importante: Aunque este formulario divulga información sobre el Fiduciario (Banco La Hipotecaria, S. A.) (en adelante "La Hipotecaria") dicha información es meramente informativa. El pago de los Bonos Hipotecarios está respaldado única y exclusivamente por los bienes Fiduciarios, los cuales estarán integrados principalmente por la cartera de créditos hipotecarios. Tales bienes representan, tal como lo dispone la ley, y la Sección 3.2 del Fideicomiso de Garantía, un patrimonio separado e independiente del patrimonio o bienes propios del Fiduciario (y del fideicomitente y fideicomisario). Ni Banco La Hipotecaria S.A., ni Grupo ASSA, S.A., ni sus respectivos accionistas, subsidiarias afiliadas, directores o ejecutivos garantizan o responderán por el pago de los Bonos Hipotecarios del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

Información básica Fiduciario. La Hipotecaria a título Fiduciario (en adelante el "Fiduciario" o "La Hipotecaria") es una sociedad anónima panameña, constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°.7950 de 19 de Abril de 1996 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita a la Ficha 323244, Rollo 52052 e Imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, desde el 20 de noviembre de 1996. 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 de Panamá 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 según resolución S.B.P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General que lo faculta para iniciar operaciones oficialmente como Banco a partir del 7 de junio de 2010.

Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar Créditos Hipotecarios residenciales y personales. Además de contar con la licencia bancaria, mediante Resolución FID N°.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. La Compañía se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001. El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (69.01% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, La Corporación Financiera Internacional – IFC (13.5% de la acciones), la cual es un miembro del World Bank Group y una de las más importantes instituciones multilaterales del mundo. El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (17.49% de las acciones). El domicilio comercial del Fiduciario se indica a continuación:

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

1) Información básica del Fideicomiso.

Las otras partes involucradas en la transacción son las siguientes:

Fiduciario: LA HIPOTECARIA
Fideicomitente: LA HIPOTECARIA (HOLDING) INC.
Fideicomisario: LOS TENEDORES REGISTRADOS DE LOS BONOS EMITIDOS HASTA CUMPLIDOS TODAS LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL EMISOR, QUIENES SERÁN ENTONCES SUBSTITUIDO POR EL FIDEIOMITENTE.
Fiduciario de Garantía BG TRUST, INC.

2) Evolución de la estructura organizativa - Fiduciario.

En mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas.

En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americana, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, La Hipotecaria ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República de Panamá, aprobando préstamos hipotecarios a más de 15,877 familias panameñas con un valor promedio en exceso de US\$451.270 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

3) Evolución del negocio, Fiduciario

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En julio de 2014 fungió como Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 189 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales y una sucursal en Plaza Regency, una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, una sucursal en la Ciudad de David, provincia de Chiriquí, y una sucursal en la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá.

4) Evolución del negocio - Fideicomiso:

El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios se constituyó sobre un aporte inicial de \$5,000 y una cartera hipotecaria de 2,766 créditos Hipotecarios con un saldo insoluto de \$75,000,125.49.

El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta lo que ocurra primero (i) todas las Obligaciones Garantizadas hayan sido pagadas y satisfechas, (ii) sea terminado de mutuo acuerdo entre el Fideicomitente y el Fiduciario de Garantía, siempre y cuando no existan Bonos de Préstamos Hipotecarios emitidos y en circulación, o (iii) ocurra cualquiera de las causales establecidas en el Artículo treinta y tres (33) de la Ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), a saber: (1) por cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido, (2) por hacerse imposible su cumplimiento, (3) por renuncia o muerte del beneficiario, sin tener sustituto, (4) por pérdida o extinción total de los bienes del fideicomiso, (5) por confundirse en una sola persona la calidad de único beneficiario con la de único fiduciario, y (6) por cualquier causa establecida en el instrumento de fideicomiso o en la ley.

En caso que el presente fideicomiso sea terminado por cualquiera de las causales establecidas en los acápites (i) o (ii) del literal (a) anterior, los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán entregados al Fideicomisario Secundario.

