



PROSPECTO INFORMATIVO

US\$50,000,000.00

PROGRAMA ROTATIVO DE NOTAS COMERCIALES NEGOCIABLES MEDIANO Y LARGO PLAZO

Clasificación de Riesgo de la Emisión y del Emisor

De la Emisión: Fitch Ratings: "AA-(pan)" a largo plazo sin garantía; "AA(pan)" a largo plazo con garantía de Fianza Solidaria o Fideicomiso de Garantía. Del Emisor (Local): Fitch Ratings: "AA-(pan)" a largo plazo; "F1+(pan)" a corto plazo. El Emisor (Internacional): Fitch Rating "BB+" a Largo Plazo; "B" a Corto Plazo; "b+" de Viabilidad, con perspectiva estable a Largo Plazo "UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN".

Banco La Hipotecaria, S.A. (el "Emisor"), es una sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública N°.7950 de 7 de noviembre de 1996 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244. Rollo 52052, Imagen 0044 desde el 20 de noviembre de 1996; con domicilio en Plaza Regency, edificio Tesera 177, piso N°.13, vía España, apartado 0823-04422, Panamá, República de Panamá. Teléfono 300-8500, Fax 300-8501.

Oferta Pública de Notas Comerciales Negociables a Mediano y Largo Plazo (en adelante, cada una la "Nota" y conjuntamente las "Notas") de Banco La Hipotecaria, S.A., por un valor nominal total de hasta CINCUENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidas en forma rotativa, nominativa, registrada y sin cupones. El valor total de esta Emisión representa 1.27 veces el capital común pagado y el capital adicional pagado y 0.70 veces el patrimonio del Emisor al 31 de Marzo de 2018. El monto, la Fecha de Oferta, la Fecha de Emisión, la Fecha de Vencimiento, el Plazo, la Serie, detalle de la Garantía y la tasa fija de interés anual que devengará cada Serie de Notas, será determinada al momento de la emisión y serán comunicados mediante Suplemento Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., a más tardar un (1) día hábil antes de la Fecha de Oferta. Podrán emitirse varias Series de las Notas. Las Notas tendrán un vencimiento de hasta ciento veinte (120) meses, contados a partir de las Fechas de Emisiones correspondientes. Los intereses serán pagaderos mensualmente a partir de la Fecha de Emisión de cada Nota hasta su respectivo vencimiento o previo según las condiciones de Redención Anticipada detalladas en este prospecto. La base para el cálculo será días calendario / 360. El Emisor se reserva el derecho de redimir total o parcialmente las Notas en cualquier momento, cumplido dos años de la Fecha de Emisión, para cada serie, tal como se describe en la Sección III.A.4 de este Prospecto Informativo.

Las Notas serán emitidas en forma nominativa y registradas sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o sus múltiplos enteros de dicha denominación. El programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevas notas en la medida que posea la disponibilidad. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Notas ya emitidas. Estas deberán ser canceladas en sus respectivas Fechas de Vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en este prospecto. El Emisor se reserva el derecho de limitar los montos a emitir, y la cantidad de Notas que se emitirán en cada serie y la denominación dependerá en todo momento de las necesidades de liquidez del Emisor y de la demanda del mercado al momento de la venta. En el momento de ser emitidas, cada una de las series de las Notas, podrán: 1) no tener garantía especial; ó 2) estar garantizadas por una Fianza Solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A., hasta por el 100% de la(s) Serie(s) emitida(s), más los intereses, gastos y costas de dicha(s) Serie(s) (la "Fianza"); ó 3) estar garantizada por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor, en su calidad de Fideicomitente y BG Trust, Inc. en su calidad de Fiduciario, al cual el Emisor le habrá transferido una cartera de créditos hipotecarios que reúnen ciertas condiciones de elegibilidad y otros activos.

PRECIO INICIAL DE LA OFERTA: 100%

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ÉSTE PROSPECTO DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

	PRECIO AL PÚBLICO ¹	*GASTOS DE LA EMISIÓN	CANTIDAD NETA AL EMISOR
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$6.36	US\$993.64
Total	US\$50,000,000.00	US\$317,938.19	US\$49,682,061.81

¹ Oferta inicial sujeta a cambios. * Incluye Comisiones de Venta, Puesto de Bolsa y los Gastos Iniciales de la Emisión. Ver Sección III(E). El listado y negociación de estos valores han sido autorizados por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

Fecha de Impresión:
10 de Octubre de 2018

Fecha de Oferta:
15 de Octubre de 2018

Número de Resolución:
SMV N°.462-18 de 10 de Octubre de 2018

Estimados para la totalidad del Programa de Notas

Casa de Valores: BG Valores, S.A.

Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

EMILIO PIMENTEL

JOHN RAUSCHKOLB

DIRECTORIO

EMISOR Y ESTRUCTURADOR BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

Plaza Regency, Edificio Tesera 177
Piso N°.13, Vía España, Apartado 0823-04422
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 300-8500, Fax: 300-8501
Página web: www.lahipotecaria.com
Correos electrónicos:
john@lahipotecaria.com
gtejeira@lahipotecaria.com
boduber@lahipotecaria.com
Persona de contacto: John Rauschkolb

REGISTRO DE VALORES SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

P.H. Global Plaza, Calle 50 – Piso 8
Panamá, República de Panamá
Tel.: 501-1700 Fax: 501-1709
Correo electrónico: info@supervalores.gob.pa
Correo electrónico: www.supervalores.gob.pa

CENTRAL DE VALORES CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. (LATINCLEAR)

Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Calle 49 y Avenida
Federico Boyd
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105 / Fax: (507) 214-8175
Correo electrónico: ibatista@LatinClear.com
Sitio Web: www.latinclear.com.pa
Persona de contacto: Lerzy Batista

**AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y
TRANSFERENCIA
BANCO GENERAL, S.A.**
Calle Aquilino de la Guardia y Avenida 5B Sur
Apartado 6-816 - 00843
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-8000 Fax: 265-0227
Correo electrónico: tdeleon@bgeneral.com
Persona de contacto: Tamara de León

**CASA DE VALORES
BG VALORES, S.A.**
Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio
Alfaro, Edificio BG Valores, Piso 4
Apartado 0819-09280
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 205-1700 Fax: 215-7490
Correo: esamaniego@bgvalores.com
Persona de contacto: Carlos Samaniego

**LISTADO DE VALORES
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Ave. Federico Boyd y Calle 49
Apartado 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono 269-1966 Fax: 269-2457
Página web: bvp@panabolsa.com
www.panabolsa.com
Contacto: Myrna Palomo

**FIDUCIARIO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC.**

Torre Banco General, piso 18
Ave. 5 B Sur y Aquilino de la Guardia
Apartado 0816-00843
Atención: Gerente de Fideicomiso
Teléfono 303-7000 Fax: 269-0910
Correo electrónico: vvoloj@bgeneral.com
Contacto: ValerieVoloj

**AFIANZADORA
(SERIES QUE APLIQUEN)**

GRUPO ASSA, S.A.
Avenida Nicanor de Obarrio (Calle 50)
Entre Calle 56 y 57 Edificio ASSA
Apartado 5371, Zona 5
Panamá, República de Panamá
Teléfono 300-2772 Fax: 269-0443
Correo electrónico: npelyhe@assanet.com
Contacto: Nicolás Pelyhe

**ASESOR LEGAL DE LA EMISIÓN
Licenciado EMILIO PIMENTEL VEGA**

Plaza Regency, Edificio Tesera 177
Piso N°.13, Vía España
Apartado 0823-04422
Panamá República de Panamá
Teléfono: 300-8500 Fax: 300-8501
Correo: epimentel@lahipotecaria.com

ÍNDICE

I	Resumen de Términos y Condiciones de la Oferta.....	5
II	Factores de Riesgo.....	11
	A La oferta.....	11
	B El Emisor.....	14
	C El entorno.....	16
	D La industria.....	18
III	Descripción de la oferta.....	18
	A Términos y condiciones de las Notas.....	19
	1 Emisión, fecha, autenticación y registro de las Notas.....	20
	2 Pago de capital.....	20
	3 Cómputo y pago de intereses.....	21
	4 Redención anticipada.....	22
	5 Vencimiento por incumplimiento.....	22
	6 Agente de Pago, Registro y Transferencia.....	23
	7 Pago y forma de las Notas.....	25
	8 Dineros no reclamados.....	28
	9 Titularidad, traspaso, reposición, canje y cancelación de las Notas.....	28
	10 Notificaciones.....	30
	11 Modificaciones y cambios.....	31
	12 Ley aplicable.....	31
	B Precio de venta.....	31
	C Plan de distribución de la Emisión.....	31
	D Mercados.....	32
	E Gastos de la Emisión.....	32
	F Uso de los fondos.....	33
	G Impacto de la Emisión.....	34
	H Obligaciones de Hacer del Emisor.....	53
	I Obligaciones de No Hacer del Emisor.....	53
IV	Información del Emisor.....	54
	A Historia y desarrollo del Emisor.....	54
	B Capital Accionario.....	58
	C Capitalización y endeudamiento.....	58
	D Pacto Social y Estatutos de la solicitante.....	59
	E Descripción del negocio.....	59
	F Estructura organizativa.....	64
	G Propiedades, plantas y equipos.....	64
	H Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.....	65
	I Información sobre tendencias.....	65
V	Análisis de resultados financieros del Emisor.....	65
	A Liquidez.....	66
	B Préstamos Hipotecarios Residenciales.....	67
	C Préstamos Netos.....	68
	D Recurso de Capital.....	69
	E Resultado de Operaciones.....	70
	F Análisis de perspectivas.....	70
	G Principales Leyes y Regulaciones Aplicables.....	71
VI	Directores, Dignatarios, Administradores, Asesores y Empleados.....	72
	A Identidad, funciones y otra información relacionada.....	72
	B Compensación.....	78
	C Gobierno corporativo.....	78
	D Prácticas de la Directiva.....	81
	E Empleados.....	81
	F Propiedad accionaria.....	82
	G Accionistas.....	82
VII	Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones.....	83
VIII	Tratamiento fiscal.....	84
IX	Información adicional.....	84
X	Anexos.....	85
	A Estados Financieros Auditados del Emisor al 31 de marzo de 2018 y 2017.....	84
	B Estados Financieros Auditados de Grupo Assa, S.A., al 31 de marzo de 2018 y 2017.....	85
	C Informe de Calificación Local e Internacional de Fitch Rating del Emisor, al 31 de diciembre 2017.....	86
	D Glosario de Términos.....	87
	E Certificación de Calificación de la Emisión, con cifras al 31 de diciembre de 2017.....	88

I. RESUMEN DE TÉRMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA.

“La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta y el detalle de los factores de riesgos de la misma. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender alguno de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión”.

Emisor: Banco La Hipotecaria, S.A.

Monto: Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00). El valor total de esta Emisión representa 1.27 veces el capital común pagado y el capital adicional pagado y 0.70 veces el patrimonio del Emisor al 31 de Marzo de 2018.

Fecha de Oferta: Cada Serie de Notas tendrá una Fecha de Oferta.

Fecha de emisión La fecha en que el Emisor reciba valor por cada Nota, según lo anote el Agente de Pago, Registro y Transferencia en el Registro, como se describe en este Prospecto Informativo, la cual será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., a más tardar un (1) día hábil antes de la Fecha de Oferta.

Características de las Notas:

Las Notas Comerciales Negociables a Mediano y Largo Plazo serán emitidas en forma de un programa, en tantas series como lo estime conveniente el Emisor y en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) o múltiplos enteros de dicha denominación, según las necesidades de liquidez del Emisor y la demanda en el mercado al momento de la venta. El valor nominal total de las Notas en circulación en ningún momento excederá de Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Las Notas de cada serie tendrán un plazo de vencimiento, tasa de interés, términos de pago de intereses y Fecha de Emisión. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de notas ya emitidas. Estas deberán ser canceladas en sus respectivas fechas de vencimiento o previo según las condiciones de redención anticipada detalladas en este prospecto. El Emisor dispone del plazo no mayor de diez años, contados a partir de la fecha de la Resolución de Registro de la Emisión, por parte de la SMV, para colocar la totalidad de la Emisión

Pago de capital: El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia pagará al Tenedor Registrado de cada Nota, el valor nominal de dicha

Nota, en dólares, en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (cuando aplique), de conformidad con lo establecido en este Prospecto Informativo.

Pago de intereses: Cada Nota devengará intereses a partir de su respectiva Fecha de Emisión. La tasa de interés y los términos de pago de intereses de cada Serie serán determinados por el Emisor al momento de la emisión de la Nota correspondiente. Dicha tasa fija de interés será comunicada, mediante Suplemento al Prospecto Informativo, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, S.A. y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al menos un (1) días hábil antes de la Fecha de Oferta de cada Nota. Los intereses de las Notas serán pagados mensualmente, los días quince (15) de cada mes o el primer Día Hábil después del día quince (15) de cada mes a partir de la Fecha de Emisión o al vencimiento de la Nota correspondiente. La base para el cálculo será días calendario / 360.

Redención Anticipada: Sujeto a lo establecido en la Sección III.A.4 de este Prospecto Informativo, el Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente una o más series de Notas, de manera total o parcial, al 100% de su valor nominal, cumplidos dos años a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva serie a ser redimida.

Opciones de Garantía de la Emisión: En el momento de ser emitidas, cada una de las series de las Notas, podrán: 1) no tener garantía especial; ó 2) estar garantizadas por una Fianza Solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A., hasta por el 100% de la(s) Serie(s) emitida(s), más los intereses, gastos y costas de dicha(s) Serie(s) (la "Fianza"); ó 3) estar garantizada por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor, en su calidad de Fideicomitente y BG Trust, Inc. en su calidad de Fiduciario, al cual el Emisor le habrá transferido una cartera de créditos hipotecarios que reúnen ciertas condiciones de elegibilidad y otros activos. Estas opciones estarán a cargo del Emisor y se definirán al momento de realizar las colocaciones en Bolsa, y comunicada, mediante Suplemento al Prospecto Informativo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, a más tardar un día hábil antes de la Fecha de Oferta de la respectiva serie.

Calificación de Riesgo de la Emisión: Al 31 de diciembre de 2017, la Emisión cuenta con "AA-(pan)" a largo plazo sin garantía; "AA(pan)" a largo plazo con garantía de Fianza Solidaria o Fideicomiso de Garantía.

Casa de Valores: BG Valores, S.A.

**Agente de Pago,
Registro y**


CECILIO PIMENTEL

Transferencia: Banco General, S.A. asumirá las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia (en adelante, el "Agente de Pago").

Modificaciones a los términos y condiciones:

Toda la documentación que ampara esta Emisión, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de las Notas, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá, en ningún caso, afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de Notas. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, modificaciones que se podrán establecer en ese momento. El eventual tenedor que así compre, acepta por lo tanto tales condiciones y esa será su relación contractual privada, individual, con el Emisor. El Emisor cumplirá con los procedimientos establecidos en el Acuerdo N°.4-2003 de 11 de abril de 2003 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores para todas aquellas modificaciones a los términos y condiciones establecidos en las Notas y demás documentos que respalden esta oferta. Queda entendido que los términos y condiciones de las Notas podrán ser reformados de tiempo en tiempo, para lo cual se requerirá el consentimiento del Emisor y de los tenedores que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor nominal de la totalidad de las Notas emitidas y en circulación.

Registros y listados: Esta emisión ha sido registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

Plazo de Negociación: El Emisor dispone del plazo no mayor de diez años, contados a partir de la fecha de la Resolución de Registro de la Emisión, por parte de la SMV, para colocar la totalidad de la Emisión.

Tratamiento fiscal: Esta Sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Notas. Cada Tenedor Registrado deberá, independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en las Notas antes de invertir en los mismos.



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

(a) Ganancias de capital: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de las Notas, siempre y cuando dichas notas estén registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de las mismas se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

(b) Intereses: de acuerdo con el Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Si las Notas no fuesen colocadas en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a sus Tenedores causarían un impuesto sobre la renta del siete por ciento (7%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

Usos de los fondos recaudados:

A medida que se vayan colocando las Notas, el Emisor utilizará la totalidad de los dineros netos recaudados, en ésta emisión, para financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

Central de custodia de los valores :

Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear)

Listado:

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Principales Factores de Riesgo:

A continuación un resumen de los principales Factores de Riesgo de la Oferta del Emisor, del Entorno y de la Industria. Estos Factores de Riesgos, están ampliamente detallados en la Sección II del presente Prospecto Informativo.

Factores de Riesgo de la Oferta:

Prelación de Pagos: Esta emisión no tiene prelación de pagos. Los tenedores registrados tendrán igual tratamiento de pago "pari passu" con el resto de los acreedores del Emisor, según lo dispuesto en la legislación panameña.

Ausencia de Fondo de Amortización: La presente Emisión no cuenta con un fondo de amortización para el pago del capital y los intereses de las Series de las Notas, ya que dichos pagos provendrán de los recursos financieros generales del Emisor.

Ausencia de Garantía: Al momento de la Fecha de Oferta Inicial, el Emisor no ha constituido una garantía para las series de Notas, por consiguiente, de no llegarse a constituir el Fideicomiso de Garantía, las Series de Notas emitidas no contarían con garantías reales que garanticen el repago de las mismas.

Redención Anticipada: El Emisor podrá redimir anticipadamente las Notas de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.4. de este Prospecto. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría redimir las Notas, sin que los tenedores reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo los intereses a la tasa estipulada. Además, en caso de que las Notas, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaren a negociar por encima de su valor nominal, los tenedores podrían sufrir un menoscabo de su capital, si en ese momento la empresa decidiera ejercer la opción de redención.

Factores de Riesgo del Entorno:

Riesgo Legal y Fiscal: El Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°.1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley N°.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Sin embargo, no hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante este Decreto alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de la Notas, so sufrirán cambios en el futuro.

Riesgo de Inflación: Factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio del Emisor.

Factores de Riesgo de la Industria:

Naturaleza y Competencia: El Emisor asume un riesgo de competencia dentro del sistema financiero nacional, entre los segmentos de financiamientos y depósitos. Este riesgo podría impactar las utilidades del Emisor, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado y de que exista una competencia más agresiva dentro del sector, ya que sus productos y servicios también son ofrecidos por otros bancos.


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

Riesgo de Regulación o Legislación: La Oferta Pública de Notas de que trata este Prospecto Informativo, está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, relativos a esta materia. El Emisor no puede garantizar que estas leyes, reglamentos y resoluciones, incluyendo la Ley de Interés Preferencial, se mantendrán sin eliminaciones o modificaciones por parte de las autoridades pertinentes.

Factores de Riesgo del Emisor:

Apalancamiento de deuda, ROA y ROE: Al 31 de marzo de 2018, el monto total de la Emisión por US\$50,000,000.00, representa 1.27 veces el capital común pagado y el capital adicional pagado y 0.70 veces el patrimonio del Emisor. La relación de endeudamiento pasivos totales a patrimonio de los accionistas del Emisor al 31 de marzo de 2018 es de 9.27 veces, en comparación con el año anterior la relación de endeudamiento fue de 9.53 veces. De colocarse la totalidad de la presente emisión, la relación de endeudamiento del Emisor sería de 9.97 veces con cifras al 31 de marzo de 2018.”

Tasa de Interés: En caso que las Notas paguen una tasa fija hasta su vencimiento, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasa de interés vigentes al momento en que se emitieron las Notas, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos con mayor tasa de interés.

Riesgo de Mercado: Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado puede hacer menos atractiva la inversión de las Notas emitidas y en circulación.

II. FACTORES DE RIESGOS

A. La oferta

Prelación de Pagos: Esta emisión no tiene prelación de pagos. Los tenedores registrados tendrán igual tratamiento de pago "pari passu" con el resto de los acreedores del Emisor, según lo dispuesto en la legislación panameña.

Liquidez: Los títulos sujetos de la presente emisión se caracterizan por ser instrumentos de mediano plazo, mientras que los fondos recaudados se invierten mayormente a largo plazo. Esta situación crea una asimetría entre los flujos de caja para la realización del repago de los préstamos otorgados y los flujos de caja necesarios para honrar los vencimientos de las Notas, introduciendo un riesgo de liquidez.

Ausencia de Fondo de Amortización: La presente Emisión no cuenta con un fondo de amortización para el pago del capital y los intereses de las Series de las Notas, ya que dichos pagos provendrán de los recursos financieros generales del Emisor.

Cesión de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso de Garantía: El Fideicomitente estará obligado a ceder al Fiduciario de Garantía, en un período no mayor de ciento veinte (120) días, cuantos Créditos Hipotecarios Elegibles se requieran, que cumplan con las Condiciones de Elegibilidad, ya sea mediante el otorgamiento de escrituras públicas de cesión o mediante el depósito ante la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear) de pagarés hipotecarios. Por lo tanto, de no cumplir con la cesión de los Créditos Hipotecarios al Fiduciario dentro del plazo establecido, no se podrá constituir el Fideicomiso de Garantía y por ende, no se podrán emitir series de Notas garantizadas con el Fideicomiso.

Ausencia de Garantía: Al momento de la Fecha de Oferta Inicial, el Emisor no ha constituido una garantía para las series de Notas, por consiguiente, de no llegarse a constituir el Fideicomiso de Garantía o a emitir la Fianza Solidaria, las Series de Notas emitidas no contarían con garantías reales que garanticen el repago de las mismas.

Redención Anticipada: El Emisor podrá redimir anticipadamente las Notas de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.4. de este Prospecto. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría redimir las Notas, sin que los tenedores reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo los intereses a la tasa estipulada. Además, en caso de que las Notas, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaren a negociar por encima de su valor nominal, los tenedores podrían sufrir un menoscabo de su capital, si en ese momento la empresa decidiera ejercer la opción de redención.

Capacidad del Emisor de Reformar los Términos y Condiciones: El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, modificaciones que se podrán establecer en ese momento. El eventual tenedor que así compre, acepta por lo tanto tales condiciones y esa será su relación contractual privada, individual, con el Emisor. El Emisor cumplirá con los procedimientos establecidos en el Acuerdo N°.4-2003 de 11 de abril de 2003 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, y con lo estipulado en este prospecto informativo, para todas aquellas modificaciones a los términos y condiciones establecidos en las Notas y demás documentos

que respalden esta oferta. Queda entendido que los términos y condiciones de las Notas podrán ser reformados de tiempo en tiempo, para lo cual se requerirá el consentimiento del Emisor y de los tenedores que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor nominal de la totalidad de las Notas emitidas y en circulación.

Riesgo de Incumplimiento: La emisión de Notas contempla ciertos Eventos de Incumplimiento, que si en relación a una Nota, uno o más de estos Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fuesen subsanados, cualquier Tenedor Registrado de dicha Nota podrá declarar de plazo vencido la Nota, tal como se describe en la Sección III.A.5. de este Prospecto Informativo.

Causales de Vencimiento Anticipado: Existe un riesgo en caso tal surjan cualesquiera de las siguientes causales de vencimiento anticipado.

- (i) El Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen o no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles, cualquiera suma de interés que hubiese vencido o fuese exigible con relación a una Nota; entendiéndose que El Agente de Pago y/o el Emisor deben subsanar dicho incumplimiento dentro del plazo de los diez (10) días hábiles antes mencionados.
- (ii) El Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen y no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles, cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicha Nota y reclamada según lo dispuesto en este Prospecto Informativo; entendiéndose que El Agente de Pago y/o el Emisor deben subsanar dicho incumplimiento dentro del plazo de los diez (10) días hábiles antes mencionados.
- (iii) El Emisor manifestase, de forma escrita, su incapacidad para pagar cualquier deuda contraída por él, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto al concurso de sus acreedores.
- (iv) Si la Superintendencia de Bancos de Panamá revocara la licencia Bancaria del Emisor;
- (v) El Emisor incumpliese con el pago de capital e intereses sobre las Notas o cualesquiera obligaciones con terceras personas, siempre y cuando el monto total de dichas obligaciones en conjunto, exceda la suma de un millón de dólares (US\$1,000,000.00). El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.
- (vi) El Emisor fuese disuelto o entrase en estado de liquidación, comenzase una renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

Riesgo de Hacer o No Hacer: El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las obligaciones de Hacer o de las obligaciones de No Hacer, descritas en la Sección III.A.I.J y las de Vencimiento por Incumplimiento, descritas en la Sección III.A.5 de este Prospecto Informativo, dará lugar a que cualquier Tenedor Registrado de Notas podrá declarar de plazo vencido la Nota respectiva.

Riesgo de Partes Relacionadas: Banco General, S.A., quien actúa como Agente de Pago; BG Valores, S.A., Como Casa de Valores y Puesto de Bolsa; y BG Trust Inc., como Agente Fiduciario de la presente Emisión, forman parte del mismo grupo económico. El Agente de Pago, sus subsidiarias y compañías afiliadas, accionistas, Directores, Dignatarios, agentes y empleados podrán adquirir una o más Notas y podrán gozar de todos los derechos que les

correspondan como Tenedores de una Nota, sin tener que rendir cuenta a los Tenedores Registrados de la Notas.

ASSA Compañía de Seguros S. A., subsidiaria 100% de Grupo ASSA, S. A., provee los seguros de colectivo de incendio, vida y cesantía e incapacidad a la gran mayoría de los deudores de los contratos de préstamos hipotecarios otorgados por el Emisor. Adicionalmente, el Sr. Nicolás Pelyhe, Director y Secretario del Emisor.

BG Trust, Inc., Fiduciario de Garantía, mantiene relaciones comerciales y bancarias con Banco La Hipotecaria, S.A.

Se considera parte relacionada al Director Eduardo Fábrega, el cual además de ser presidente del Emisor el mismo también funge como miembro de la Junta Directiva de Grupo Assa, S.A., quien es el principal accionista del Emisor, en un 69.01%.

Se considera parte relacionada al director Salomón V. Hanono W. el cual además de ser Tesorero del Emisor el mismo también funge como miembro de la Junta Directiva de Grupo Assa, S.A., quien es el principal accionista del Emisor, en un 69.01%.

Riesgo de Uso de Fondos: El producto de la presente emisión, será utilizado para financiar el crecimiento de la cartera de crédito del Emisor de la República de Panamá. Sin embargo, al tratarse de un Programa Rotativo, el Emisor podrá decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de dicho programa, en atención a las necesidades financieras de la institución, o los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Mercado Secundario: Adicionalmente, se debe considerar que aunque los valores están listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., no se cuenta con un mercado secundario líquido.

Riesgo de disminución del valor de los bienes fideicomitidos: En caso tal el Fideicomitente no pagase los honorarios al Fiduciario de Garantía, este último está autorizado a deducir de los Bienes Fideicomitidos, las sumas que se le adeuden o lleguen a adeudar al Fiduciario en concepto de comisiones, gastos, honorarios, o similares que le sean aplicables a este Fideicomiso y las transacciones realizadas conforme al mismo.

La fuente principal de ingresos: La fuente principal de ingresos del Emisor consiste en los intereses y comisiones que provienen del otorgamiento de hipotecas residenciales, los cuales provienen de los diferentes canales de fondeo que utiliza el Emisor, entre los cuales están las emisiones de Valores Comerciales Negociables y la Notas Comerciales Negociables. Por lo anterior, los resultados futuros del Emisor dependerán en parte de la administración eficiente de su cartera de crédito y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones.

Limitación para hipotecar, dar en Prenda, Pagar Dividendos o Disminuir el Capital: Los términos y condiciones de las Notas de la presente emisión no imponen a Banco La Hipotecaria, S.A., o a sus respectivas subsidiarias, limitaciones para hipotecar, dar en prenda u otorgar garantías sobre sus activos en beneficio de otros acreedores, ni para disponer de sus activos o declarar dividendos o disminuir su capital. El pago de capital e intereses de las Notas no tienen preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Fiador.

Disponibilidad de la Emisión: El Programa de Notas Comerciales Negociables a Mediano y Largo Plazo tiene un Plazo no mayor de diez años contados a partir de la fecha de la Resolución de Registro de la Emisión, por parte de la SMV, para colocar la totalidad de la Emisión, y dependerá de las necesidades de liquidez del Emisor.

Valor de la garantía: En caso de que una o varias series sean garantizadas con un Fideicomiso de Garantía, el valor de la cartera hipotecaria que se traspase a dicho Fideicomiso puede disminuir su valor por cambios en el valor comercial de los bienes inmuebles y sus mejoras, ya sea por riesgos de zonificación o cambios adversos en el entorno inmobiliario.

B. El Emisor

Apalancamiento de deuda, ROA y ROE: Al 31 de marzo de 2018, el monto total de la Emisión por US\$50,000,000.00, representa 1.27 veces el capital común pagado y el capital adicional pagado y 0.70 veces el patrimonio del Emisor. La relación de endeudamiento pasivos totales a patrimonio de los accionistas del Emisor al 31 de marzo de 2018 es de 9.27 veces, en comparación con el año anterior la relación de endeudamiento fue de 9.53 veces. De colocarse la totalidad de la presente emisión, la relación de endeudamiento del Emisor sería de 9.97 veces con cifras al 31 de marzo de 2018”.

Tratamiento Fiscal: Banco La Hipotecaria, S.A. no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por las Notas y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de las Notas, ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales.

Tasa de Interés: En caso que las Notas paguen una tasa fija hasta su vencimiento, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasa de interés vigentes al momento en que se emitieron las Notas, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos con mayor tasa de interés.

Riesgo de Mercado: Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado puede hacer menos atractiva la inversión de las Notas emitidas y en circulación.

Riesgo de crédito: La actividad principal del Emisor es la colocación de créditos para la adquisición de vivienda y créditos de consumo para los hogares que se les apruebe crédito para la adquisición de vivienda. Por lo anterior, el Emisor está expuesto al riesgo de crédito como consecuencia de que sus deudores fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos y condiciones acordados en los contratos de créditos; la cual en su mayoría proviene producto de la pérdida del empleo, tanto en el sector público como privado.

El Emisor mantiene operaciones de financiamiento hipotecario en Panamá, y en el sector externo en Colombia y El Salvador, lo que pudiese implicar la existencia de riesgo de créditos.

La fuente principal de ingresos del Emisor consiste en los intereses y comisiones que provienen del otorgamiento de hipotecas residenciales. Por lo anterior, los resultados futuros

del Emisor dependerán en parte de la administración eficiente de su cartera de crédito y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones.

Riesgo ausencia de limitantes financieras: El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de recursos generales y garantías tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito y garantía del Emisor.

Riesgo de saldos y transacciones con partes relacionadas: El Emisor es miembro de un grupo corporativo que mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes entre las sociedades del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes.

Dependencia de los canales de fondeo: La estructura de fondeo estable está balanceada entre depósitos, emisiones de deuda y líneas bancarias. El fondeo ha sido suficiente para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Por lo tanto, condiciones adversas, ya sea por inestabilidad política o por condiciones propias del mercado financiero panameño y de los países donde el Emisor realiza la captación y financiamiento de fondos, o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían afectar la obtención de nuevos financiamientos y desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

Riesgos por efectos ocasionados por la naturaleza: El negocio principal del Emisor es el financiamiento de viviendas para la clase media / media-baja, ubicadas principalmente en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá, desde la Chorrera hasta Tocumen, Las Cumbres y el interior del país; por lo tanto, dichas viviendas se pueden ver afectadas ante eventos o desastres naturales como sismos e inundaciones, entre otros. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan las coberturas de las pólizas de seguros de los prestatarios del Emisor, podría afectar adversamente las finanzas de los prestatarios del Emisor, lo cual afecta indirectamente al Emisor.

Emisiones Autorizadas: Adicional a la presente emisión, el Emisor tiene autorizado al 31 de marzo de 2018 otras emisiones de corto y mediano plazo por la Superintendencia del Mercado de Valores, tales como: Seis (6) Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables (VCNs) por la suma total de hasta US\$200,000,000.00 y tres(3) Programas Rotativos de Notas Comerciales Negociables (Notas) por la suma total de hasta US\$190,000,000.00; por consiguiente, el pago de los intereses y de capital de estas emisiones pudiesen verse afectados por el cumplimiento de los pagos de las emisiones existentes del Emisor.

Emisiones	Programas	Resolución Registro	Resolución de Enmienda	Fecha de vencimiento	Montos en circulación	Montos disponibles
VCNs	10,000,000.00	CNV 487-01 de 14dic01	CNV 108-04 3jun04 CNV 130-04 7jul04	Rotativo	0.00	10,000,000.00
	30,000,000.00	CNV 198-05 de 28ago05		Rotativo	0.00	30,000,000.00
	40,000,000.00	CNV 26-06 de 30ene06	CNV 69-14 19feb14	Rotativo	24,903,000.00	15,097,000.00
	35,000,000.00	CNV 225-06 de 25sep06	CNV 311-11 2sep11	Rotativo	16,069,000.00	18,931,000.00
	35,000,000.00	CNV 280-07 de 7dic07	CNV 314-11 2sep11	Rotativo	9,596,000.00	25,602,000.00
	50,000,000.00	SMV 400-17 de 20jul17		Rotativo	37,705,000.00	12,295,000.00
Notas	40,000,000.00	CNV 89-09 de 1abr09		Rotativo	4,171,000.00	35,829,000.00
	50,000,000.00	SMV 506-13 de 8dic13		Rotativo	14,139,000.00	35,861,000.00
	100,000,000.00	SMV 12-16 de 13ene16		Rotativo	68,765,000.00	11,215,000.00
				Totales	195,170,000.00	194,830,000.00

Por lo tanto de colocarse en su totalidad la presente emisión y el total de los valores disponibles, el nivel de endeudamiento del Emisor incrementaría, pudiendo afectar el pago de intereses y capital de los Valores.

La Hipotecaria S.A de C.V., subsidiaria del Emisor en El Salvador, al 31 de marzo de 2018 tiene autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, un (1) Programa de Papeles Bursátiles por la suma total de hasta US\$35,000,000.00 y un (1) Programa de Certificados de Inversión por la suma total de hasta US\$30,000,000.00. Por consiguiente, el pago de los intereses y de capital de estas emisiones pudiesen verse afectados por el cumplimiento de los pagos de las emisiones anteriores del Emisor.

Emisiones	Programas	Resolución Registro	Resolución de Emisión	Fecha de vencimiento	Montos en circulación	Montos disponibles
PBLHIPO3	35,000,000.00	EM-0016-2013 de 10dic13		08-dic-23	20,385,000.00	14,615,000.00
CILHIPO2	30,000,000.00	EM-0015-2014 de 19jun14		18-jun-18	13,600,000.00	16,400,000.00
Totales					33,985,000.00	31,015,000.00

Al 31 de marzo de 2018, El Emisor cuenta con un monto disponible para la venta de valores a corto y mediano plazo de aproximadamente de \$225,845 millones de dólares.

Diversificación de los Pasivos del Emisor: Al 31 de marzo de 2018, el Emisor refleja pasivos por un monto total de USD\$657,477 millones de dólares, desglosados en tres grupos que son los Depósitos de Clientes, las Emisiones de Deuda y los Financiamientos recibidos, por lo que el pago del capital e intereses de la presente emisión pudiera verse afectado por el incumplimiento de las anteriores obligaciones del Emisor.

En el grupo de los Depósitos de Clientes, aproximadamente un 0.14% representan los Depósitos de Ahorros Locales, un 0.01% los Depósitos de Ahorros Extranjeros, un 29.41% los Depósitos a Plazo Locales, y un 2.66% los Depósitos a Plazo Extranjeros. En el grupo de las Emisiones de Deuda, un 3.09% corresponden a las Obligaciones Negociables (Papeles Bursátiles), y un 2.07% a Certificados de Inversión; ambos productos emitidos en la subsidiaria de El Salvador. Un 13.38% corresponde a Valores Comerciales Negociables (VCN's) y un 16.25% a Notas Comerciales Negociables, emitidos en la República de Panamá.

El Emisor opera con descalces estructurales de plazo, debido a que financia su cartera hipotecaria de largo plazo con pasivos de corto y mediano plazos. Sin embargo, las obligaciones del Emisor tienen vencimientos predecibles que permiten una programación precisa de pagos.

C. El entorno

Riesgo Económico de Panamá: El Emisor se dedica principalmente al negocio de generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios en la República de Panamá. Por lo cual, factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio del Emisor.

Todas las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los resultados de operaciones del Emisor,

incluyendo su capacidad de cobrar sus préstamos, dependen principalmente de las condiciones económicas prevalecientes en Panamá.

Si bien es cierto que el Emisor, basado en estimados oficiales del Gobierno panameño, confía que la economía continuará creciendo en el 2018 y en los años próximos, hay que tener en cuenta que la economía panameña es más pequeña y menos diversificada que las economías de otros países, ya que está enfocada primordialmente en el sector de servicios, gran parte del cual consiste de negocios ligados al Canal de Panamá, la Zona Libre de Colón, los puertos y el negocio bancario, que respalda los mismos. Puesto que el negocio del Emisor está enfocado en el mercado doméstico panameño, la calidad de la cartera de préstamos del Emisor (y por ende sus resultados de operaciones y su condición financiera) depende de la economía local y del efecto que la economía ejerce sobre los principales clientes del Emisor. A pesar del actual crecimiento de la economía panameña, posibles acontecimientos adversos en Panamá podrían tener un efecto más pronunciado de lo que sería el caso si los acontecimientos se dieran dentro del contexto de una economía más extensa y diversificada.

La condición financiera del Emisor también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre muchos aspectos del sector privado. Otros acontecimientos políticos o económicos en Panamá sobre los cuales el Emisor no tiene ningún control, incluyendo, pero no limitado, a cambios en las políticas arancelarias, políticas que afectan las tasas de intereses locales, duración y disponibilidad de créditos y políticas de tributación, podrían afectar la economía nacional y en consecuencia potencialmente también al Emisor. Por lo tanto, el comportamiento de dichos créditos y por ende, parte de la fuente de pago del capital e intereses de las Notas, están supeditados al comportamiento de la economía Panameña en general.

Riesgo Político: Cuando en los países se generan ambientes políticos enardecidos, derivados de conflictos de intereses entre los distintos gobiernos, se genera un ambiente no propicio para hacer negocios y se frena tanto la inversión nacional como la internacional. El grupo económico al cual pertenece el Emisor, pudiera verse afectado si los gobiernos de turno cambiaran sus políticas económicas, o cuando las economías empiezan a mostrar inestabilidad y no hay reglas de juego claras para su desarrollo y continuidad.

Riesgo Legal y Fiscal: El Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°.1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley N°.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Sin embargo, no hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante este Decreto alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de la Notas, so sufrirán cambios en el futuro.

Riesgo de Inflación: Factores como la inflación, cambios en las tasas de interés y contracciones en el desarrollo económico del país podrían tener incidencia, directa o indirecta, sobre los resultados del negocio del Emisor.

Riesgo Jurisdiccional: Las operaciones del Emisor se encuentran domiciliadas en la República de Panamá, y pesar de que en la actualidad existe un crecimiento positivo de la industria financiera panameña, no pueden darse garantías de que este crecimiento continuará en lo que se refiere al crecimiento de la demanda por financiamiento de créditos. Por otro lado, es posible que patrones adversos en la industria financiera panameña, incluyendo disminución en los márgenes de intereses, entre otros, pudiesen crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también en el Emisor.

Riesgo de Corridas Bancarias: En caso de corridas bancarias en el sistema bancario nacional, el Emisor se vería afectado por la repercusión que esto tendría en el mercado de valores, y en el sistema en general, ya que afectaría las nuevas colocaciones y las renovaciones de las emisiones al igual que las fuentes de financiamientos del Emisor.

D. De la industria

Naturaleza y Competencia: El Emisor asume un riesgo de competencia dentro del sistema financiero nacional, entre los segmentos de financiamientos y depósitos. Este riesgo podría impactar las utilidades del Emisor, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado y de que exista una competencia más agresiva dentro del sector, ya que sus productos y servicios también son ofrecidos por otros bancos.