En caso que el presente fideicomiso sea terminado por la causal establecida en el acápite (iii) del literal (a) anterior, el producto líquido que resulte de la venta de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía será distribuido en su totalidad de acuerdo a la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo y conforme a los Documentos de Contratación, quedando entendido que cualquier remanente luego de realizada la distribución anterior, de haberlo, será entregado al Fideicomisario Secundario.

Los Bonos fueron emitidos en tres series (los "Bonos Serie A", los "Bonos Serie B" y los "Bonos Serie C"), en forma nominativa, registrada y sin cupones, por un valor nominal de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), así: Bonos Serie A hasta US\$68,250,000.00, Bonos Serie B hasta US\$6,000,000.00 y Bonos Serie C hasta US\$750,000.00. La fecha de oferta de los Bonos de todas las Series fue el 21 de julio de 2014.

El vencimiento de los bonos será el 24 de noviembre de 2042 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra de último.

La tasa de interés establecida para los bonos hipotecarios es la siguiente:

Bonos Serie A: La tasa de interés Serie A está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de restar uno punto sesenta por ciento (1.60%) de dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos mensualmente el día 8 de cada mes, o el próximo día laborable después del 8.

Existirá una prelación en el pago de los intereses de los Bonos Serie A sobre los Bonos Serie B y los Bonos Serie C, hasta que el saldo insoluto de capital de los Bonos Serie A sea igual a cero en cualquier fecha de cálculo de pagos.

La "Tasa de Interés por Falta de Pago Serie A" será equivalente a la Tasa de Interés Serie A más 0.40%.

Bonos Serie B: La tasa de interés Serie B está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de sumar cero punto setenta y cinco por ciento (0.75%) a dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos mensualmente el día 8 de cada mes, o el próximo día laborable después del día 8.

El pago de los intereses de los Bonos Serie B goza de prelación sobre el pago de intereses de los Bonos Serie C

Bonos Serie C: La tasa de interés Serie C está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de sumar cuatro por ciento (4.00%) a dicha

tasa de referencia. Los intereses son pagaderos mensualmente el día 8 de cada mes, o el próximo día laborable después del día 8.

Por la naturaleza de la emisión de los Bonos Hipotecarios Residenciales, aunque no se solicitó la siguiente información, es necesaria para poder entender el comportamiento de la emisión:
Las características de la cartera hipotecaria al **14 de julio de 2014** fue la siguiente:

Número de préstamos	2,766
Saldo insoluto total de los préstamos	75,000,125.49
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	64,081,526.22
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	10,918,599.27
Monto total original de los préstamos	85,668,514.85
Saldo mínimo de los préstamos	893.73
Saldo máximo de los préstamos	79,029.22
Saldo promedio de los préstamos	23,607.22
Tasa máxima de los préstamos	9.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.01%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	2.23%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	97.68%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	78.22%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	80.87%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	01-may-17
Última fecha de vencimiento de los préstamos	08-oct-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	47.28

A medida que han pasado los meses desde la fecha de emisión, las hipotecas se han amortizado y madurado, y en algunos casos, se han cancelado, mientras que los bonos hipotecarios (pasivos del Fideicomiso) también se han amortizado.

Al **31 de diciembre de 2015** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Segundo Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	2,562
Saldo insoluto total de los préstamos	66,143,114.08
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	56,487,336.71
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	9,655,777.37
Monto total original de los préstamos	79,482,866.32
Saldo mínimo de los préstamos	38.44
Saldo máximo de los préstamos	76,045.87
Saldo promedio de los préstamos	22,543.67
Tasa máxima de los préstamos	9.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	5.84%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.10%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	94.98%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	74.54%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	77.19%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	06-abr-18
Última fecha de vencimiento de los préstamos	08-oct-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	63.90

5) Inversiones de capital - Fideicomiso El Décimo Segundo Fideicomiso se constituyó sobre aporte inicial (capital) de \$5,000.