Riesgo de Regulación o Legislación: La Oferta Pública de Notas de que trata este Prospecto Informativo, está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, relativos a esta materia. El Emisor no puede garantizar que estas leyes, reglamentos y resoluciones, incluyendo la Ley de Interés Preferencial, se mantendrán sin eliminaciones o modificaciones por parte de las autoridades pertinentes.

Riesgo por Volatilidad: Factores como fluctuaciones de las tasas de interés del mercado que haga menos atractiva la inversión en las Notas emitidas y en circulación, pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de las Notas. Un incremento en las tasas de interés del mercado, puede disminuir el valor de mercado de las Notas emitidas y en circulación, y por ende, establecer un precio menor a aquel que los Inversoristas hayan pagado al momento de la inversión en Notas.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

La Junta Directiva de Banco La Hipotecaria, S.A., mediante Reunión Ordinaria de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), autorizó a la Sociedad a estructurar, registrar, listar, emitir, cruzar por Bolsa y vender públicamente Notas Comerciales Negociables a Mediano y Largo Plazo (en adelante las "Notas") por un valor nominal de hasta Cincuenta Millones de Dólares Americanos (US\$50,000,000.00), que será estructurado como un Programa Rotativo, una vez haya sido autorizada y registrada la emisión por la Superintendencia del Mercado de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de

suscripción preferente sobre las Notas de la presente emisión. Los accionistas, directores y ejecutivos del Emisor podrán comprar las Notas de la presente emisión si así lo desean, pero deberán participar bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

El valor total de esta Emisión representa 1.27 veces el capital común pagado y el capital adicional pagado y 0.70 veces el patrimonio del Emisor al 31 de Marzo de 2018. El nivel de endeudamiento del Emisor pasaría de 9.27 veces a 9.97 veces si se coloca la totalidad del Programa; por otro lado, al 31 de Marzo de 2018, el ROA del Emisor aumentó a 0.57% de 0.51% que reflejaba al mismo periodo en el 2017 y el ROE también aumentó a 5.86% de 4.89% que reflejaba al mismo periodo en el 2017.

La oferta pública de Notas no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas. Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre las Notas de la presente emisión.

Los derechos incorporados en los valores ofertados no se verán limitados por los derechos incorporados en cualquier otra clase de títulos valores o cláusulas de cualquier contrato o documento del Emisor.

La Fecha de Oferta de cada Serie, la Fecha de Emisión, la Fecha de Vencimiento, monto, Plazo, detalle de la Garantía y la Serie de Nota que será emitida, serán comunicadas mediante Suplemento Informativo a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, a más tardar un día hábil antes de la Fecha de Emisión.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferentes, entre otros.

A. Términos y condiciones de las Notas

Las Notas serán emitidas, en forma nominativa, rotativa, registrada y sin cupones, por un valor nominal de hasta Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00). Cada Serie de Nota tendrá un vencimiento de hasta ciento veinte (120) meses, contados a partir de la Fecha de Emisión correspondientes, en adelante (la "Fecha de Vencimiento"), según lo determine el Emisor. El Emisor pagará al Tenedor Registrado de cada Nota, el valor nominal de dicha Nota, en dólares, en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (cuando aplique), de conformidad con lo establecido en este Prospecto Informativo.

Las Notas Comerciales Negociables a Mediano y Largo Plazo, serán emitidas en forma de un programa rotativo, en tantas series como lo estime conveniente el Emisor y en denominaciones de mil Dólares (US\$1,000.00) o múltiplos enteros de dicha denominación, según las necesidades del Emisor y la demanda en el mercado al momento de la venta. Las Notas de cada serie tendrán un plazo de vencimiento, tasa de interés, términos de pago de intereses y Fecha de Oferta.

El programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevas notas en la medida que posea la disponibilidad. En ningún momento el saldo de notas emitidas y en circulación podrá ser superior a los Cincuenta Millones de Dólares (US\$50,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando las Notas emitidas y en circulación el Emisor dispondrá del monto

cancelado para emitir nuevas Series de Notas. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Notas ya emitidas. Estas Notas deberán ser canceladas en sus respectivas fechas de vencimiento, o previo, según las condiciones de Redención Anticipada detalladas en este prospecto. El Emisor dispone del plazo no mayor de diez años, contados a partir de la fecha de la Resolución de Registro de la Emisión, por parte de la SMV, para colocar la totalidad de la Emisión.

1. Emisión, fecha, autenticación y registro de las Notas

Para que las Notas sean una obligación válida y exigible del Emisor, las mismas deberán ser firmadas en nombre y representación del Emisor por (i) cualesquiera dos Directores, o (ii) cualesquiera dos Dignatarios, o (iii) cualquier Director conjuntamente con cualquier Dignatario, o (iv) John D. Rauschkolb conjuntamente con Boris Oduber B, o (v) John D. Rauschkolb conjuntamente con Giselle de Tejeira, o (vi) John D. Rauschkolb conjuntamente con Raúl Zarak (vii) John D. Rauschkolb con cualquier Director o Dignatario, o (viii) Boris Oduber B. conjuntamente con Giselle de Tejeira, o (ix) Boris Oduber B. conjuntamente con Raúl Zarak (x) Boris Oduber B. conjuntamente con cualquier Director o Dignatario, o (xi) Giselle de Tejeira conjuntamente con Raúl Zarak, (xii) Giselle de Tejeira conjuntamente con cualquier Director o Dignatario, (xiii) Raúl Zarak conjuntamente con cualquier Director o Dignatario o (xiv) quienes en el futuro la Junta Directiva de Banco La Hipotecaria, S.A. designe. Las firmas de los representantes del Emisor deberán ser manuscritas.

La venta de cada Nota será registrada y fechada por el Agente de Pago, en la fecha valor ("Fecha de Emisión") acordada entre el Emisor y el comprador en el acuerdo de compraventa correspondiente.

El Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales un registro (el "Registro") en el cual anotará, en la Fecha de Emisión de cada Nota, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicha Nota sea inicialmente expedida, así como el de cada uno de los subsiguientes Tenedores Registrados de la misma, para lo cual se deberá notificar al Agente de Pago de cada cesión o venta de las Notas.

El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) una Nota esté en un momento determinado inscrita en el Registro. En caso de que el Registro fuere destruido o resultase inaccesible al Emisor en la Fecha de Vencimiento de una Serie por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, el Emisor queda autorizado por los Tenedores Registrados a pagar el capital o los intereses de las Notas de dicha Serie de acuerdo con lo indicado en los certificados de la Nota originales emitidos y presentados para dicho propósito.

2. Pago de capital

El Emisor, a través del Agente de Pago, pagará al Tenedor Registrado de cada Nota, el valor nominal de dicha Nota, en dólares, en un sólo pago en la Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (cuando aplique), de conformidad con lo establecido en este Prospecto Informativo.

Si la Fecha de Vencimiento coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento y el pago de capital e intereses se extenderá hasta el siguiente Día Hábil inmediatamente, pero sin correrse los días para los efectos del cómputo del Período de Interés,

efectuándose el pago correspondiente en dicho Día Hábil. El término “Día Hábil” se refiere a todo día que no sea sábado, domingo, día nacional o feriado, y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

3. Cómputo y pago de intereses

(a) Tasa de interés: Las Notas devengarán una tasa de interés fija que será determinada por el Emisor para cada Serie, conforme lo establecido en este Prospecto. Dicha tasa fija de interés será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al menos un Día Hábil antes de la Oferta de cada Nota.

(b) Intereses devengados: Cada Nota devengará intereses pagaderos respecto a su capital desde la Fecha de Emisión de la Nota de la respectiva Serie, hasta que su capital sea pagado en su totalidad.

Los intereses devengados por las Notas serán pagados mensualmente, los días quince (15) de cada mes o el Día Hábil inmediatamente después al quince (15) de cada mes (cada uno, un “Día de Pago de Interés”) o en la Fecha de Vencimiento de las Notas, según ésta última se determine para cada serie, en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Las Notas de todas las series tendrán, pues, el mismo Día de Pago de Interés. El período que comienza en la Fecha de Emisión de cada Nota y termina en el Día de Pago de Intereses inmediatamente siguiente y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento se identificará como “Período de pago de Intereses”.

Si un Día de Pago de Interés o la Fecha de Vencimiento coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o el Día de Pago de Interés, según el caso, se extenderá hasta el siguiente Día Hábil inmediatamente, pero sin correrse los días para los efectos del cómputo del Período de Interés, efectuándose el pago correspondiente en dicho Día Hábil.

(c) Cómputo de intereses: Los intereses serán pagaderos con respecto a cada Nota y serán calculados por el Agente de Pago, aplicando la Tasa de Interés a la suma de capital de la Nota, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendarios del Período de Interés (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo la respectiva Fecha de Vencimiento o en un Día de Pago de Interés), dividido entre trescientos sesenta (360) días y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

(d) Intereses moratorios: Si en la Fecha de Vencimiento o en un Día de Pago de Interés, el pago del capital o intereses de una Nota, según corresponda, fuese indebidamente retenido o negado, el Emisor continuará pagando al Tenedor Registrado de dicha Nota, como única indemnización y compensación, intereses sobre las sumas indebidamente retenidas o negadas, ya sea por razón de pagos a capital o intereses, a la misma tasa de interés anual prevista para la respectiva Nota, desde la fecha en que dicha suma de capital o interés, según sea el caso, venciere y sea pagadera hasta (i) la fecha en que dicha suma de capital o interés sea pagada en su totalidad a la nueva presentación de la Nota al Agente de Pago, o (ii) el Día Hábil que el Emisor designe y notifique ser la fecha a partir de la cual

dicha Nota debidamente presentada al cobro y no pagada será efectiva e inmediatamente pagada a su nueva presentación al Agente de Pago, siempre y cuando dicha Nota sea efectivamente pagada en dicha nueva presentación. Las Notas devengarán intereses hasta la fecha de su vencimiento.

4. Redención anticipada

El Emisor podrá, a su entera discreción redimir, parcial o totalmente, una o más series de las Notas, al cien por ciento (100%) de su valor nominal, cumplidos dos años a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva serie a ser redimida. Por consiguiente, la opción de redención anticipada aplicará solamente para Notas que tengan un vencimiento superior a los dos años a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva serie. En ambos casos, la redención anticipada se hará únicamente por el monto de capital de las Notas a ser redimidas, más intereses acumulados hasta la correspondiente fecha de redención.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir la totalidad de las Notas, publicará un aviso de redención anticipada en dos (2) diarios de circulación nacional en la República de Panamá, por tres (3) días consecutivos, y con no menos de treinta (30) días hábiles de anticipación a la fecha propuesta para la redención anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención anticipada, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. La fecha de redención anticipada deberá coincidir con un Día de Pago de Interés. Igualmente, de haber fecha de redención anticipada, la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores, Bolsa de Valores y a Latinclear, el mismo día en que se notifica a los Tenedores Registrados.

En caso de que el Emisor decida redimir parcialmente las Notas, éste podrá optar por redimir: (i) parte de las Notas de cada una de las series, (ii) parte de las Notas de una de las Series o (iii) únicamente la totalidad de las Notas de una de las series. La determinación de aquellas Notas que serán redimidas parcialmente se hará mediante sorteo llevado a cabo ante Notario Público, salvo en el caso mencionado en el punto (iii) anterior. El sorteo deberá llevarse a cabo con veinte (20) Días Hábiles de anticipación a la fecha de redención y el resultado deberá ser comunicado a los Tenedores Registrados mediante aviso publicado por dos (2) días hábiles consecutivos en dos (2) diarios de amplia circulación en la República de Panamá, dentro de los cinco (5) Días Hábiles contados a partir de la fecha del sorteo. Igualmente, de haber redención parcial de las Notas, la misma será comunicada a la Superintendencia del Mercado de Valores, Bolsa de Valores y a Latinclear, el mismo día en que se notifica a los Tenedores Registrados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá optar por distribuir proporcionalmente entre todos los Tenedores Registrados o entre los Tenedores Registrados de una serie, el monto total de las Notas que serán redimidas.

No aplicará ninguna penalidad que no sea expresamente exigida por la ley.

5. Vencimiento por incumplimiento

Se entenderá que existe un "Evento de Incumplimiento" en relación con una Nota si:

- (i) El Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen o no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles, cualquiera suma de interés que hubiese vencido o fuese exigible con relación a una Nota; entendiéndose que El Agente de Pago y/o el Emisor

deben subsanar dicho incumplimiento dentro del plazo de los diez (10) días hábiles antes mencionados.

- (ii) El Agente de Pago y/o el Emisor indebidamente retuviesen y no pagasen por más de diez (10) Días Hábiles, cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicha Nota y reclamada según lo dispuesto en este Prospecto Informativo; entendiéndose que El Agente de Pago y/o el Emisor deben subsanar dicho incumplimiento dentro del plazo de los diez (10) días hábiles antes mencionados.
- (iii) El Emisor manifestase, de forma escrita, su incapacidad para pagar cualquier deuda contraída por él, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto al concurso de sus acreedores;
- (iv) Si la Superintendencia de Bancos de Panamá revocara la licencia Bancaria del Emisor;
- (v) El Emisor incumpliese con el pago de capital e intereses sobre las Notas o cualesquiera obligaciones con terceras personas, siempre y cuando el monto total de dichas obligaciones en conjunto, exceda la suma de un millón de dólares (US\$1,000,000.00). El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.
- (vi) El Emisor fuese disuelto o entrase en estado de liquidación, comenzase una renegociación y prórroga de sus obligaciones u otro proceso análogo.

Si en relación con una Nota, uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen, continuasen y no fuesen subsanados, cualquier Tenedor Registrado de dicha Nota podrá, mediante notificación (la "Notificación de Incumplimiento") por escrito al Agente de Pago, con copia al Emisor y al Fiduciario de Garantía, declarar dicha Nota de plazo vencido y exigir el pago inmediato del capital de la Nota y los intereses acumulados.

6. Agente de Pago, Registro y Transferencia

El Emisor podrá designar un Agente de Pago, el cual:(i) prestará el servicio de pago de los intereses cuando correspondan y del capital de las Notas al vencimiento, (ii) mantendrá un Registro de los Tenedores Registrados de cada Nota y (iii) tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de las Notas que se requieran.

Banco General, S.A. ha asumido las funciones de Agente de Pago de las Notas. Banco General, S.A. y el Emisor han celebrado un Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia (el "Contrato de Agencia") y una copia de tal contrato reposa en la Superintendencia del Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Contrato de Agencia reglamenta:(i) el pago y transferencia de las Notas según lo dispuesto en este Prospecto, (ii) autoriza el pago prioritario de los gastos y comisiones del Agente de Pago, (iii) libera al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia o destitución previa la designación de un nuevo Agente de Pago y (iv) permite la reforma del Contrato de Agencia, entre otras cláusulas, siempre que no se contravengan derechos dispuestos en este Prospecto. Copia de toda reforma al Contrato de Agencia será suministrada a todos los Puestos



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

de Bolsa en que la Emisión se liste. Cada Tenedor Registrado de una Nota, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, para con los Tenedores Registrados de las Notas, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de las Notas. El Agente de Pago, como tal, no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de las Notas y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichas Notas, las sumas que hubiese recibido del Emisor para tal fin, de conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia.

El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de una o más Notas y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de las Notas.

El Agente de Pago prestará al Emisor los siguientes servicios:

- (a) Calcular y determinar los intereses devengados por cada Nota, en cada Día de Pago de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia.
- (b) Pagar, con los fondos que para tal motivo reciba del Emisor, los intereses y el capital de las Notas a sus respectivos Tenedores, de conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia.
- (c) De ser necesario, retener en nombre y representación del Emisor el impuesto sobre la renta de los pagos de intereses hechos a los Tenedores de las Notas de conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia y remitir el impuesto al Tesoro Nacional.
- (d) Custodiar las Notas, llevar su registro, y asistir en la transferencia y reposición de las Notas de conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia.
- (e) Asistir en el registro, transferencia y reposición de las Notas de conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia.
- (f) Llevar a cabo cualesquiera otros actos necesarios para cumplir con las obligaciones del Agente de Pago tal y como se detallan en las Notas y en el Contrato de Agencia.

De conformidad con los términos y condiciones de las Notas y del Contrato de Agencia, no menos de diez (10) Días Hábiles antes de cada Día de Pago de Interés, el Agente de Pago calculará los intereses devengados por las Notas expedidas y en circulación para dicho Día de Pago de Interés, y notificará los mismos al Emisor. Los intereses pagaderos en cada Día de Pago de Interés con respecto a cada Nota serán calculados por el Agente de Pago para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés respectiva al valor nominal de la Nota correspondiente, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendarios del Período de Interés, (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago de Interés en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). Los cálculos de intereses hechos por el Agente de Pago serán obligatorios al Emisor y a los Tenedores de las Notas, salvo error manifiesto. El Agente de Pago también notificará

al Emisor no menos de diez (10) Días Hábiles antes de la Fecha de Vencimiento de las Notas las sumas de capital que vencerán en dicha fecha.

Será responsabilidad del Agente de Pago suministrar, a requerimiento del Emisor o autoridad competente, cualquier explicación o información que tenga disponible de los tenedores registrados, cuando a su vez dicha información sea solicitada al Emisor por autoridad competente.

Cuando el Agente de Pago haya sido notificado de la ocurrencia de cualquiera de los eventos de incumplimientos, notificará tal hecho a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.

7. Pago y forma de las Notas

(a) Notas globales.

Las Notas serán emitidas en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente, las "Notas Globales") emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones. Las Notas Globales serán emitidas a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear), quien acreditará en su sistema interno, el monto de capital que corresponde a cada una de las instituciones que mantienen cuentas con LatinClear (los "Participantes"). Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales, estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras las Notas estén representadas por una o más Notas Globales, el Tenedor Registrado de cada una de dichas Notas Globales será considerado como el único propietario de dichas Notas en relación con todos los pagos, de acuerdo a los términos y condiciones de las Notas.

Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de las Notas Globales, LatinClear será considerado el único propietario de las Notas representadas en dichas Notas Globales y los inversionistas tendrán derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales. Ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Todo pago de capital e intereses bajo las Notas Globales se hará a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

LatinClear, al recibir oportunamente cualquier pago de capital o intereses en relación con las Notas Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto de las Notas Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a las Notas Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los Traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de las Notas Globales para dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado de las Notas (incluyendo la presentación de las Notas para ser intercambiados como se describe a continuación) únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de las Notas Globales y únicamente en relación con la porción del total del capital de Notas Globales, sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con Licencia de Central de Custodia, Liquidación y Compensación de Valores emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrá incluir otras organizaciones. Servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

(b) Notas físicas.

Las Notas Globales pueden ser intercambiadas por instrumentos individuales ("Notas Individuales") si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de las Notas Globales o que no cuenta con licencia de central de valores, y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido, o (ii) un Participante solicita por escrito a LatinClear la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de LatinClear y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos Notas. En esos casos, el Emisor utilizará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con LatinClear para intercambiar las Notas Globales por Notas Individuales y causará la emisión y entrega al Agente de Pago de suficientes Notas Individuales para que éste los autentique y entregue a los Tenedores Registrados.

En caso que un tenedor de derechos bursátiles, con respecto de las Notas Globales, desee la conversión de dichos derechos bursátiles en Notas Individuales, deberá presentar solicitud escrita a LatinClear, formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear a través de un Participante y una solicitud dirigida al Agente de Pagos al Emisor por LatinClear. En todos los casos, Notas Individuales entregadas a cambio de Notas Globales o derechos bursátiles con respecto de las Notas Globales serán registradas y emitidas en las denominaciones aprobadas, conforme a la solicitud de LatinClear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la

emisión de Notas Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichas Notas Individuales.

Una vez emitidas las Notas Individuales, todo pago de intereses será hecho en Dólares, en cada Día de Pago de Interés, mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado, a la dirección que conste en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales, el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago por la oficina de correo. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago, y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

Todo pago de capital se hará contra la presentación, endoso y entrega de la correspondiente Nota al Agente de Pago en sus oficinas principales en la ciudad de Panamá, República de Panamá, mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago. Todos los pagos de capital con respecto a las Notas serán hechos en Dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección que conste en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales, el pago de capital e intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago por la oficina de correo. En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago podrá, sin ninguna responsabilidad, reconocer al Tenedor Registrado de una Nota Individual como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicha Nota para efectuar pagos de la misma, recibir instrucciones y cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicha Nota esté o no vencida o que el Emisor haya recibido cualquiera notificación o comunicación en contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad del mismo o referente a su previo hurto, robo, mutilación, destrucción o pérdida.

Las Notas Individuales son solamente transferibles en el Registro. Cuando una Nota Individual sea entregada al Agente de Pago para el registro de su transferencia, el Agente de Pago cancelará dicha Nota, expedirá y entregará una nueva Nota al endosatario de la Nota transferida y anotará dicha transferencia en el Registro, de conformidad y sujeto a lo establecido en este Prospecto. La nueva Nota emitida, por razón de la transferencia, será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía la Nota transferida. Toda Nota presentada al Agente de Pago para el registro de su

transferencia deberá ser debidamente endosada por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria y (a opción del Emisor, el Agente de Pago autenticada por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro completará el proceso de transferencia de la Nota. El Agente de Pago no aceptará solicitudes de registro de transferencia de una Nota en el Registro dentro de los diez (10) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago de Interés o Fecha de Vencimiento. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha transferencia correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de una Nota Individual por otras Notas Individuales pero de menor denominación o de varias Notas por otra Nota pero de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito, en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago en sus oficinas principales y deberá además estar acompañada por el o las Notas que se desean canjear.

8. Dineros no reclamados

En el caso de Notas Individuales, toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago por el Emisor, para cubrir los pagos de capital o intereses de las Notas que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de las Notas dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento, será devuelta por el Agente de Pago al Emisor y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado de una Nota deberá ser dirigida directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna. Las obligaciones del Emisor estipuladas en las Notas prescribirán de conformidad con la ley.

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor de conformidad con las Notas que no sean debidamente cobradas por sus Tenedores Registrados de conformidad con los términos de este Prospecto Informativo, de las Notas, de la ley o de una orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

9. Titularidad, traspaso, reposición, canje y cancelación de las Notas

(a) Titularidad de la Nota: (i) El Emisor y/o el Agente de Pago podrán, sin ninguna responsabilidad de su parte, excepto que medie dolo de su parte, reconocer al Tenedor Registrado de una Nota para todos los propósitos como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicha Nota, aun habiendo recibido notificaciones o comunicaciones en sentido contrario o aún con el conocimiento de hechos que pongan en duda la calidad de propietario del Tenedor. (ii) En caso de que una Nota tenga dos o más personas anotadas en el Registro como Tenedores Registrados del mismo, el Agente de Pago y/o el Emisor, salvo acuerdo en contrario con los respectivos Tenedores Registrados, seguirán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicha Nota identificados en el Registro; si se utiliza la expresión "o" se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicha Nota; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicha Nota que aparecen en el Registro. (iii) En caso de muerte o incapacidad del Tenedor Registrado se tendrá a su guardián, tutor, albacea u otra persona que de acuerdo

con las leyes de su último domicilio tenga a su cargo la administración y disposición de sus bienes como el representante legítimo del Tenedor. (iv) Si el Tenedor Registrado es una persona jurídica se tendrá como su representante a las personas que de acuerdo a las leyes del país de su constitución tengan la facultad para administrar los bienes de dicho ente jurídico.

(b) Traspaso de Notas: En el traspaso de las Notas el Agente de Pago aplicará las siguientes reglas: (i) Las Notas solo son transferibles en el Registro. (ii) Los traspasos se harán mediante cesión al dorso de la Nota o cualquier otro instrumento de cesión aceptable al Agente de Pago. (iii) El instrumento de cesión debe ser firmado por el Tenedor Registrado o su apoderado legal y el cesionario. El Agente de Pago podrá anotar el traspaso si a su juicio las firmas aparentan a simple vista ser auténticas, pudiendo sin embargo exigir que las firmas del cedente y/o del cesionario sean autenticadas por un notario público de la República de Panamá, un cónsul de la República de Panamá o un banco en el exterior que garantice que se trate de una firma auténtica. (iv) El cedente o el cesionario deberá entregar la Nota original al Agente de Pago. (v) El Agente de Pago, no aceptará solicitudes de registro de transferencia de una Nota en el Registro dentro de los diez (10) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Día de Pago de Interés o Fecha de Vencimiento. (vi) El Agente de Pago podrá aceptar cualquier documentación que acredite lo anterior si actuando de buena fe considera que la documentación es genuina y suficiente y podrá exigir cuanta documentación estime conveniente para acreditar lo anterior a su satisfacción. (vii) El Agente de Pago además podrá exigir que se le suministren opiniones de abogados idóneos como condición para tramitar el traspaso de propiedad de una Nota. El costo de estos dictámenes correrá por cuenta de la persona que solicite el traspaso, canje o reposición. (viii) El Agente de Pago podrá negarse a registrar el traspaso de una Nota cuando razonablemente creyese que la persona que comparece ante él no es el Tenedor Registrado de dicha Nota o su legítimo apoderado, o que se trata de un documento falsificado o no genuino o por razón de una orden expedida por una autoridad competente.

(c) Reposición de Notas: Toda solicitud para la reposición de una Nota mutilada, destruida, perdida, robada, hurtada o indebidamente apropiada deberá ser dirigida por escrito al Agente de Pago, con copia enviada al Emisor, acompañando la garantía que para cada caso determine el Emisor y las pruebas que a satisfacción del Emisor y del Agente de Pago acrediten el robo, hurto, destrucción, mutilación, pérdida o apropiación indebida, así como cualquiera otra documentación e información que soliciten el Emisor y/o el Agente de Pago. Una vez recibida la documentación anterior, el Emisor podrá autorizar al Agente de Pago que reponga la Nota objeto de la solicitud de reposición. No obstante lo anterior, el Emisor siempre podrá exigir que se proceda mediante el trámite de un juicio de reposición de títulos, sin perjuicio de exigir las garantías del caso.

(d) Canje de Notas: Siempre y cuando con respecto al mismo no pese ninguna orden de autoridad competente que imposibilite la negociación de la Nota, el Tenedor Registrado de dicha Nota podrá solicitar por escrito y bajo su firma (o la de su representante) al Agente de Pago que cambie una o más Notas por Notas de menor o mayor denominación, múltiplos de Mil Dólares (US \$1,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La solicitud deberá indicar el número y denominación de las Notas que se desea canjear, así como, las nuevas denominaciones solicitadas, y deberá ser presentada en las oficinas principales del Agente de Pago. Dicha solicitud deberá estar acompañada por el(las) Nota(s)



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

que se desean canjear debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo con lo contemplado en esta Sección, el Agente de Pagoprocederá a anular los títulos canjeados y a entregar las Notas sustitutas, las cuales deberán coincidir en cuanto a su valor nominal total con el del (de las) Nota(s) canjeada(s).

(e) Cancelación: El Agente de Pagoanulará y cancelará todos aquellas Notas que hubiesen sido reemplazados de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Agencia. Las Notas anuladas y canceladas no podrán ser re-expedidas.

10. Notificaciones

Toda Notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado de la Nota, junto con la presentación de la Nota, como se detalla a continuación:

AL EMISOR
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.
Plaza Regency, Edificio Tesera 177
Piso N°.13, Vía España
823-3858, Zona 7
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 300-8500, Fax: 300-8501
Contacto: John Rauschkolb

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser dada por escrito y entregada como se detalla a continuación:

AL AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
BANCO GENERAL, S.A.
Centro Operativo Banco General
Urbanización Metro Park, Ciudad Radial
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 303-8139 Fax: 303-7522
Contacto: Tamara De León.

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago, de conformidad con lo establecido en esta Sección. El Emisor y el Agente de Pago podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

Toda notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago al Tenedor Registrado de una Nota deberá ser hecha, a opción del Emisor o del Agente de Pago, mediante envío por correo electrónico, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

11. Modificaciones y cambios.

Toda la documentación que ampara esta Emisión, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de las Notas con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de Notas. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores.

El Emisor se reserva el derecho de efectuar modificaciones futuras a los términos y condiciones de esta emisión, modificaciones que se podrán establecer en ese momento. El eventual tenedor que así compre, acepta por lo tanto tales condiciones y esa será su relación contractual privada, individual, con el Emisor. El Emisor cumplirá con los procedimientos establecidos en el Acuerdo N°.4-2003 de 11 de abril de 2003 emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores para todas aquellas modificaciones a los términos y condiciones establecidos en las Notas y demás documentos que respalden esta oferta.

Queda entendido que los términos y condiciones de las Notas podrán ser reformados de tiempo en tiempo, para lo cual se requerirá el consentimiento del Emisor y de los tenedores que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del valor nominal de la totalidad de las Notas emitidas y en circulación.

12. Ley aplicable.

Las Notas están sujetas a las leyes de la República de Panamá.

B. Precio de venta.

Cada Nota será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario, al cien por ciento (100%) de su respectivo valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualesquiera ejecutivos que ésta designe, podrán, de tiempo en tiempo, cuando lo consideren conveniente, autorizar que las Notas sean ofrecidas en el mercado primario a un precio superior o inferior a su valor nominal, según lo exijan las condiciones de la empresa y del mercado financiero en dicho momento. Cada Nota será expedida contra el recibo por el Emisor del precio de venta acordado para dicha Nota en el corro de Bolsa y devengará intereses a partir de su Fecha de Emisión. Todas estas sumas serán pagaderas en dólares, moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América.

C. Plan de distribución de la Emisión.

El Emisor y BG Valores, han celebrado un Contrato de Colocación de Notas, mediante el cual BG Valores ha sido nombrado agente vendedor de las Notas y el mismo se compromete a realizar su mejor esfuerzo para colocar la totalidad de las Notas. Adicionalmente, BG Valores actuará inicialmente como Puesto de Bolsa para negociar las Notas a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Las Notas serán ofrecidas al público inversionista en general, que incluye tanto a personas naturales como a inversionistas institucionales. No se ha asignado ninguna serie de las Notas a


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

un grupo de inversionistas en particular ni se ha celebrado ninguna transacción por la que se prevea colocar en forma privada de ninguna serie a inversionistas institucionales.

Los Accionistas, Directores, Dignatarios o empleados de Banco La Hipotecaria, S.A., de sus compañías afiliadas, o las controladoras del Emisor (La Hipotecaria (Holding), Inc. de manera directa y Grupo ASSA, S.A. de manera indirecta) no tendrán derecho de suscripción preferente de las Notas y no piensan suscribir parte de la oferta.

La totalidad de los financiamientos obtenidos por el Emisor son utilizados para incrementar su cartera de préstamos.

La dirección de BG Valores es Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro, Edificio BG Valores, Piso 4, Apartado 0819-09280, Panamá, República de Panamá, Teléfono: 205-1700, Fax: 215-7490, Correo electrónico: csamaniego@bgvalores.com, Persona de contacto: Carlos Samaniego.

D. Mercados.

Esta Emisión de Notas ha sido listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para operar en la República de Panamá. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública, al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto, pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado, en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., ubicadas en Calle 49 y Avenida Federico Boyd. No se contempla inscribir la emisión en otros mercados.

E. Gastos de la Emisión.

A continuación un detalle de los gastos promedio de la Emisión.

Detalle de los Gastos	Periodicidad	Comisión	Monto	% de Comisión sobre la Emisión
Tarifa de Registro por Oferta Pública SMV	Inicio	0.0350%	\$17,500.00	0.0350%
Comisión de Negociación de la Bolsa de Valores de Panamá	Total		\$39,288.19	0.0786%
Comisión de Venta	Inicio	0.2500%	\$93,750.00	0.1875%
Comisión Casa de Valores	Anual	0.1250%	\$50,000.00	0.1000%
Comisión al Fiduciario	Trimestral	0.1250%	\$62,500.00	0.1250%
Comisión de Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	0.0625%	\$31,250.00	0.0625%
Inscripción de Macro título en LatinClear	Inicio		\$1,000.00	0.0020%
Tarifa de Supervisión por Oferta Pública SMV	Anual	0.0150%	\$7,500.00	0.0150%
Gastos de estructuración, legales, propaganda e impresión, otros gastos	Inicio		\$15,000.00	0.0300%
Trámite de registro de emisión en Bolsa	Inicio	0.0003%	\$150.00	0.0003%
Total			\$317,938.19	0.6359%

El Emisor pagará una comisión de venta y colocación de cero punto veinticinco por ciento (0.1875% p.a.) anual de la suma de capital representada por las Notas vendidas bajo esta Emisión, la cual podrá variar dependiendo de las condiciones del mercado y será acordada entre el Emisor y el agente vendedor de Notas. En caso de colocarse la totalidad de la emisión, la comisión de venta sería de noventa y tres mil setecientos cincuenta dólares (\$93,750). En adición, el Emisor le reconocerá a BG Valores una comisión de corretaje de un octavo del uno por ciento (0.1%) del valor nominal de las Notas vendidas, la cual será

pagada por el Emisor. La comisión anterior representaría, en caso de colocar la totalidad de la emisión, cincuenta mil dólares (\$50,000.00).

En caso de que el Emisor decida emitir Notas garantizadas con el Fideicomiso, El Emisor pagará al Fiduciario una comisión anual equivalente al cero punto ciento veinticinco por ciento (0.125%) sobre el saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios cedidos, pagaderas trimestralmente en base al saldo promedio de los bienes fideicomitados en ese trimestre. La comisión anterior representaría, en caso de colocarse la totalidad de la emisión, sesenta y dos mil quinientos dólares (US\$62,500.00).

Igualmente, el Emisor, en su calidad de administrador de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso, tiene derecho a recibir las sumas que mensualmente paguen los deudores de los créditos hipotecarios cedidos en concepto de gastos de manejo y los gastos de renovación según los términos de los créditos hipotecarios cedidos, cuyas sumas provendrán de los abonos que haga cada deudor de los mismos y, otros pagos, según se describen en el Contrato de Administración.

En adición a las comisiones de corretaje y venta, el Emisor anticipa que incurrirá, como resultado de la presente emisión, en un gasto aproximado de quince mil dólares (\$15,000) en gastos de estructuración, legales, e impresión, diecisiete mil quinientos dólares (\$17,500.00) en registro de la SMV y treinta mil novecientos treinta y nueve mil doscientos ochenta y ocho con diecinueve centavos (\$39,288.19) en la Comisión de Negociación de la BVP.

Adicionalmente, el Emisor incurrirá en una comisión anual equivalente al cero punto cero seis veinticinco por ciento (0.0625%) del capital de las Notas emitidas y en circulación en concepto de pago al Agente de Pago, la cual, en caso de colocarse la totalidad de las Notas, ascendería a treinta y un mil doscientos cincuenta dólares (\$31,250) y la suma de doscientos cincuenta dólares (\$350) en gastos de inscripción de las Notas en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y mil dólares (\$1,000.00) en inscripción del macrotítulo en la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

Por último el Emisor tendrá que pagar la tarifa anual de supervisión por oferta pública de la SMV equivalente al cero punto cero uno por ciento (0.0150%), por la suma total de cinco mil dólares (\$7,500.00) y un pago de trámite de registro de emisión en la Bolsa de Valores por la suma total de ciento cincuenta dólares (\$150.00).

Todos los gastos anteriores totalizan aproximadamente trescientos diecisiete mil novecientos treinta y ocho con diecinueve centavos (US\$317,938.19). Este total de gastos pudiese variar, específicamente en lo concerniente a la Comisión de Venta, dependiendo del monto del Programa que se logre vender y de la rotatividad del mismo.

F. Uso de los fondos

El producto de la presente emisión, será utilizado para financiar el crecimiento de la cartera de crédito del Emisor de la República de Panamá. Sin embargo, al tratarse de un Programa Rotativo, el Emisor podrá decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de dicho programa, en atención a las necesidades financieras de la institución, o los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

De colocarse la totalidad de la Emisión y luego de deducir el total de gastos y comisiones, el Emisor estará recibiendo un monto aproximado de cuarenta y nueve millones seiscientos ochenta y dos mil sesenta y uno con ochenta y un centavos (US\$49,682,061.81).

G. Impacto de la Emisión

La intención del Emisor es la de colocar inicialmente Notas suficientes para financiar préstamos hipotecarios a medida que sus necesidades de generación de hipotecas residenciales así lo requieran. Sin embargo, de darse la venta total de las Notas en la fecha en que las mismas sean vendidas por primera vez en la Bolsa de Valores de Panamá, el impacto de la emisión en el balance general del Emisor, para dicho caso, al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

PASIVO Y PATRIMONIO DEL EMISOR	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
PASIVO		
Depósitos de clientes	208,545,977	208,545,977
Obligaciones Negociables	13,840,047	13,840,047
Notas Comerciales Negociables	96,309,431	96,309,431
Valores Comerciales Negociables	82,931,225	82,931,225
Bonos Ordinarios	14,310,229	14,310,229
Certificados de Inversión	13,600,000	13,600,000
Notas Comerciales Negociables (nuevo)	0	50,000,000
Financiamientos recibidos	187,147,534	187,147,534
Otros Pasivos	12,551,093	12,551,093
Total de Pasivos	629,235,536	679,235,536
PATRIMONIO		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	26,300,000	26,300,000
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Reserva de valor razonable	1,738,846	1,738,846
Reserva por conversión de moneda extranjera	-4,640,024	-4,640,024
Reservas regulatorias	7,564,524	7,564,524
Utilidades no distribuidas	21,932,674	21,932,674
Total de patrimonio de la participación controladora	69,696,020	69,696,020
Participación no controladora	891,891	891,891
Total de Patrimonio	70,587,911	70,587,911
Pasivo/Patrimonio	8.91	9.62
Pasivo/Capital	15.24	16.45

La mayoría de los pasivos financieros están respaldados por créditos hipotecarios del Emisor cedidos a favor de los acreedores.

a. Descripción general de las garantías.

En el momento de ser emitidas, cada una de las series de las Notas, podrán: 1) no tener garantía especial; ó2) estar garantizadas por una Fianza Solidaria constituida por la sociedad



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

Grupo Assa, S.A., hasta por el 100% de la Serie(s) emitida(s), más los intereses, gastos y costas de dicha(s) Serie(s) (la "Fianza"); ó 3) estar garantizada por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor, en su calidad de Fideicomitente y BG Trust, Inc. en su calidad de Fiduciario, al cual el Emisor le habrá transferido una cartera de créditos hipotecarios que reúnen ciertas condiciones de elegibilidad y otros activos. Esta opción estará a cargo del Emisor y se definirá al momento de realizar las colocaciones en Bolsa, mediante suplemento al prospecto que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, a más tardar un día hábil antes de la Fecha de Oferta.

De emitirse Series garantizadas con fideicomiso, se deberá remitir el Contrato de Fideicomiso a la Superintendencia del Mercado de Valores para su revisión, según lo establece el Acuerdo N°.2-10, específicamente en la sección VI.G. Una vez verificada la documentación por la Superintendencia del Mercado de Valores y por la Bolsa de Valores de Panamá mediante suplemento, entonces dicho fideicomiso podrá garantizar dicha Serie, y la misma podrá entonces ser ofrecida.

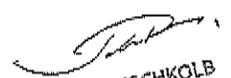
1. En el caso que la(s) serie(s) que conforman las Notas sea(n) garantizada(s) con Fianza otorgada por Grupo ASSA, S.A.:

Se entenderá que la Fianza garantiza el pago de la totalidad de las sumas presentes y futuras que el Emisor adeude de tiempo en tiempo a cada tenedor de Notas en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por el no pago a su vencimiento de dicho capital e intereses, en su caso, de conformidad con lo estipulado en el Prospecto Informativo y en la Fianza que se otorgue. Cada Tenedor de Notas podrá reclamar a Grupo Assa, S.A. el pago de las sumas adeudadas a dicho Tenedor en concepto de capital, de intereses y de los gastos y costas que se ocasionen por el no pago a su vencimiento de dicho capital e intereses mediante notificación por escrito a Grupo Assa, S.A., con copia al Emisor y al Agente de Pago, en la cual se declara dicha Nota de plazo vencido y exigir el pago inmediato del capital y los intereses acumulados de la Nota. El Tenedor acompañará esta notificación con una constancia extendida por el Agente de Pago de que en efecto es titular de la Nota declarada de plazo vencido. Siguiendo el procedimiento antes descrito, Grupo Assa, S.A. ejecutará la Fianza sujeto a las leyes de la República de Panamá.