6) Capitalización y endeudamiento - Fideicomiso El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no ha recibido aportes de capital adicional desde su constitución. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.61,052,567 (2014: B/.66,297,375), el saldo de los bonos por pagar Serie B es de B/.6,000,000 (2014: B/.6,000.00) y el saldo de los bonos por pagar Serie C es de B/.750,000 (2014: B/.750,000).

A. Pacto Social y estatutos de la solicitante

El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no tiene Pacto Social. El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios fue constituido por medio de la Escritura Pública N°.10,009 de 10 de abril de 2014, de la Notaría Pública Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá.

B. Descripción del negocio

1) Giro normal del negocio, Fiduciario y Fideicomiso El negocio principal del Fiduciario (y en cierto sentido el Fideicomiso) es la administración de una cartera hipotecaria. Esto incluye el manejo de la cobranza de letras mensuales, administración y remesas de primas de seguros, determinar el mecanismo y las políticas de imputación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios. Trabajos adicionales incluyen variar las tasas de interés de los créditos hipotecarios, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los Créditos Hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios y otros trabajos.

2) Descripción de la industria, Fiduciario y Fideicomiso. Más del 99% de las viviendas que sirven de garantía de las hipotecas que son bienes Fiduciarios pertenecen a la clase media / media-baja. La construcción de viviendas para el mercado de la clase media / media-baja se caracteriza por la baja especulación en su precio debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Históricamente el mercado de vivienda de clase media / media-baja ha experimentado una plusvalía consistente y una mínima de morosidad.

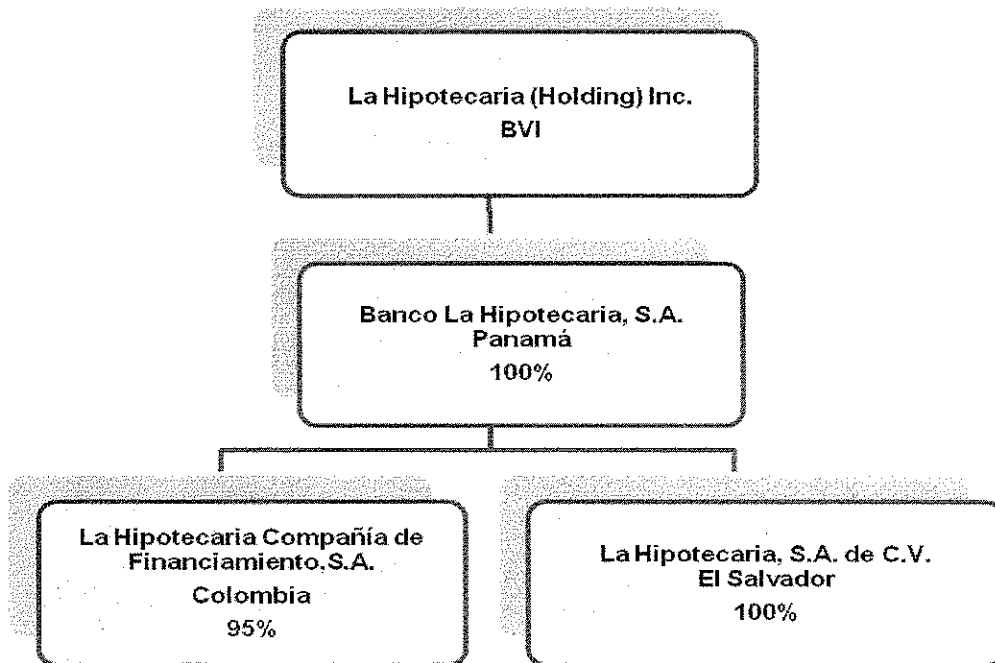
a) Regulaciones. La Hipotecaria está sujeta a las regulaciones aplicadas a los bancos por la Superintendencia de Bancos de Panamá y a las regulaciones impuestas a las industrias bursátiles por la Ley de Valores de Panamá.