Grupo Assa S.A. y subsidiarias se dedican principalmente a efectuar negocios de seguros y reaseguros en Panamá y a la actividad correspondiente de inversiones, propia de esta actividad. Al 31 de marzo de 2018, el patrimonio consolidado de Grupo ASSA, S.A. es de \$1,072 millones de dólares. Grupo Assa S.A. está registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de acuerdo con regulaciones vigentes sobre valores.



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

En adición a La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía tenedora de la totalidad de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A., Grupo ASSA, S.A. las principales subsidiarias de Grupo ASSA, S.A. son ASSA Compañía de Seguros, S.A. (compañía con licencia de seguros en Panamá), Banco de Finanzas (banco de licencia general de Nicaragua) y Metropolitana de Seguros, S.A. (compañía con licencia de seguros en Nicaragua), entre otras.

El principal componente de la operación de seguros del Fiador es la sociedad Assa Compañía de Seguros, S.A.

Información trimestral sobre los negocios, operaciones y otros aspectos relacionados con Grupo Assa, S.A. se pueden obtener en la Superintendencia del Mercado de Valores, ya que esta es una compañía pública. Adicionalmente se puede consultar la página de Web del Fiador en la dirección www.assanet.com.

El Emisor pagará al Fiador una comisión anual equivalente al 0.25 del 1% de las Notas emitidas y en circulación por la constitución y otorgamiento de la Fianza.

2. En el caso que la(s) serie(s) que conforma(n) las Notas sea(n) garantizada(s) con el Fideicomiso:

a. *Constitución:* El Fideicomiso será constituido en Panamá, República de Panamá, de forma irrevocable, mediante un Agente Residente que refrendará el instrumento de fideicomiso, según se dispone en la Ley N°.1 de 5 de enero de 1984, reformada por la Ley N°.21 de 10 de Mayo de 2017, por la cual se regula el Fideicomiso en Panamá y sujeto a los términos y condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso de Garantía.

Ninguna Serie de Notas que sea garantizada con el fideicomiso se constituirá antes de la constitución del fideicomiso. Por lo tanto, una vez constituido el fideicomiso y traspasada la cartera hipotecaria al mismo, es que se emitirá(n) la serie(s) de Nota(s) que será(n) garantizada(s) con el fideicomiso.

b. *Domicilio:* El domicilio del Fideicomiso será la ciudad de Panamá, República de Panamá, cuya legislación correspondiente lo rige y lo regula. En caso de cualquier controversia o disputa relacionada con el Contrato de Fideicomiso se resolverá ante los Juzgados Civiles del Primer Circuito Judicial de la Provincia de Panamá.

c. *Datos del Fideicomitente:* Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con licencia para actuar como fiduciario, otorgada mediante la Resolución FID N°.3-97 por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos de Panamá) de fecha 6 de agosto de 1997 y con la Acreditación de la Licencia Fiduciaria, Resolución SBP-FID-A-0026-2017 de 22 de diciembre de 2017 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Adicionalmente, cuenta con licencia para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, tal y como consta en la Escritura Pública N°.12,674 de 2 de junio de 2010, otorgada ante la Notaria Pública del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Documento 1786588. El Fideicomitente tiene su domicilio en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso N°.13, vía España, apartado 0823-04422, Panamá, República de Panamá. Teléfono 300-8500, Fax 300-8501, página web: www.lahipotecaria.com. Persona de

Contacto John Rauschkolb, correo electrónico: john@lahipotecaria.com.

d. *Datos del Fiduciario:* BG Trust, Inc. por su parte, es una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de Panamá, con licencia para actuar como fiduciario otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución FID N°. cero cero uno – dos mil cuatro (001-2004) del nueve (9) de enero de dos mil cuatro (2004), y publicada en gaceta oficial número veinticuatro mil novecientos setenta y nueve (24,979), del dos (2) de febrero de dos mil cuatro (2004). El Fiduciario tiene su domicilio en Torre Banco General, Piso 18, Avenida 5 B Sur y Aquilino de la Guardia, Apartado 0816-008433, teléfono 303-7000, fax 269-0910. Persona de Contacto: ValerieVoloj, email: vvoloj@bgeneral.com

e. *Vínculos y afiliaciones:* Banco La Hipotecaria es el Emisor de las Notas Comerciales Negociables y a su vez será el Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía. El Fideicomiso de Garantía será constituido con BG Trust, Inc., sociedad anónima panameña, con licencia para actuar como fiduciario otorgada por la Superintendencia de Bancos, mediante Resolución FID N°. cero cero uno – dos mil cuatro (N°.001-2004) del nueve (9) de enero de dos mil cuatro (2004), y publicada en gaceta oficial número veinticuatro mil novecientos setenta y nueve (24,979), del dos (2) de febrero de dos mil cuatro (2004).

f. *Obligaciones pendientes:* El solicitante no tiene obligaciones pendientes con el fiduciario, o alguna de sus afiliadas, subsidiarias o persona controladora, adicionales a las generadas por la relación comercial entre ambas y las que se generen producto de esta emisión. Los Accionistas, Directores, Dignatarios o empleados de Banco La Hipotecaria, S.A., de sus compañías afiliadas, o las controladoras del Emisor (La Hipotecaria (Holding), Inc. de manera directa y Grupo ASSA, S.A. de manera indirecta) no tendrán derecho de suscripción preferente de las Notas y no piensan suscribir parte de la oferta.

g. *Bienes objeto del fideicomiso:* (1) La suma de Doscientos Cincuenta Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$250.00), como aporte inicial que El Fideicomitente aporta en efectivo al Fideicomiso, los cuales El Fiduciario acepta haber recibido a su entera satisfacción. (2) Los Créditos Hipotecarios que El Fideicomitente ceda a favor del Fiduciario de tiempo en tiempo, de conformidad con (i) el modelo de Contrato de Cesión de Créditos, o (ii) en caso de que se trate de derechos bursátiles en relación con pagarés hipotecarios, cedidos mediante los mecanismos permitidos expresamente por ley (los “Créditos Hipotecarios Cedidos”). (3) Todos los derechos, ganancias, intereses, créditos, beneficios, seguros y acciones que emanen, accedan o se deriven de los Créditos Hipotecarios Cedidos, así como el producto de la venta de los mismos por El Fiduciario, en caso de ser necesario. (4) Todos aquellos otros aportes sucesivos que de tiempo en tiempo sean traspasados por El Fideicomitente o por terceras personas al Fiduciario, con posterioridad a la constitución del fideicomiso en favor de los Tenedores de Notas, conforme lo establecen las Notas y el Contrato de Fideicomiso de Garantía. Todo lo anterior en adelante se denominará los “Bienes Fideicomitados”.

1. *Condiciones de los Créditos Hipotecarios Cedidos*” El Fideicomitente estará obligado a tomar todas las medidas necesarias para que:

- (i) cada uno de los créditos que componen los Créditos Hipotecarios Cedidos llenen todos los requisitos de sus políticas y procedimientos de evaluación de créditos, según éstas se encuentran definidas en el Contrato de Administración.


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

- (ii) cada uno de los Créditos Hipotecarios Cedidos cumpla, en todo momento, con las Condiciones de Elegibilidad.
- (iii) el conjunto de los Créditos Hipotecarios Cedidos cumpla con los Requisitos Mínimos.
- (iv) los Créditos Hipotecarios Cedidos cumplan, en su conjunto, con la Razón de Cobertura.

Queda entendido y convenido que el Fiduciario no tendrá la obligación de verificar ni validar que los Créditos Hipotecarios Cedidos cumplan con las condiciones que se establecen en el literal “g” anterior.

- h. *El Fideicomiso requiere que cada crédito hipotecario que el Emisor transfiera al Fiduciario cumpla con las siguientes condiciones de elegibilidad (las “Condiciones de Elegibilidad”):*
 - a. *Monto máximo del préstamo:* Ciento Veinte Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$120,000.00).
 - b. *Préstamos excluidos:* Préstamos garantizados con hipoteca sobre la vivienda (excepto por préstamos otorgados para la adquisición de la vivienda); segundas hipotecas, viviendas adquiridas con fines especulativos y segundas viviendas.
 - c. *Tasa de interés:* La tasa de intereses de Banco La Hipotecaria, S.A. deberá estar basada en condiciones de mercado.
 - d. *Ubicación de la vivienda:* Las viviendas deberán estar ubicadas en una zona urbanizada. Se entiende por zona urbanizada un área que cuente con la infraestructura requerida, incluyendo arterias de transporte, acceso a agua y facilidades de aguas servidas y que cumpla con las demás políticas crediticias de Banco La Hipotecaria, S.A., y, adicionalmente, la vivienda no puede estar ubicada en una localidad que presente las siguientes características: (i) ubicadas en áreas de vertederos o zonas industriales abandonadas, o ubicadas en áreas con alto riesgo ambiental, tales como almacenamiento y uso de materiales peligrosos y desechos, con potencial de fuegos y explosiones y (ii) ubicadas en parques nacionales, zonas/áreas de protección especial, territorios indígenas o reservas naturales.
 - e. *Ejecutabilidad:* Los documentos de la hipoteca deberán constituir instrumentos válidos, legales y vinculantes, suficientes para ejecutar la obligación contra cada uno de los deudores bajo las mismas, y deben haber sido originados de acuerdo con las políticas de originación y de riesgo crediticio acordadas y de forma consistente con las leyes y regulaciones locales.
 - f. *Historial de crédito:* Se deben haber revisado los historiales de crédito de los obligados bajo las hipotecas.
 - g. *Edad máxima del deudor hipotecario:* Deberán ajustarse a los requerimientos de edad mínima del proveedor de seguro de vida.
 - h. *Seguro de vida:* Cien por ciento (100%) del monto del préstamo debe ser asegurado en caso de muerte del deudor.
 - i. *Seguros de daños a la propiedad:* Deberá contar con cobertura para daños físicos a la propiedad siendo el monto asegurado el valor de costo de reposición de la propiedad.
 - j. *Mora, Incumplimiento, Re-estructuración:* Los créditos no podrán tener una mora mayor a treinta (30) días. Ninguno de los créditos debe haber sido re-estructurado con ocasión de un incumplimiento. Al momento de ser fideicomitado, ningún crédito que tenga más de treinta (30) días de mora podrá contar como parte de la Garantía.

- k. *Garantía:* Cada uno de los préstamos hipotecarios deben estar acompañados de los instrumentos de hipoteca debidamente otorgados por todas las partes.
- l. *Expedientes:* Los expedientes de cada uno de los deudores deberá ser mantenido por Banco La Hipotecaria, S.A. en los archivos ubicados en su casa matriz y disponibles al Fiduciario para inspección en cualquier momento previo aviso razonable.
- m. *Avalúos:* Cada una de las propiedades dadas en garantía debe ser evaluada por un Evaluador interno o un Evaluador Autorizado por Banco La Hipotecaria, S.A.
- n. *Cumplimiento con las leyes:* Todos los documentos de los créditos deberán cumplir con cualesquiera y todas las leyes aplicables en Panamá en materia ambiental, social, de salubridad y seguridad, tanto a nivel local como nacional.
- o. *Cumplimiento con requerimientos ambientales y sociales:* Todas las hipotecas financiadas o adquiridas por Banco La Hipotecaria, S.A. deberán cumplir con todos los requerimientos panameños ambientales, sociales, salubridad y seguridad, tanto a nivel local como a nacional.
- p. *Uso de fondos:* Los fondos de los préstamos hipotecarios deben ser destinados para el financiamiento de la compra de una residencia permanente de una persona natural.
- q. *Precio y Pago:* Para el caso de créditos adquiridos con fondos provenientes de las emisiones de Notas, el precio de compra deberá ser razonable y pagadero a la vista.
- r. *Moneda:* Los créditos deberán ser denominados y pagados en Dólares de los Estados Unidos de América.
- s. *Relación Deuda Avalúo:* El saldo original de cada una de las hipotecas financiadas conforme a la emisión de Notas, deberá cumplir con los parámetros establecidos en las políticas de originación de Banco La Hipotecaria, S.A. vigentes a diciembre de 2016.
- t. *Duración:* El plazo máximo no podrá exceder de trescientos sesenta (360) meses

Se aplicarán las siguientes excepciones para la Originación de los Créditos Hipotecarios Elegibles: Se permitirán excepciones al Monto Máximo del Préstamo en relación con un crédito siempre y cuando las Excepciones a la Originación no excedan las siguientes: (i) préstamos con un monto de capital superior a Ciento Veinte Mil Dólares Americanos (US\$120,000) no podrán exceder el diez por ciento (10%) del Total Combinado de los Créditos Hipotecarios Cedidos; (ii) La Razón de Exposición a un Mismo Grupo Económico no exceda de diez por ciento (10%) y (iii) La Razón de Exposición de Proyecto no exceda de diez por ciento (10%).

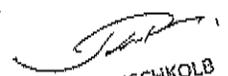
Queda entendido y convenido que el Fiduciario no tendrá la obligación de verificar ni validar que los Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente le ceda en virtud de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, en efecto cumplan con las Condiciones de Elegibilidad antes estipuladas.

i. Igualmente la cartera de créditos hipotecarios cedidos, en su conjunto, debe cumplir con los siguientes requisitos mínimos (los "Requisitos Mínimos"):

- (i) Hasta un máximo del cinco por ciento (5%) del saldo insoluto de capital de todos los créditos hipotecarios cedidos, deberá estar a cargo de deudores no asalariados o independientes;
- (ii) Hasta un máximo del quince por ciento (15%) del saldo insoluto de capital de todos los créditos hipotecarios cedidos deberán estar concentrados en deudores que laboren para un mismo empleador y



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

- (iii) Hasta un máximo del diez por ciento (10%) del saldo insoluto de capital de todos los créditos hipotecarios cedidos deberá haberse otorgados a deudores que adquieran residencias primarias en un mismo proyecto inmobiliario.

Como complemento a lo anterior, el monto de capital adeudado de capital de todos los créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario deberá representar, en todo momento, un ciento diez por ciento (110%) del monto de capital de todas las series de Notas emitidas y en circulación (la "Razón de Cobertura")

Es responsabilidad del Administrador la de verificar el estricto cumplimiento de las Condiciones de Elegibilidad y de los Requisitos Mínimos que deben cumplir los Créditos Hipotecarios Cedidos.

El Fideicomitente está obligado a reemplazar y/o transferir créditos hipotecarios, según se requiera, para que, en todo momento: (i) cada crédito hipotecario transferido al Fideicomiso cumpla con las Condiciones de Elegibilidad antes mencionadas y (ii) que el conjunto de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso cumplan también con los Requisitos Mínimos y con la Razón de Cobertura antes referidos.

j. Cesión de los Créditos Hipotecarios Elegibles" En la escritura pública en que se otorgue el Contrato de Fideicomiso, se incluirá un Contrato de Cesión de Créditos, mediante el cual El Fideicomitente cederá los Créditos Hipotecarios Elegibles necesarios para que se cumpla inicialmente con la Razón de Cobertura. Con posterioridad a la inscripción de la escritura pública en el Registro Público, El Fideicomitente estará obligado a ceder al Fiduciario, en un periodo no mayor de ciento veinte (120) días, cuantos Créditos Hipotecarios Elegibles se requieran, que cumplan con las condiciones previstas en la Sección 4.2, ya sea mediante el otorgamiento de escrituras públicas de cesión o mediante el depósito ante la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear) de pagarés hipotecarios otorgados por los Deudores para el traspaso de los derechos bursátiles reconocidos ante los mismos al Fiduciario conforme al Contrato con Terceros. Para estos efectos, El Fideicomitente se obliga a realizar todos los actos y a suscribir todos los documentos, públicos o privados que sean necesarios para el perfeccionamiento de las respectivas cesiones de los Créditos Hipotecarios Elegibles.

El Fideicomitente, igualmente, deberá sustituir aquellos Créditos Hipotecarios Cedidos que (i) hayan dejado de cumplir con las Condiciones de Elegibilidad; (ii) sean cancelados en su totalidad por el Deudor respectivo; (iii) cuyo monto sea insuficiente para cumplir con la Razón de Cobertura o que no permitan cumplir con los Requisitos Mínimos; (iv) llegasen a vencer mientras aún hubiere Notas Garantizadas emitidas y en circulación; (v) sobre cuyos bienes que los garantizan llegaren a pesar gravámenes, anotaciones o demandas o se presentaren procesos que cuestionen la titularidad sobre los mismos; (vi) se vean afectados por procesos que cuestionen la legalidad del contrato respectivo del cual se origine el Crédito Hipotecario Cedido; y /o (vii) los bienes que los garantizan sufran una desmejora que motivare un descenso en su precio o que, aunque no haya tal desmejora, el valor de mercado de los mismos no sea, al menos, igual al saldo insoluto de capital del respectivo Crédito Hipotecario Cedido. Siempre que sea necesario que El Fideicomitente transfiera o sustituya Créditos Hipotecarios Cedidos, proporcionará por escrito al Fiduciario un detalle de los Créditos Hipotecarios Elegibles que piensa transferir y los que desea liberar del



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

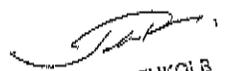
Fideicomiso. Una vez recibida la solicitud, de encontrarla conforme El Fiduciario, procederá a suscribir la escritura pública de cesión y/o traspaso y/o realizar la transferencia de los documentos respectivos, según corresponda, dentro de los cinco (5) Días Hábles siguientes. Todos los gastos por concepto de sustitución de los Créditos Hipotecarios Cedidos incluyendo, sin limitación, honorarios notariales, timbres y cualquier otro gasto relacionado, correrán por cuenta de El Fideicomitente, el cual deberá cancelarlos a más tardar en el acto de traspaso de los Créditos Hipotecarios Cedidos.

k. *Patrimonio independiente:* Los Bienes Fideicomitados constituyen, para todos los efectos legales, un patrimonio separado, independiente y distinto de los bienes propios de El Fideicomitente y del Fiduciario, y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones del Fiduciario incurridas en la ejecución del Fideicomiso o por disposición de la ley. Las obligaciones incurridas por El Fiduciario en el ejercicio de su cargo, de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, serán obligaciones exclusivas del fideicomiso y de ninguna manera obligaciones personales del Fiduciario, por lo tanto, únicamente los Bienes Fideicomitados responderán por las mismas.

l. *Obligaciones y facultades del Fiduciario.* Sujeto a las instrucciones y limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, El Fiduciario tendrá, sin necesidad de otra autorización, la propiedad exclusiva de los Bienes Fideicomitados y el control absoluto de los negocios del fideicomiso, y podrá disponer de ellos como lo estime conveniente para cumplir con los fines y objetivos del fideicomiso, siempre dentro de los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. En este sentido, y sin que ello sea interpretado como una limitación a los poderes antes descritos, El Fiduciario tendrá, entre otros, amplios poderes y facultades para:

- (a) Aceptar la cesión o el traspaso, a título fiduciario, de los Créditos Hipotecarios Cedidos.
- (b) Proceder, por sí o por medio de un tercer administrador, con la custodia, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitados, en los términos y condiciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso. Tales poderes incluyen, pero no se limitan, al poder de notificar a cualquier Deudor de los Créditos Hipotecarios Elegibles luego de ocurrido un Evento de Incumplimiento que deben remitir los pagos en relación con esos Créditos Hipotecarios Elegibles directamente a la Cuenta Fiduciaria o de cualquier otra forma que les sea instruida por El Fiduciario.
- (c) Proceder por sí, o bajo control de un administrador distinto de su elección al cobro de la cartera de los Créditos Hipotecarios Cedidos, pero en beneficio de los Tenedores de Notas, tan pronto El Fiduciario sea notificado que El Fideicomitente ha incurrido en un Evento de Incumplimiento de las obligaciones contraídas por El Fideicomitente bajo las Notas Garantizadas.
- (d) Abrir todas aquellas cuentas bancarias, de inversión y contables que considere necesarias para la adecuada administración de los Bienes Fideicomitados y para cumplir con los fines y objetivos del presente Fideicomiso.
- (e) Ejecutar las acciones legales correspondientes para hacer valer los Créditos Hipotecarios Cedidos, y utilizar o disponer del producto de tales enajenaciones para los fines del presente fideicomiso.
- (f) Proceder con la entrega del producto de los Bienes Fideicomitados a los Tenedores de Notas, en la medida en que los mismos se vayan liquidando o convirtiendo en efectivo, ya sea como resultado del cobro de la cartera de los Créditos Hipotecarios Cedidos o de la venta de los mismos, en el evento de recibir una Notificación de Incumplimiento en


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

atención a los términos y condiciones establecidos en la Sección (5.4) del Contrato de Fideicomiso. Cualquier remanente que quede de los Bienes Fideicomitados, luego de cumplir al cien por ciento (100%) con las obligaciones adeudadas a los Tenedores de Notas bajo los términos de las Notas Garantizadas, será devuelto al Fideicomitente, previa cancelación de los gastos generados por la ejecución del fideicomiso y cualquier suma adeudada al Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso.

- (g) Llevar la contabilidad del Fideicomiso de manera separada a la del resto de los activos del Fiduciario y rendir cuenta de su gestión administrativa, anualmente, o cuando le sea requerido por parte interesada, así como una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio Fiduciario.
 - (h) Entregar al Fideicomitente trimestralmente estados de cuenta y un reporte sobre los Bienes Fideicomitados.
 - (i) Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades del Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión cualquier acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de los Bienes Fideicomitados.
 - (j) Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos razonables e inherentes a la administración, conservación y/o disposición de los bienes objeto del fideicomiso.
 - (k) Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas, para los fines y objetivos del fideicomiso.
 - (l) Recibir e imputar pagos, de conformidad con Contrato de Fideicomiso.
 - (m) Utilizar los Bienes Fideicomitados para pagar comisiones, gastos, indemnizaciones e impuestos, en caso de ser requerido, para cumplir con los fines y objetivos del Fideicomiso.
 - (n) Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone el contrato y la ley.
 - (o) Comunicar de forma escrita a la Bolsa de Valores, Superintendencia del Mercado de Valores y los Tenedores, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, sobre cualquier incumplimiento del Fideicomitente sobre las obligaciones del Fideicomiso.
 - (p) Suministrar a la Bolsa de Valores, Superintendencia del Mercado de Valores y autorreguladas, cualquier información, documentación o explicación que éstas requieran con respecto al fideicomiso, en los plazos que las autoridades requieran.
 - (q) Suministrar a través del Agente de Pago, y a requerimientos y cargo de los tenedores de Notas, copia del Contrato de Fideicomiso.
- m. *Irrevocabilidad, vigencia y terminación:* Este Fideicomiso será irrevocable y tendrá una duración indefinida.

El Fideicomiso terminará de pleno derecho, sin necesidad de aviso o comunicación, y sin responsabilidad alguna para El Fiduciario, en los siguientes casos:

- (a) Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido el Fideicomiso, especialmente por el cumplimiento cabal y puntual de las obligaciones de El Fideicomitente para con los Tenedores de Notas, de conformidad con los términos y condiciones de las Notas Garantizadas;
- (b) Por el agotamiento de los Bienes Fideicomitados, en virtud de su entrega a los Tenedores de Notas en caso de incumplimiento bajo las Notas Garantizadas;



EMILIO PIRANTEL



JOHN RAUSCHKOLB

- (c) Por mutuo acuerdo entre El Fiduciario y El Fideicomitente, quien actuará siguiendo instrucciones de una Mayoría de Tenedores;
- (d) Si ocurre cualquiera de las causales establecidas en el Artículo ciento nueve (109) de la Ley veintiuno (21) del diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017) de la República de Panamá.

n. Facultades del fiduciario: Sujeto a las instrucciones y limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, El Fiduciario tendrá, sin necesidad de otra autorización, la propiedad exclusiva de los Bienes Fideicomitados y el control absoluto de los negocios del fideicomiso, y podrá disponer de ellos como lo estime conveniente para cumplir con los fines y objetivos del fideicomiso, siempre dentro de los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, según el mismo se define más adelante.

o. Gastos del Fideicomiso: Los gastos que genere el Fideicomiso de Garantía serán responsabilidad de Banco La Hipotecaria, S.A. (como fideicomitente), por ende no afectará a los beneficiarios del Fideicomiso.

p. Beneficiarios: Serán los Tenedores de Notas garantizados con el Fideicomiso. Los Tenedores de Notas serán cada uno de los Tenedores Indirectos, de los Tenedores Registrados de Notas Individuales y, supletoriamente, del/los Tenedor(es) Registrado(s) de Nota(s) Global(es), pero en éste último caso, sólo en la medida en que su intervención o actuación se requiera para que los Tenedores Indirectos puedan ejercer, a su vez, un derecho o facultad que les corresponda bajo el Contrato de Fideicomiso y/o las Notas en cuyo caso su actuación o intervención será en beneficio exclusivo de tales Tenedores Indirectos.

"Un Tenedor Indirecto" significará una persona, natural o jurídica, fideicomiso, sucesión, asociación incidental u otra entidad, a quien una central de valores o un participante de una central de valores le hubiere reconocido derechos bursátiles sobre las Notas para beneficio propio y no, a su vez, de sus clientes o cuentahabientes.

q. Renuncia y remoción del fiduciario: (1) *"Renuncia"*. El Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento sin necesidad de justa causa, en cuyo caso deberá dar al Fideicomitente y a los Tenedores de Notas, un aviso escrito previo, de por lo menos noventa (90) días calendario, a fin de que el Fideicomitente nombre, dentro de ese período, a un nuevo Fiduciario. Queda expresamente convenido que la renuncia y la correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del presente fideicomiso, por lo cual los Bienes Fideicomitados continuarán afectos al Fideicomiso, independientemente de quien actúe como Fiduciario sustituto, y el presente Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitados se hará en atención a los fines de este fideicomiso y no en atención al Fiduciario. En adición a lo anterior, queda expresamente convenido que la renuncia del Fiduciario solo surtirá efectos a partir de la fecha en que se haya nombrado un Fiduciario sustituto, éste haya aceptado el cargo en los términos y condiciones del presente Contrato de Fideicomiso, El Fiduciario haga efectivo el traspaso de los Bienes Fideicomitados, y El Fiduciario saliente rinda cuentas de su gestión, a satisfacción de El Fideicomitente y una Mayoría de Tenedores.



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

Las Partes acuerdan que en el evento que el Fideicomitente no designe al Fiduciario sustituto en el plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir de que el Fideicomitente recibe la notificación de su renuncia, El Fiduciario tendrá derecho a designar al Fiduciario sustituto, el cual deberá poseer licencia para llevar a cabo el negocio fiduciario.

(2) *Remoción del Fiduciario*". El Fideicomitente podrá, en cualquier momento, con o sin causa, remover al Fiduciario, previa notificación por escrito al Fiduciario, en un término de noventa (90) días calendario, periodo dentro del cual El Fiduciario deberá traspasar al Fiduciario sustituto designado por una Mayoría de Tenedores, todos los Bienes Fideicomitidos, en cuyo caso los gastos que este traspaso ocasione correrán por cuenta del Fideicomitente.

r. *Deberes y derechos del Fiduciario:(a) Obligaciones y facultades*". Sujeto a las instrucciones y limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, El Fiduciario tendrá, sin necesidad de otra autorización, la propiedad exclusiva de los Bienes Fideicomitidos y el control absoluto de los negocios del fideicomiso, y podrá disponer de ellos como lo estime conveniente para cumplir con los fines y objetivos del fideicomiso, siempre dentro de los parámetros establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. En este sentido, y sin que ello sea interpretado como una limitación a los poderes antes descritos, El Fiduciario tendrá, entre otros, amplios poderes y facultades para:

- Aceptar la cesión o el traspaso, a título fiduciario, de los Créditos Hipotecarios Cedidos.
- Proceder, por sí o por medio de un tercer administrador, con la custodia, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos, en los términos y condiciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso. Tales poderes incluyen, pero no se limitan, al poder de notificar a cualquier Deudor de los Créditos Hipotecarios Elegibles luego de ocurrido un Evento de Incumplimiento que deben remitir los pagos en relación con esos Créditos Hipotecarios Elegibles directamente a la Cuenta Fiduciaria o de cualquier otra forma que les sea instruida por El Fiduciario.
- Proceder por sí, o bajo control de un administrador distinto de su elección al cobro de la cartera de los Créditos Hipotecarios Cedidos, pero en beneficio de los Tenedores de Notas, tan pronto El Fiduciario sea notificado que El Fideicomitente ha incurrido en un Evento de Incumplimiento de las obligaciones contraídas por El Fideicomitente bajo las Notas Garantizadas.
- Abrir todas aquellas cuentas bancarias, de inversión y contables que considere necesarias para la adecuada administración de los Bienes Fideicomitidos y para cumplir con los fines y objetivos del Fideicomiso.
- Ejecutar las acciones legales correspondientes para hacer valer los Créditos Hipotecarios Cedidos, y utilizar o disponer del producto de tales enajenaciones para los fines del Fideicomiso.
- Proceder con la entrega del producto de los Bienes Fideicomitidos a los Tenedores de Notas, en la medida en que los mismos se vayan liquidando o convirtiendo en efectivo, ya sea como resultado del cobro de la cartera de los Créditos Hipotecarios Cedidos o de la venta de los mismos, en el evento de recibir una Notificación de Incumplimiento en atención a los términos y condiciones establecidos en la Sección (5.4) del Contrato de Fideicomiso. Cualquier remanente que quede de los Bienes Fideicomitidos, luego de cumplir al cien por ciento (100%) con las obligaciones adeudadas a los Tenedores de Notas bajo los términos de las Notas Garantizadas, será devuelto al Fideicomitente,

previa cancelación de los gastos generados por la ejecución del Fideicomiso y cualquier suma adeudada al Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso.

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de manera separada a la del resto de los activos del Fiduciario y rendir cuenta de su gestión administrativa, anualmente, o cuando le sea requerido por parte interesada, así como una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio Fiduciario.
- Entregar al Fideicomitente trimestralmente estados de cuenta y un reporte sobre los Bienes Fideicomitados.
- Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades del Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión cualquier acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de los Bienes Fideicomitados.
- Deducir de los Bienes Fideicomitados, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos razonables e inherentes a la administración, conservación y/o disposición de los bienes objeto del Fideicomiso.
- Celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas, para los fines y objetivos del Fideicomiso.
- Recibir e imputar pagos, de conformidad con Contrato de Fideicomiso.
- Utilizar los Bienes Fideicomitados para pagar comisiones, gastos, indemnizaciones e impuestos, en caso de ser requerido, para cumplir con los fines y objetivos del Fideicomiso.
- Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone el Fideicomiso y la ley.
- También será responsabilidad del Fiduciario, la de comunicar de forma escrita a la Bolsa de Valores, Superintendencia del Mercado de Valores y los Tenedores, sobre cualquier incumplimiento del Fideicomitente sobre las obligaciones del Fideicomiso.
- Suministrar a la Bolsa de Valores, Superintendencia del Mercado de Valores y autorreguladas, cualquier información, documentación o explicación que éstas requieran con respecto al Fideicomiso, en los plazos que las autoridades requieran.
- Suministrar a través del Agente de Pagos, Registro y Transferencia, y a requerimientos y cargo de los tenedores de Notas, copia del Contrato de Fideicomiso.

(b) "*Derechos del Fiduciario*". En el desempeño de su cargo, El Fiduciario podrá:

- Actuar con base en los documentos que éste razonablemente creyese ser auténticos y estar firmados o ser presentados por la persona autorizada para ello.
- Aceptar como válidos y precisos los Informes de Garantía y demás reportes preparados y enviados por El Fideicomitente y/o el Administrador, respecto a los Créditos Hipotecarios Cedidos.
- Solicitar, a cargo del Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o auditorías contables; quedando entendido que El Fiduciario no será responsable por ninguna acción tomada, o dejada de ser tomada, de buena fe en base a dichas opiniones.
- Actuar a través de agentes o mandatarios.
- No ser responsable por ninguna acción que tome u omite tomar de buena fe que razonablemente creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante en el instrumento de Fideicomiso.

s. *Limitación de Responsabilidad del Fiduciario:* El Fiduciario sólo será responsable frente al Fideicomitente y los Tenedores de Notas, por daños o perjuicios que les cause por culpa grave o dolo en el desempeño de sus funciones, conforme al Contrato de Fideicomiso. El Contrato de Administración deberá estipular que el Administrador será responsable frente al Fiduciario, por los daños y perjuicios causados por culpa o negligencia en sus funciones como Administrador de los Créditos Hipotecarios Cedidos. No obstante lo anterior, en el evento de que El Fiduciario llegue a tener la condición de Administrador, en virtud de lo señalado en la sección (5.4) del Contrato de Fideicomiso, será responsable frente al Fideicomitente y los Tenedores de Notas, en el desempeño de sus funciones como Administrador de los Créditos Hipotecarios Cedidos, con la diligencia de un buen padre de familia. En ningún caso El Fiduciario será responsable por actuar de buena fe, conforme a informes, reportes o cálculos que, por provenir de la letra del Contrato de Fideicomiso y de El Fideicomitente y/o del Administrador, considere de buena fe que son verdaderos y precisos.

Frente a los Tenedores de Notas y frente a terceros, El Fideicomitente mantendrá al Fiduciario libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, relacionada con cualquier acto u omisión del Fiduciario que guarde relación con sus gestiones bajo el Contrato de Fideicomiso, o bajo el Contrato de Administración, excluyendo el caso en que El Fiduciario actúe mediando culpa grave o dolo, de su parte. En consecuencia, El Fiduciario tendrá derecho a ser reembolsado por El Fideicomitente de cualquier pérdida o gasto que sufiere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro.

t. *Disposición de los Bienes Fideicomitados luego de la Terminación:* Terminado el Fideicomiso, y siempre y cuando todas las obligaciones de El Fideicomitente para con los Tenedores de Notas y para con El Fiduciario hayan sido canceladas, los Bienes Fideicomitados serán entregados al Fideicomitente. Los costos de este traspaso deberán ser asumidos por El Fideicomitente. En caso de que terminado el Fideicomiso las obligaciones de las Deudoras para con los Tenedores de Notas y para con El Fiduciario no hayan sido canceladas, los Bienes Fideicomitados serán traspasados según instruya una Mayoría de Tenedores, sin que tal traspaso de forma alguna afecte o extinga las obligaciones pendientes de pago.

u. *Rendición de cuenta del Fiduciario:* El fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de manera separada a la del resto de los activos del Fiduciario y debe rendir cuenta de su gestión administrativa, anualmente, o cuando le sea requerido por parte interesada, así como una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio Fiduciario.

Adicionalmente, debe entregar al Fideicomitente y a los Tenedores de Notas, las informaciones, datos y reportes que se le soliciten sobre el fideicomiso, sin perjuicio de las demás obligaciones de información previstas en este instrumento y en la Ley.

v. *Remuneración del Fiduciario:* Como compensación por los servicios prestados bajo el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario de Garantía recibirá en concepto de honorarios por sus gestiones fiduciarias, una comisión anual equivalente al cero punto ciento veinticinco

por ciento p.a. (0.125% p.a.) sobre el saldo insoluto de capital de los Créditos Hipotecarios Cedidos, pagadera trimestralmente en base al saldo promedio de los Bienes Fideicomitados en ese trimestre. Para el primer período que se inicia con la firma del Contrato de Fideicomiso, El Fiduciario tendrá derecho a recibir por adelantado la suma de Siete Mil Quinientos Dólares (US\$7,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más ITBMS, los cuales serán descontados de los montos a pagar durante este período. Queda entendido que la Comisión del Fiduciario en ningún caso será menor a Siete Mil Quinientos Dólares (US\$7,500.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por año. A tales efectos El Fiduciario está autorizado a deducir de los Bienes Fideicomitados, las sumas que se le adeuden o lleguen a adeudar al Fiduciario en concepto de comisiones, gastos, honorarios, o similares que le sean aplicables al Fideicomiso y las transacciones realizadas conforme al mismo. En el evento de que como consecuencia de las deducciones aquí señaladas, en caso de que apliquen, se reduzca la cobertura a que está obligado El Fideicomitente conforme a párrafo cuarto (iv) de la Sección (4.2) del Contrato de Fideicomiso, El Fideicomitente se obliga a completar la cobertura.

Todos los gastos incurridos por El Fiduciario en el ejercicio de sus obligaciones de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso correrán por cuenta de El Fideicomitente.

w. *Resolución de controversias:* En caso de cualquier controversia o disputa relacionada con el Contrato de Fideicomiso se resolverá ante los Juzgados Civiles del Primer Circuito Judicial de la Provincia de Panamá. Las partes renuncian al domicilio.

x. *Auditoría:* En la actualidad el Fiduciario ha contratado los servicios de KPMG como contadores públicos autorizados o firma de contadores públicos autorizados para llevar a cabo la auditoría del fideicomiso.

y. *Caución por manejo:* El Fiduciario no estará obligado a constituir garantía o caución de buen manejo, en favor de los Tenedores de Notas o de ninguna otra persona, al asumir el cargo.

z. *Agente Residente:* Para dar cumplimiento al requisito legal se designa como Agente Residente del Fideicomiso de Garantía al Licenciado Emilio Pimentel Vega, con oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Vía España, Piso trece (13), Panamá. Los honorarios anuales del Agente Residente serán cubiertos directamente por El Fideicomitente.

aa. *Uso de bienes fideicomitados:* Queda expresamente convenido que El Fiduciario sólo podrá utilizar los Bienes Fideicomitados para dar cumplimiento a los fines y objetivos del Fideicomiso. En el desempeño de su cargo, El Fiduciario tendrá la facultad de ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor de los Créditos Hipotecarios Cedidos, incluyendo, sin limitación, cobrar los Créditos Hipotecarios Cedidos, determinar el mecanismo y las políticas de imputación de los pagos que se reciban de los Deudores, variar las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios Cedidos, permitir la constitución de gravámenes adicionales pero subordinados al correspondiente Crédito Hipotecario sobre los bienes que garantizan los Créditos Hipotecarios Cedidos, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los Créditos Hipotecarios Cedidos, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los Créditos Hipotecarios

Cedidos. No obstante lo anterior, El Fiduciario delegará el ejercicio de estos derechos en un Administrador como se contempla en el contrato de fideicomiso.

El Fiduciario no podrá: (i) invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros (ii) otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionadas y (iii) adquirir por sí o por interpósita persona, los bienes dados en fideicomiso.

ab. Reforma y otros términos: El Contrato de Fideicomiso dispone que el mismo pueda ser enmendado en cualquier momento con el consentimiento expreso y escrito de El Fideicomitente, El Fiduciario y una Mayoría de Tenedores, podrá en cualquier momento y de tiempo en tiempo celebrar una o más reformas al Fideicomiso de Garantía o cualquiera de los Documentos de Contratación, para cualquiera de los siguientes propósitos: (i) para añadir a las obligaciones del Fiduciario de Garantía para el beneficio de los Tenedores de Notas; (ii) para constituir garantías adicionales de los Tenedores de Notas; (iii) para remediar cualquier ambigüedad o para corregir cualquier cláusula en este instrumento o cualquier Documento de Contratación del que el Fiduciario de Garantía sea parte, siempre que cualquier reforma bajo el amparo de este literal no afecte adversa y materialmente los intereses de los Tenedores de Notas; o (iv) para adicionar, cambiar o eliminar cualquier cláusula del Fideicomiso de Garantía para permitir o facilitar la emisión de las Notas y los asuntos relacionados con las misma, siempre que dicha acción no afecte adversa y materialmente los intereses de los Tenedores de Notas.