A continuación se listan las principales licencias expedidas por entidades reguladoras, que poseen La Hipotecaria:

Licencia	Entidad Reguladora
Licencia Comercial Tipo B, Licencia 1997-467 del 2 de abril de 1997	Ministerio de Comercio e Industrias
Licencia Bancaria General, Resolución S.B.P. 127-2010 del 4 de junio de 2010	Superintendencia de Bancos
Licencia Fiduciaria, Resolución 3-97 del 6 de agosto de 1997	Superintendencia de Bancos

b) Tributos. Tanto del Fideicomiso y el Fiduciario tributan en la República de Panamá.

c) Litigios legales. Ni el Fideicomiso ni el Fiduciario tienen litigios legales pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él, que pueden incidir mayormente en sus operaciones.

C. Estructura organizativa – Fiduciario

*El otro 5% es tenencia de LH Holding, LH El Salvador, Advisors y Online, en partes proporcionales.

D. Propiedades, Plantas y Equipo. No aplica en este caso.

E. Investigación y desarrollo, patentes, licencias, etc. No aplica en este caso.

F. Información sobre tendencias. La morosidad es esencialmente el único factor que pueda afectar negativamente el comportamiento del Fideicomiso. Ver Sección II-D para un análisis al respecto.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**A. Liquidez**

Al **31 de diciembre de 2015**, el Fideicomiso contaba con \$1,167,316 en efectivo, y \$2,092,703 en intereses por cobrar a los clientes con hipotecas.

B. Recursos de capital

El Fideicomiso no tiene contemplado la necesidad de adquirir capital adicional, por lo cual, esta sección no aplica.

C. Resultados de las operaciones

Como resultado de los términos y condiciones en que fue estructurado el Fideicomiso, el mismo no reporta ni pérdidas ni ganancias ya que (salvo algunas excepciones que se explican en el prospecto informativo) su principal gasto corresponde a los intereses que le son pagados trimestralmente a los tenedores de los bonos hipotecarios.

D. Análisis de perspectivas

Es importante mencionar que las perspectivas del Fideicomiso dependen casi exclusivamente en el desempeño de los préstamos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados pudiesen disminuir el rendimiento de los bonos hipotecarios Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Décimo Segundo Fideicomiso, y 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 que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 31 de diciembre de 2014**.

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	3	\$80,417
Saldo de préstamos 181 días o más	6	\$167,812
Total:	9	\$248,229
Total de hipotecas en el Fideicomiso	2,562	\$66,143,114
% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso	0.35%	0.38%

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS, (EI FIDUCIARIO).

El Fideicomiso por su naturaleza no tiene una Junta Directiva ni empleados. Sin embargo, ya que la Junta Directiva y los Ejecutivos del Fiduciario son velan por los intereses del Fideicomiso, presentamos información relevante.

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores y Dignatarios.

En una reunión de accionistas celebrada el 15 de enero de 2003 se eligió a los miembros de la Junta Directiva de La Hipotecaria quedando conformada por las siguientes personas:

Nombre:	Alfredo de la Guardia Director y Presidente
Nacionalidad:	Panameño, cédula 8-90-216
Fecha de nacimiento:	19 de octubre de 1937
Domicilio comercial:	Apartado 0816-00746, Zona 5, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: sedes@assanet.com Teléfono: 215-1870; fax 215-1870
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizo cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Director de Empresa General de Inversiones, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Harinas de Panamá, S.A., Promarina, S.A., y Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. y Subsidiarias.
Nombre:	Lorenzo Romagosa L. Director y Vicepresidente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-204-1891
Fecha de nacimiento:	14 de octubre de 1952
Domicilio comercial:	Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá Teléfono: 263-9522; fax 269-2793
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e

Industrias de Panamá, entre otros.

Nombre:	Salomón V. Hanono W. Director y Tesorero
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-301-209
Fecha de nacimiento:	22 de julio de 1968
Domicilio comercial:	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.