La documentación original o documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, y estará disponibles para los tenedores y terceros en la página web del Emisor.

ac. Administración de la Cartera Hipotecaria cedida al Fideicomiso: El Fiduciario y el Emisor han suscrito, también un Contrato de Administración (el "Contrato de Administración") en el cual se prevé, en los casos que series sean garantizadas con cartera hipotecaria, que el Emisor continuará administrando la cartera de Créditos Hipotecarios Cedidos al Fiduciario hasta tanto el fiduciario no reciba una Notificación de Incumplimiento bajo las Notas por parte de algún beneficiario del Fideicomiso. Los beneficiarios (los "Beneficiarios") del Fideicomiso son los titulares de derechos bursátiles sobre las Notas, los Tenedores Registrados de Notas Individuales o el Tenedor Registrado de Notas Globales, según se define en más detalle en el Fideicomiso.

Obligaciones independientes

Las deudas y obligaciones incurridas por el Fiduciario en el ejercicio de su cargo, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso, serán deudas exclusivas del Fideicomiso y de las cuales éste responderá única y exclusivamente con los bienes fideicomitidos y no con bienes propios del Fiduciario o de los Beneficiarios.

b. Ejecución de la garantía

En el caso que la serie que conforma las Notas sea garantizada con el Fideicomiso, de producirse un Evento de Incumplimiento y el mismo sea notificado al Fiduciario según se

establece en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario está autorizado a tomar control de la cartera de créditos hipotecarios y a sustituir al Emisor como administrador de los créditos hipotecarios cedidos. En este supuesto, el Fideicomiso requiere que el Fiduciario tome todos los pasos que estime convenientes para vender los Créditos Hipotecarios Cedidos dentro de un plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquier Beneficiario hubiere entregado una Notificación de Incumplimiento.

Para dichos efectos, el Fiduciario está obligado a realizar sus mejores esfuerzos, con la diligencia de un buen padre de familia, para vender a un tercero, la cartera de créditos hipotecarios cedidos. El Fiduciario, luego de deducir cualquier suma de honorarios, costos y gastos que se le adeuden o que se adeuden a sus agentes, entregará las sumas restantes al Agente de Pago para su pago al Tenedor Registrado y/o Tenedores de Notas Individuales, en la forma y con la prelación prevista en el Contrato de Agente de Pago.

BG Trust, Inc. por su parte, es una sociedad anónima panameña con licencia para actuar como fiduciario otorgada por la Superintendencia de Bancos, mediante Resolución FID N°. cero cero uno – dos mil cuatro (N°.001-2004) del nueve (9) de enero de dos mil cuatro (2004), y publicada en gaceta oficial número veinticuatro mil novecientos setenta y nueve (24,979), del dos (2) de febrero de dos mil cuatro (2004).

1. Toma de decisiones entre beneficiarios

En todos aquellos casos en que el Fideicomiso contempla que los Beneficiarios tomen o adopten una decisión con respecto a un asunto, se seguirá el siguiente procedimiento previsto en el Fideicomiso:

(a) *Reunión de los Tenedores de Notas*”.(1) Cualquier consentimiento, liberación o renuncia de derechos de los Tenedores de Notas, ya sea por serie o conjuntamente, podrá ser adoptada en una reunión convocada y celebrada de acuerdo a las siguientes reglas, así como cualesquiera otras reglas que sean adoptadas en una reunión así convocada. (2) Cualquier reunión podrá ser convocada por El Fiduciario por iniciativa propia, o deberá convocarla si recibe una o más solicitudes formuladas por los Tenedores de Notas que representen no menos del cinco por ciento (5%) del saldo insoluto de capital total de las Notas Garantizadas emitidas y en circulación, en caso de una reunión de todos los Tenedores de Notas, o de la serie que corresponda, en caso de una reunión de una serie. Para estos efectos, El Fiduciario solicitará la asistencia del Agente de Pago. (3) Cualquier reunión será convocada mediante notificación escrita a los Tenedores de Notas correspondientes, enviada por el Agente de Pago. Dicha convocatoria indicará la fecha, hora y lugar de la reunión, así como la agenda de la misma, y será enviada por lo menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha de la reunión a todos los Tenedores Registrados de las Notas correspondientes. No obstante lo anterior, los Tenedores de Notas podrán renunciar a la notificación previa y su presencia o representación en una reunión constituirá renuncia tácita a la notificación previa. Los Tenedores de Notas podrán hacerse representar por apoderados en debida forma. A menos que los presentes por mayoría de votos acuerden otra cosa, presidirá la reunión un funcionario del Fiduciario y actuará como secretario otro funcionario del Fiduciario. La reunión se efectuará en presencia de un Notario Público quien dará fe de lo acordado.

(b) *“Quórum y votación”*. La presencia de Tenedores de Notas que representen una


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

Mayoría de Tenedores de Notas emitidas y en circulación con derecho a participar en la reunión constituirá quórum para celebrar una reunión de todos los Tenedores de Notas y, en caso de una reunión de una de las series, de Tenedores de Notas que representen más de la mitad del saldo insoluto de capital de las Notas de dicha serie, constituirá quórum para celebrar una reunión de dicha serie. Cada Tenedor de Notas tendrá un voto por cada dólar del saldo insoluto de capital de su respectiva Nota emitida y en circulación.

Una decisión aprobada por una Mayoría de Tenedores, será vinculante para todos los Tenedores de Notas o de la Serie, según el caso, aún para aquellos Tenedores de Notas que no hayan estado presentes o representados en la misma.

Entiéndase por "*Mayoría de Tenedores*" los Tenedores Indirectos más los Tenedores Registrados de Notas Individuales, de haberlos, que representen, al menos, más del cincuenta y un por ciento (51%) del monto de capital de todas las series de Notas Garantizadas emitidas y en circulación.

(c) "*Consentimiento Unánime en lugar de reunión*". Cualquier consentimiento, liberación o renuncia de derechos de los Tenedores de Notas, ya sea por serie o conjuntamente, propuesta por El Fiduciario o por los Tenedores de Notas que representen no menos del cinco por ciento (5%) del saldo insoluto de capital de las Notas de la serie o de todas las Notas Garantizadas emitidas y en circulación, según aplique, en relación con el presente Fideicomiso, se considerará aprobado siempre que:

- (1) Los Tenedores de Notas que representen el cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital de las Notas Garantizadas, de la serie o de todas las Notas, según aplique, emitidas y en circulación, sean notificados sobre la propuesta, y que
- (2) Los Tenedores de Notas que representen el cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital de las Notas Garantizadas, de la serie o de todas las Notas emitidas y en circulación, según aplique, firmen uno o más documentos o instrumentos otorgando dicho consentimiento aprobando la correspondiente.

2. *Obligaciones del Administrador*

- (a) El Administrador conviene en administrar por cuenta y en representación del Fiduciario, los Créditos Hipotecarios Cedidos. La principal responsabilidad del Administrador será cumplir fiel y eficientemente con la administración que le ha sido delegada.
- (b) El Administrador mantendrá separados los Créditos Hipotecarios Cedidos del resto de los documentos que pudiere tener en custodia o administración, de modo que sean perfectamente identificables. Para tales efectos, el Administrador se compromete a mantener mecanismos de control interno que le permitan el adecuado seguimiento y que faciliten la rápida y oportuna consulta de los préstamos y sus garantías.
- (c) El Administrador verificará el estricto cumplimiento de las Condiciones de Elegibilidad de los Créditos Hipotecarios Cedidos, según los términos establecidos en la sección dos (2) del Contrato de Administración. A tales efectos, el Administrador se compromete a entregar al Fiduciario mensualmente, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al fin de cada mes, o a requerimiento, el reporte denominado Informe de Garantía. El Fiduciario podrá confiar como concluyente en la información suministrada por el Administrador en los mencionados informes y no tendrá obligación de recomputar, recalcular o verificar la exactitud de dicha información.

- (d) A partir del momento en que el Administrador reciba una notificación de un Tenedor de Nota o del Fiduciario acerca de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento (tal y como ese término se define en el Certificado de Notas garantizado con el Fideicomiso), el Administrador se obliga a no adelantar gestión alguna de cobro de los Créditos Hipotecarios Cedidos bajo su administración, salvo en términos consistentes con las instrucciones del Fiduciario. En caso que el Administrador reciba algún pago, éste lo mantendrá en fiducia para el beneficio de los Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso y procederá como agente de cobros del Fiduciario y remitirá prontamente al Fiduciario cualesquiera de dichos pagos. Adicionalmente, el Administrador deberá prontamente transferir al Fiduciario todas las sumas de dinero recibidas en relación con o de otra manera atribuibles a los Créditos Hipotecarios Cedidos que se encuentren depositadas en las Cuentas Administrativas o en las Cuentas Operativas, debiendo el Fiduciario mantener dichos fondos en la Cuenta Fiduciaria hasta tanto los remita a los Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso.
- (e) El Administrador será responsable frente al Fiduciario y los Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso y responderá por los daños y perjuicios causados por culpa o negligencia en el cumplimiento de sus funciones como administrador de los Créditos Hipotecarios Cedidos.
- (f) Publicar trimestralmente los estados financieros del fideicomiso en la página web del Emisor, donde podrán ser consultados por los Tenedores de Notas.

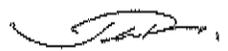
3. *Facultades del Administrador*

Salvo que se estipule lo contrario en el Contrato de Administración, el Administrador estará facultado para ejercer, y por este medio el Fiduciario le otorga poder para que ejerza todos los derechos y acciones que correspondan al Fiduciario en su carácter de acreedor hipotecario y anticrético según los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios Cedidos, incluyendo entre otras, facultades para:

- (i) Recibir por cuenta del Fiduciario todos los pagos que hagan los deudores de los Créditos Hipotecarios Cedidos;
- (ii) Cobrar, judicial o extrajudicialmente, las sumas de capital, intereses y demás sumas que sean pagaderas por los deudores de los Créditos Hipotecarios Cedidos y aplicarlas al Fideicomiso;
- (iii) Determinar las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios Cedidos;
- (iv) Exigir que las propiedades y demás bienes que garanticen los Créditos Hipotecarios Cedidos y las vidas de los deudores de los Créditos Hipotecarios Cedidos estén debidamente aseguradas, y de no ser así, contratar los seguros correspondientes;
- (v) Ejercer los derechos anticréticos y administrar y conservar los bienes inmuebles que garantizan los Créditos Hipotecarios Cedidos;
- (vi) Preparar, enviar, recibir y manejar toda la correspondencia, notificaciones, documentación e instrucciones que el Fiduciario, en su carácter de acreedor de los Créditos Hipotecarios Cedidos, tuviese que dar o recibir de los deudores de los Créditos Hipotecarios Cedidos o de terceras personas;
- (vii) Administrar y aplicar los fondos que se reciban de los Créditos Hipotecarios Cedidos de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Administración y el Fideicomiso de Garantía, y con tal fin establecer y operar las Cuentas Administrativas y las Cuentas Operativas y pagar los Gastos Ordinarios.
- (viii) Llevar la contabilidad de los Créditos Hipotecarios Cedidos.



EMILIO FIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

4. *Renuncia y/o Sustitución del Administrador*

En caso de que por cualquier causa, el Administrador renuncie a su cargo, deberá dar al Fiduciario y a los Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso, un aviso escrito previo, de por lo menos sesenta (60) días calendario, a fin de que el Fiduciario nombre, dentro de ese período, a un nuevo Administrador, previa aprobación por parte de una Mayoría de Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso.

Queda expresamente convenido que la renuncia del Administrador no podrá ser efectiva hasta tanto el Fiduciario asuma la administración o haya contratado losservicios de administración de un nuevo Administrador, el cual deberá contar con la aprobación de la Mayoría de Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso. Por su parte, el Fiduciario podrá en cualquier momento remover al Administrador y dar por terminado el Contrato de Administración de pleno derecho, con o sin expresión de causa. En este último caso, dicha remoción y terminación estará sujeta, sin embargo, al acuerdo de la Mayoría de Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso y al envío al Administrador de una notificación por escrito, con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha programada de terminación y no podrá ser efectiva hasta tanto el Fiduciario asuma dicha administración o haya contratado losservicios de administración de un nuevo Administrador.

Si se trata de una remoción con causa, no será necesario ningún tipo de notificación previa a que ésta surta sus efectos. Sin embargo en cualquier evento que signifique la terminación del Contrato de Administración, y por tal motivo el Fiduciario o cualquiera otra persona asuma la administración de los Créditos Hipotecarios Cedidos, el Administrador deberá prontamente remitir todas las sumas de dinero recibidas en relación con los Créditos Hipotecarios Elegibles que en ese momento se encuentren depositadas en cualquiera de las Cuentas Administrativas o Cuentas Operativas, al sucesor del Administrador o a quien de otra manera le sea instruido por el Fiduciario. Adicionalmente el Administrador se compromete a entregarle al Fiduciario y a los Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso, dentro de un término de 30 días calendario siguientes a la fecha efectiva de terminación, un informe final de su gestión y al nuevo Administrador toda la documentación en su poder relativa a los Créditos Hipotecarios Cedidos, reteniendo aquellas copias que considere necesarias o convenientes.

5. *Terminación del Contrato de Administración*

Cualquiera de las partes del Contrato de Administración podrá darlo por terminado, de pleno derecho y sin necesidad de obtener una orden judicial para ello, en cualquier momento sujeto, sin embargo, al envío a la otra parte de una notificación por escrito con treinta (30) días hábiles antes de la fecha de terminación.

En todo caso en que se dé por terminado el Contrato de Administración, y por tal motivo, el Fiduciario o cualquiera otra persona asuma la administración de los Créditos Hipotecarios Cedidos, el Administrador deberá prontamente remitir todas las sumas de dinero recibidas en relación con los Créditos Hipotecarios Elegibles que en ese momento se encuentren depositadas en cualquier de las Cuentas Administrativas o Cuentas Operativas, al sucesor del Administrador o a quien de otra manera le sea instruido por el Fiduciario. Adicionalmente, el Administrador se compromete a entregarle al nuevo administrador toda la documentación en su poder relacionada a los Créditos Hipotecarios Cedidos. El nombramiento o designación de

un nuevo Administrador requerirá el consentimiento de la Mayoría de Tenedores de Notas que están garantizados con el Fideicomiso.

H. Obligaciones de Hacer del Emisor

1. Enviar a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos establecidos por dichas entidades, la siguiente información/documentación:
 - Informes de Actualización Anual (INA), los cuales deberán ser remitidos dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre del 2000, modificado por los Acuerdos N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.
 - Informes de Actualización Trimestral (INT), los cuales deberán ser remitidos dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre del 2000, modificado por los Acuerdos N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.
 2. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier Hecho de Importancia o de cualquier Evento de Incumplimiento según son detallados en este Prospecto, o situación que pueda afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Notas. Igualmente el Emisor tendrá la responsabilidad de divulgar públicamente, en los medios autorizados por la Superintendencia de Valores y en su página web www.lahipotecaria.com, el Hecho de Importancia, el día hábil siguiente a la ocurrencia del hecho, cuando éste sea irreversible, según lo dispone el Acuerdo N°.2-2012, modificado en su artículo 4, numeral 2 por el Acuerdo N°.3-2008, y por los Acuerdos N°.10-2005, N°.5-2005, N°.4-2003 y N°.18-2000.
 3. Suministrar, al Fiduciario de Garantía y al Agente de Pago, cualquier información financiera razonable y acostumbrada, según las disposiciones del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia y el Contrato de Fideicomiso de Garantía.
 4. Pagar de manera oportuna todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado, según las disposiciones legales vigentes.
 5. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros.
 6. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo sus obligaciones.
 7. Administrar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, permisos y derechos existentes que sean necesarios para el curso continuo de sus negocios.
 8. Cumplir adecuadamente y en los tiempos establecidos todas las obligaciones que dimanen de este Prospecto Informativo, las Notas y demás documentación que reglamenta esta Emisión.
- I. Obligaciones de No Hacer del Emisor
- No disolverse
 - No disminuir su capital autorizado
 - No hacer cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. Historia y desarrollo del Emisor

Razón Social: Banco La Hipotecaria, S.A. fue originalmente constituida bajo la razón social Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., mediante Escritura Pública N°.7,950 de 7 de noviembre de 1996 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo 52052, Imagen 0044 desde el 20 de noviembre de 1996.

En el año 2000 su pacto social se reformó, de manera integral, y su nombre se cambió por La Hipotecaria, tal y como consta en la Escritura Pública N°.4,664 de 12 de julio de 2000 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Documento 130205 desde el 18 de julio de 2000.

Tal y como consta en la Escritura Pública N°.12,674 de 2 de junio de 2010 otorgada ante la Notaría Pública del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Documento 1786588, su nombre cambió nuevamente a Banco La Hipotecaria, S.A. Su duración es perpetua. Además cuenta con licencia de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con licencia para actuar como fiduciario, otorgada mediante la Resolución FID N°.3-97 por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) el 6 de agosto de 1997.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Vírgenes Británicas. Actualmente, el accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A. (con el 69.01% de las acciones). De esta forma, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., cuyo patrimonio, al 31 de marzo de 2018, fue de US \$1,072 millones.

Banco La Hipotecaria S.A. es la primera institución bancaria en Panamá especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los participantes más activos en el mercado de hipotecas en la República de Panamá, administrando préstamos hipotecarios en la República de Panamá a más de 22,832 familias panameñas con un valor en exceso de US \$549,909 millones al 31 de marzo 2018. 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. Entre sus 318 empleados al 31 de marzo de 2018, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con personal con experiencia en la administración de créditos hipotecarios, en la opinión del Emisor, un avanzado sistema de informática, y políticas de tramitación de cobros detallada y rigurosa. Además su personal cuenta con experiencia en los ramos de generación, análisis de crédito, y tramitación de créditos hipotecarios. El sistema de informática está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

Domicilio: Las oficinas principales de Banco La Hipotecaria, S.A. se encuentran ubicadas en el Piso N°.13 de la Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Vía España, Panamá, República de

Panamá, su teléfono es el 300-8500, su dirección postal es 0823-04422, Panamá, República de Panamá. Adicionalmente cuenta con oficinas de ventas en la ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, en la ciudad de David, provincia de Chiriquí, en la ciudad de Chitré, provincia de Herrera y en la ciudad de Chorrera, provincia de Panamá. Para mayor información la dirección de página web de Banco La Hipotecaria, S.A. es: www.lahipotecaria.com.

BancoLa Hipotecaria, S.A. mantiene valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, por lo cual el público en general puede consultar sus Estados Financieros en dicha Superintendencia.

Eventos Importantes en el Desarrollo del Negocio: A finales del año 2003, a través de una compañía subsidiaria de La Hipotecaria (holding), Inc. y afiliada al Emisor, inicio operaciones La Hipotecaria, S.A. de C.V. en la República de El Salvador. Al igual que Banco La Hipotecaria, S.A. (República de Panamá), La Hipotecaria, S. A. de C.V. (El Salvador) es una institución no bancaria, dedicada a la generación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales. En El Salvador, La Hipotecaria financia hipotecas residenciales a largo plazo en dólares americanos (moneda de curso legal en Panamá y El Salvador) a clientes calificados con ingresos medios y medios bajos.

Para el año 2011 sigue la expansión del negocio hipotecario residencial, esta vez en Colombia con La Hipotecaria de Colombia, S.A., empresa comercial, no vigilada cuyo objetivo fue la de otorgar y administrar créditos hipotecarios en el mismo nicho del mercado que Banco La Hipotecaria y La Hipotecaria de El Salvador. Posteriormente en el año 2013 los Accionistas crean La Hipotecaria Compañía de Financiamiento S.A., que mediante una venta de la cartera de créditos hipotecarios de La Hipotecaria de Colombia, S.A., a valor en libros, se convierte en la compañía operativa principal.