Nombre:	Nicolás Pelyhe Director y Secretario
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-418-467
Fecha de nacimiento:	5 de octubre de 1951
Domicilio comercial:	Apartado 11223, zona 6 Correo electrónico: npelyhe@assanet.com Teléfono: 260-2929; fax 279-0868
Información adicional:	Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, La Hipotecaria, Planeta Verde., S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Su principal función es el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas.

2. Ejecutivos.

La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos.

Nombre:	John D. Rauschkolb
Cargo:	Gerente General
Nacionalidad:	E.E.U.U., cédula E-8-74251
Fecha de nacimiento:	23 de julio de 1961
Domicilio comercial:	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
Información adicional:	Responsable por todos los aspectos del negocio. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US \$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000.

Actualmente, Gerente General de La Hipotecaria y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios.

Nombre:	Boris Oduber B.
Cargo:	Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios
Nacionalidad:	Panameño, cédula 8-301-911
Fecha de nacimiento:	15 de marzo de 1969
Domicilio comercial:	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
Información adicional:	Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos operativos de La Hipotecaria
Nombre:	Giselle de Tejeira
Cargo:	Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas
Nacionalidad:	Panameña, cédula 3-87-1846
Fecha de nacimiento:	29 de enero de 1965
Domicilio comercial:	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
Información adicional:	Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR.

Nombre:	Raúl Zarak
Cargo:	Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - Panamá
Nacionalidad:	Panameño, cédula 8-432-513
Fecha de nacimiento:	24 de octubre de 1972
Domicilio comercial:	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
Información adicional:	Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria

Nombre:	Reynaldo López
Cargo:	Vicepresidente Ejecutivo de Negocios – El Salvador
Nacionalidad:	Salvadoreño, DUI: 02236851-6
Fecha de nacimiento:	27 de octubre de 1971
Domicilio comercial:	Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel Correo electrónico: rlopez@lahipotecaria.com Teléfono: (503) 2505-5042
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se une al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgadas por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

3. Asesores legales

Nombre:	Morgan & Morgan
Contacto:	Ricardo Arias – Socio
Domicilio profesional:	Edificio MMG Tower, Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Costa del Este Apartado 0832-00232, Panamá, República de Panamá. Correo electrónico: info@morimor.com

Teléfono: (+507)265-7777.

4. Auditores

KPMG

Contacto:

Ricardo Carvajal – Socio

Domicilio profesional:

Calle 50, Torre KPMG # 54 a un costado de Bladex
Apartado 5307, Panamá, Rep. de Panamá
Correo electrónico: rcarvajal1@kpmg.com
Teléfono: 263-5677; fax 215-7624

5. Nombramientos con base en acuerdos.

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

B. Compensación: No aplica en este caso ya que ningún Director, Dignatario ni Ejecutivo del Fiduciario reciben compensación directa del Fideicomiso.

C. Prácticas de la Directiva - Fiduciario: No aplica al Fideicomiso ya que no tiene junta directiva.

D. Empleados: No aplica al Fideicomiso ya que no tiene empleados.

E. Propiedad accionaria: No aplica al Fideicomiso ya que el Fideicomiso no tiene acciones emitidas.

IV. ACCIONISTAS

No aplica al Fideicomiso ya que no tiene acciones emitidas.

V. TRATAMIENTO FISCAL

Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Esta sección no constituye una garantía por parte del Fideicomiso ni el Fiduciario sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en los valores emitidos y en circulación de la Compañía. Cada tenedor de dichos valores deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en dichos valores antes de invertir en los mismos.

- **Ganancias de capital:** De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley N°. 1 de 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto de dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, siempre que dicha enajenación se dé: (i) a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado; o (ii) como resultado de la aceptación de una oferta pública de compra de valores; o (iii) como resultado de una fusión, una consolidación, o una reorganización corporativa, siempre que en reemplazo de sus acciones, el accionista reciba únicamente acciones en la subsistente o en una afiliada de ésta.
- **Intereses:** De acuerdo con el Artículo 270 del Decreto Ley N°. 1 de 8 de julio de 1999, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y que, además, sean colocados en oferta pública primaria a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los valores no fuesen colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los tenedores respectivos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Registro, Pago y Transferencia.
- **Dividendos:** No aplica.
- **Impuesto de timbre:** De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley N°. 1 de 8 de julio de 1999, no causarán impuesto de timbre los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, ni tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquier forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

El Décimo Segundo Fideicomiso es manejado de una forma que en sus Estados Financieros siempre dará cero ya que la ganancia o pérdida que tenga mensualmente será asumida por los dueños de los Bonos Hipotecarios, y el cobro que hace diariamente a los clientes de las Hipotecas es para pagar a los tenedores de los Bonos Hipotecarios que se les paga cada tres meses.

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en Fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, al Fiduciario.
- Los bienes han sido traspasado a un Fideicomiso de Garantía cuyo Fiduciario es BG TRUST, INC. El Fiduciario de Garantía ejercerá todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario y podrá celebrar con un tercero un contrato de administración y servicio de los créditos hipotecarios.
- La remuneración que recibe el Fiduciario por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a cero punto cuarenta y cinco (0.45%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La remuneración que recibe el Fiduciario de Garantía por la administración de los fondos y bienes en Fideicomiso de Garantía será calculada en base a cero punto ciento veinticinco por ciento (0.1250%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

No se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, el impuesto de dividendos y el impuesto complementario, siempre y cuando los valores hayan sido emitidos por una persona registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores. Los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos estarán exentos del impuesto sobre la renta siempre y cuando los mismos hayan sido autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y sean colocados en oferta pública primaria a través de una Bolsa de Valores debidamente establecida y autorizada para operar en la República de Panamá.

Los estados financieros están expresados 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 (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.

Estado de Situación Financiera	Periodo que	Periodo
	Reporta	Anterior
	dic-15	dic-14
Ingresos por intereses – préstamos hipotecarios	\$3,962,591	\$1,803,499
Ingresos por intereses – depósitos a plazo e inversiones	\$1,170	\$598
Gastos de intereses	(\$2,955,918)	(\$1,377,327)
Ingreso neto por intereses	\$1,007,843	\$426,770
Provisión para pérdidas en préstamos	\$6,718	\$0
Ingresos misceláneos	\$16,396	\$3,813
Otros gastos - comisiones	(\$986,038)	(\$416,447)
Gastos administrativos	(\$31,483)	(\$14,136)
Resultados netos	\$0	\$0

Balance General	Periodo que	Periodo
	Reporta	Anterior
	dic-15	dic-14
Efectivo en bancos	\$1,167,316	\$506,606
Préstamos hipotecarios por cobrar - neto	\$66,136,396	\$72,102,982
Cuentas e intereses por cobrar	\$2,092,703	\$1,045,910
Total de activos	\$69,396,415	\$73,655,498
Cuentas e intereses por pagar	\$1,588,847	\$603,123
Bonos hipotecarios por pagar	\$67,802,568	\$73,047,375
Total de pasivos	\$69,391,415	\$73,650,498
Total de patrimonio	\$5,000	\$5,000
Total de pasivos & patrimonio	\$69,396,415	\$73,655,498

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros anuales del emisor fueron auditados por la firma de Auditores KPMG.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor es un fideicomiso y el mismo no se dedica a realizar actividades comerciales o de negocios. Un fideicomiso no tiene junta directiva o de accionistas. Por estas razones, el Emisor no ha establecido normas de gobierno corporativo.

V PARTE DIVULGACIÓN

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

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

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

2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

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

30 de marzo de 2016.

FIRMA(S)

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

En esta ocasión lo firma la señora Giselle de Tejeira, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, facultada mediante Poder inscrito a Ficha número 323244, Documento número 2604603, debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, el día veintitrés (23) de mayo de dos mil catorce (2014).



Giselle de Tejeira
VPE de Finanzas
Banco La Hipotecaria, S. A.
Actuando a título Fiduciario