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

Actualmente Banco La Hipotecaria, S.A. posee el 9.999% de las acciones de La Hipotecaria, S.A. de C.V. y el 95% de las acciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, convirtiéndose ambas compañías en subsidiarias de Banco La Hipotecaria, S.A. Esto ha ocasionado un impacto favorable en el crecimiento en los resultados financieros consolidados del banco.

Gastos de Capital y disposición de Activos: La principal inversión de capital del Emisor es la generación de hipotecas residenciales para la clase media / media-baja, las cuales se constituyen en su activo principal; ubicadas en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las Cumbres). El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocúmen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores.

El Emisor es la única institución en Latinoamérica que se especializa exclusivamente en la originación y administración de préstamos hipotecarios con una comprobada capacidad de titularizar sus créditos hipotecarios, según sus necesidades, para mitigar los riesgos de descalce de plazo.

Sus fuentes de fondeos es diversificada. Al 31 de diciembre de 2017 un 33.8% de sus fondeos provenían de Depósitos a Plazos, un 30.3% de Financiamientos, un 15.7% de Emisiones a Corto Plazo y un 20.1% de Emisiones a Largo Plazo.

A continuación un detalle de las fuentes principales de fondeos del Emisor, distribuidas por tipo de fondeo y por área geográfica.

Canales de Fondeo	Paises			Totales
	Panamá	El Salvador	Colombia	
Depósitos a Plazo	192,358,273	0	19,159,683	211,517,956
Financiamientos	123,780,589	66,166,733	719,302	190,666,624
Emisiones a Corto Plazo	87,992,828	20,341,788	0	108,334,616
Emisiones a Largo Plazo	106,828,989	13,600,000	14,082,861	134,511,850
Totales	510,960,679	100,108,521	33,961,846	645,031,046

El Emisor cuenta con facilidades crediticias otorgadas por bancos locales e internacionales establecidos en la plaza local cuyo monto agregado es de US\$319,509 millones, de los cuales ha utilizado un total de US\$193,466 millones. En Panamá cuenta con seis programas de VCN por un monto total de US\$200 millones, de los cuales tiene en circulación un total de US\$88,075 millones. Igualmente cuenta con tres programas de Notas por un monto total de US\$190.00 millones, de los cuales han en circulación un total de US\$107,095 millones. En El Salvador cuenta con un programa de Certificados de Inversión por un monto total de US\$35,000 millones, de los cuales tiene en circulación un total de US\$13,600 millones. Igualmente cuenta con un programa de Papeles Bursátiles por un monto total de US\$35,000 millones de los cuales tiene en circulación un total de US\$14,615 millones. La totalidad de los fondos obtenidos por el Emisor son utilizados para incrementar su cartera de préstamos.

A continuación se presenta un desglose de los pasivos financieros del Emisor y subsidiarias al 31 de diciembre de 2017 (para mayor detalle, referirse a las notas 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 28 de los estados financieros del Emisor al 31 de diciembre de 2017):

Pasivos Financieros	Al 31 de marzo de 2018
Acreeedores	
Obligaciones negociables	20,341,788
Valores comerciales negociables	87,992,828
Notas Comerciales Negociables	106,828,989
Bonos Ordinarios	14,082,861
Certificados de inversión	13,600,000
Financiamientos recibidos	190,666,624
Total de acreencias respaldadas por el crédito general del Emisor y cesión de cartera de créditos hipotecarios.	433,513,090

Una vez que la cartera de préstamos del Emisor ha alcanzado montos pre-establecidos se procede a su titularización y venta. Al 31 de marzo de 2018, el Emisor había realizado, a título fiduciario, trece titularizaciones o emisiones de bonos de préstamos hipotecarios por un valor agregado de \$438.5 millones. A continuación se presenta un resumen de las emisiones de bonos hipotecarios vigentes:

Emisor	Resolución	Fecha de Oferta	Monto Autorizado
Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Resolución N°. 59-07	Marzo de 2007	\$ 90,000,000.00
Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Resolución N°. 14-08	Enero de 2008	\$ 12,500,000.00
Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Resolución N°. 272-10	Agosto de 2010	\$ 86,000,000.00
Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Resolución N°. 129-13	Abril de 2013	\$ 45,000,000.00
Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Resolución N°. 337-14	Julio de 2014	\$ 75,000,000.00
Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios	Resolución N°. 581-16	Septiembre de 2016	\$ 45,000,000.00

Todas las emisiones de bonos hipotecarios se encuentran al día en sus pagos de intereses y capital y las hipotecas que respaldan estas emisiones continúan desempeñándose según las proyecciones programadas. Para mayor información sobre los Bonos Hipotecarios emitidos por todos los Fideicomisos de Bonos de Préstamos Hipotecarios y el desempeño de las hipotecas favor de consultar la sección denominada "Inversionistas y Acreedores", posteriormente en la sub-sección denominada "Titularizaciones" y por último "Bonos de Préstamos Hipotecarios", en la dirección web del Emisor www.lahipotecaria.com.

Las hipotecas que pertenecen a los fideicomisos de bonos hipotecarios constituyen un patrimonio separado, independiente y distinto de cada uno y respaldan únicamente la emisión realizada por el respectivo fideicomiso. Ninguna de las anteriormente señaladas emisiones ha sido sancionada por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Los Montos disponibles de los Programas Rotativos de Valores Comerciales Negociables y Notas Comerciales Negociables van a depender de las necesidades de liquidez del Emisor. Siendo ambos Programas Rotativos, puede existir una disponibilidad a medida que las Series emitidas vayan venciendo. Cabe mencionar que el Emisor cuenta con otros canales de fondeo, como lo son otras emisiones inscritas en Panamá, al igual que fondos recibidos a través de depósitos a plazo y financiamientos recibidos de la banca local e instituciones multilaterales. Un hecho cierto es que los dineros recaudados producto de esta y otras emisiones es utilizado para seguir financiando Préstamos Hipotecarios y lograr un crecimiento de la Cartera Hipotecaria.

Frecuencia y monto de los intereses pagados por el Emisor: A continuación se presenta un desglose de los Intereses pagados por el Emisor por tipos de valores emitidos durante los últimos tres (3) años fiscales, tales como al cierre fiscal del año 2015, 2016 y 2017.

Programas	Frecuencia de Pago de Interés	Monto Total de los Programas	Pago de Intereses año 2016	Pago de Intereses año 2017	Pago de Intereses al 31-mar-18	Gran Total
VCNs	Trimestral	200,000,000.00	2,456,781	3,143,779	797,174	6,397,734
Notas	Mensual	190,000,000.00	3,431,058	4,198,084	1,113,549	8,742,690
Totales		390,000,000.00	5,887,839	7,341,862	1,910,723	15,140,424.12


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

B Capital Accionario

Actualmente el Emisor cuenta con un capital autorizado de Quince Millones de Dólares (\$15,000,000), dividido en Quince Mil (\$15,000) acciones autorizadas con un valor nominal de Mil Dólares (\$1,000.00) cada una. Adicionalmente desde su inscripción todas las acciones del Emisor se encuentran emitidas y totalmente pagadas. Al 31 de marzo de 2018, el capital adicional pagado es de Veinticinco Millones Veinticinco Mil Trescientos Veintinueve Dólares (\$25,025,039) y corresponde a los aportes hechos por La Hipotecaria (Holding), Inc, dueño del 100% de las acciones del Emisor. Hasta la fecha de este prospecto, el Emisor no ha pagado capital con bienes que no sean efectivo, no se han emitido acciones que no representen capital, el emisor no mantiene acciones en tesorería, y no se ha autorizado capital que no se haya emitido. El Emisor no mantiene valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes o valores convertibles.

C Capitalización y endeudamiento

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor y subsidiarias para los periodos de 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

PASIVO Y PATRIMONIO DEL EMISOR	31-mar-18	31-dic-17	31-dic-16	31-dic-15
PASIVO				
Depósitos de clientes	211,843,211	208,545,977	179,850,460	171,341,262
Obligaciones negociables	20,341,788	13,840,047	8,988,036	6,987,535
Valores Comerciales Negociables	87,992,828	82,991,225	70,760,684	53,791,388
Notas Comerciales Negociables	106,828,989	96,309,431	92,861,336	72,126,518
Bonos Ordinarios	14,082,861	14,310,229	16,591,866	0
Certificados de Inversión	13,600,000	13,600,000	23,072,087	19,875,121
Financiamientos recibidos	190,666,624	187,147,534	141,544,615	159,235,027
Otros Pasivos	12,121,551	12,551,093	10,309,168	8,771,042
Total de Pasivos	657,477,852	629,235,536	543,978,456	492,129,894
PATRIMONIO DEL EMISOR				
Acciones comunes, con valor nominal de \$1,000 c/u	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Acciones en Tesorería	-727,000	0	0	0
Capital adicional pagado	25,025,329	26,300,000	26,300,000	21,300,000
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000.00
Reserva de valuación de Préstamos e inversiones	1,532,978	1,738,846	3,410,751	3,489,242
Reserva por conversión de moneda extranjera	-2,942,863	-4,640,024	-4,601,338	-5,261,834
Reservas regulatorias	7,619,605	7,564,524	6,593,451	5,876,284
Utilidades no distribuidas	22,739,212	21,932,674	17,516,190	14,481,045
Total de patrimonio de la participación controladora	70,047,261	69,696,020	66,019,054	56,634,737
Participación no controladora	903,614	891,891	701,975	517,955
Total de Patrimonio	70,950,875	70,587,911	66,721,029	57,202,692
Pasivo/Patrimonio	9.27	8.91	8.15	1.71
Pasivo/Capital Pagado y Capital Adicional Pagado	0.06	0.07	0.08	0.07

Las principales entidades financieras de las cuales el Emisor recibe financiamiento son Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Bac de Panamá, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Interamericano de Desarrollo (BID), Banco General, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC),

Towerbank, Responsibility Investments AG, Symbiotic S.A., Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Helm Bank, DEG, Dutch Development Bank (FMO), Bancolombia, BNB Sudameris, Banco de Bogotá, Banco de Occidente y Davivienda, y, donde en su totalidad existe una capacidad de \$319,509,044. Al 31 de marzo de 2018, todos los préstamos estaban garantizados.

D. Pacto Social y Estatutos de la solicitante

A juicio del Emisor no se considera importante el suministro de esta información, por consiguiente no se consigna. En caso tal sea de interés del público inversionista, la información está disponible en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, donde existe un expediente contentivo del mismo.

E. Descripción del negocio

1. *Giro normal del negocio:* La actividad principal de Banco La Hipotecaria, S.A. el cual ha sido el giro del negocio durante los cuatro (4) últimos ejercicios fiscales, es la generación de hipotecas residenciales, su posterior venta (o titularización) y la administración de las mismas durante su vida. Al 31 de marzo de 2018, el Emisor administraba 22,832 préstamos hipotecarios (incluye préstamos mantenidos en los libros del Emisor y préstamos titularizados administradas por el Emisor) con un saldo insoluto a capital de \$549,909 millones. Al 31 de marzo de 2018, el Emisor no mantenía ningún cliente que individualmente representara más del 10% de los ingresos del Emisor. Las actividades del Emisor se pueden dividir en cuatro áreas principales de ingresos:

a. *Ingresos por hipotecas mantenidas como activos:* Los ingresos de éste rubro provienen en su mayoría de la diferencia (*spread*) entre los ingresos generados por los intereses de los préstamos hipotecarios registrados en el balance de situación del Emisor y el costo de financiamiento del Emisor. Los préstamos hipotecarios que el Emisor mantiene en su balance de situación pudiesen clasificarse como “activos transitorios” ya que el negocio del Emisor es el de aumentar el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que administra a terceros por medio de venta, o titularización de sus préstamos hipotecarios.

b. *Ingresos por comisiones:* Los ingresos generados por este rubro provienen de las comisiones de cierre cobradas a los clientes al adquirir sus préstamos hipotecarios con el Emisor.

c. *Ingresos por administración de hipotecas:* Los ingresos de este rubro provienen de las comisiones generadas por la gestión de administración y cobranzas de préstamos hipotecarios que pertenecen a terceros, quienes contratan al Emisor bajo contratos de administración para llevar a cabo dicha función. Los ingresos provienen de una comisión que se genera con base en el saldo insoluto de la cartera de préstamos hipotecarios bajo administración. Este rubro también incluye los honorarios fijos por cada préstamo hipotecario administrado y honorarios ganados por la cobranza a los clientes y bienes asegurados en la póliza colectiva de vida e incendio del Emisor. Los ingresos de este rubro son recurrentes en su naturaleza, dado que los contratos de administración de préstamos hipotecarios son a largo plazo y la cancelación anticipada de préstamos hipotecarios residenciales en Panamá es mínima.

d. Otros Ingresos: El mismo está compuesto principalmente de ingresos provenientes en una pequeña inversión en bonos de la República de Panamá, los cuales se encuentran garantizando la licencia fiduciaria del Emisor, y otros servicios prestados a sus clientes como los de avalúo de propiedades residenciales, entre otros.

2. Descripción de la industria

Mercado de viviendas: El mercado de vivienda en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá se puede segregar en cuatro categorías:

- a. Vivienda informal: viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños de los terrenos y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler;
- b. Vivienda de interés social: viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler;
- c. Vivienda de la clase media / media-baja: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada, cuyo financiamiento de largo plazo (hipoteca) generalmente goza de un subsidio especial del Gobierno en el costo de los intereses, y cuyo precio de venta es de hasta ciento veinte mil dólares (\$120,000); y
- d. Vivienda de la clase media-alta / alta: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyo precio de venta está por encima de los ciento veinte mil uno dólares (\$120,001).

El Emisor, en su gran mayoría, financia la adquisición de viviendas que pertenecen a la categoría "c" arriba señalada, o sea, viviendas de la clase media / media-baja (en adelante el "Mercado") y están ubicadas en las áreas metropolitanas de las ciudades de Panamá, David, Santiago, Chitré y Colón.

El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas del Interior de la República, Panamá Metro, Vía Tocumen, Las Cumbres, Panamá Oeste y Panamá Este, construidos por una gran variedad de promotores. Hace dieciséis (16) años el mercado se caracterizaba por muy pocos constructores que ofrecían un número limitado de proyectos; sin embargo en la actualidad en estos seis sectores existen más de cuatrocientos (400) distintos proyectos y más de ciento sesenta (160) promotores, cada uno de éstos brindando diferencias de estilos, configuraciones, tamaños de lotes, acabados y otras variedades de alternativas a los diferentes sub-estratos sociales, generando así cada vez más un mejor producto.

La construcción de viviendas para el mercado de la Clase Media / Media-Baja se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Por consiguiente, en la actualidad la gran mayoría de los compradores se ven forzados a esperar de cuatro (4) meses hasta dos (2) año para poder ocupar una casa una vez separada en pre-venta. Tampoco existe especulación en la compra de dichas propiedades ya que la gran mayoría de estos compradores ocupan sus casas como la residencia principal

Una norma importante de la industria es la Ley 97 del 4 de octubre de 1973, modificada por la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976 y la Ley 1 del 16 de enero de 1980, la cual establece el descuento obligatorio de las cuotas mensuales de los préstamos para financiar una vivienda. De acuerdo con dicha ley y sus modificaciones, quien adquiera una vivienda puede autorizar irrevocablemente a su empleador para que descuenta la cuota mensual directamente de sus ingresos mensuales, sujeto a ciertas restricciones y a la aprobación del Ministerio de Vivienda. Los montos a descontar pueden ser cambiados por la institución las veces necesarias y el descuento directo sigue al deudor en sus diferentes trabajos durante la vigencia de su préstamo hipotecario. El descuento directo para vivienda tiene prioridad sobre descuentos directos para préstamos personales. Además, el empleador que no cumpla con la obligación de descuento obligatorio puede ser sancionado con multas de hasta diez (10) veces las sumas que debió descontar.

Históricamente el mercado hipotecario ha sufrido muy poca incidencia de morosidad. La cartera total de hipotecas administradas por Banco La Hipotecaria, S.A. al 31 de marzo de 2018 consistía en 22,832 préstamos hipotecarios (incluye préstamos mantenidos en los libros del Emisor y préstamos titularizados administradas por el Emisor) con un saldo insoluto a capital de \$549,909 millones. A esta fecha, la morosidad global (más de noventa días) de la cartera de hipotecas total administrada por Banco La Hipotecaria, S. A. era de 0.84%. Al 31 de marzo de 2018 no existía ningún deudor hipotecario calificado como moroso (es decir, que habían dejado de pagar el capital o los intereses pactados por más de noventa días) del Grupo de Hipotecas. El comportamiento pasado, sin embargo, no es garantía de que en el futuro préstamos hipotecarios tengan un comportamiento similar.

Al 31 de marzo de 2018, el Emisor se encuentra en una sexta posición en la generación de créditos hipotecarios, comparado con la industria hipotecaria residencial en Panamá; siendo los principales competidores del Emisor en la generación de préstamos hipotecarios, Banco General, S.A., Banistmo, Caja de Ahorros, Global Bank y Banco Nacional de Panamá, entre otros.

Industria Bancaria: La banca ha tenido un desarrollo en los últimos años, incrementando la complejidad de sus operaciones. De igual manera, los principios básicos de Basilea fueron actualizados para una supervisión bancaria más efectiva. Para mantener la competitividad del Centro Bancario panameño, bajo la perspectiva de fortalecer las facultades de supervisión, la Superintendencia de Bancos de Panamá, modificó su régimen bancario y así poder cumplir con los estándares exigidos internacionalmente. De esta forma nace en el año 2008, el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, que sustenta en cuatro pilares, la capacidad de la Superintendencia de Bancos para regular el sistema bancario.

El Primer Pilar son las facultades que le otorga la Ley Bancaria a la Superintendencia de Bancos y al Superintendente de Bancos, que incluyen entre otras, la facultada para expedir y revocar licencias bancarias, establece el capital pagado mínimo que deben mantener los bancos, establecer los índices de adecuación y ponderación de fondos de capital, establecer los requisitos de liquidez, ordenar la liquidación, intervención o reorganización de bancos, poner sanciones y supervisar las operaciones bancarias, reglamentando las normas de la Ley Bancaria cuando sea necesario.

El Segundo Pilar establece a los bancos que están obligados a prestar sus servicios bajo los principios de transparencia, probidad y equidad. De igual manera, se establece como privativa la facultad de los bancos para conocer y decidir en la vía administrativa los reclamos que violes los títulos V y VI de hasta un monto de veinte mil dólares.

El Tercer Pilar se concentra en modificar el proceso de abordar situaciones de bancos en problemas, específicamente, estableciendo un proceso rápido y sencillo que garantice y agilice la recuperación de los ahorros, pagando dentro de los quince días siguientes a la fecha en que quede ejecutoriada la resolución que ordena la liquidación, los depósitos bancarios de diez mil balboas o menos.

3. Descripción de los principales mercados: Más del sesenta y nueve por ciento (69%) del negocio del Emisor se encuentra en el mercado de préstamos hipotecarios de Intereses Preferenciales, por lo cual sus ingresos están ampliamente diversificados y ningún cliente representaba más del 10% de los ingresos del Emisor.

La Ley 3 del 20 de mayo de 1985, "Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios", según ha sido modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999, por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, por la Ley 29 de 2 de junio de 2008, por la Ley 23 de 11 de abril de 2013 y por la Ley 66 de 17 de octubre de 2017, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante.

La ley establece, actualmente, dos (2) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la casa. Viviendas con precios de venta de menos de \$40,000 recibirán un tramo preferencial equivalente a la tasa preferencial, viviendas con precios de venta entre \$40,001 a \$120,000 recibirán un tramo preferencial del cuatro por ciento (4%).

El tramo preferencial se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es cuarenta mil uno dólares (\$40,001) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es cinco punto cincuenta por ciento (5.50%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4.0%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al uno punto cincuenta por ciento (1.50%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.00%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería uno punto cincuenta por ciento (1.50%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no podrá ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo, si la institución decide cobrar al cliente una tasa de dos por ciento (2.00%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería tres punto cincuenta por ciento (3.50%) ya que tres punto cincuenta por ciento (3.50%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. Para los préstamos hipotecarios desembolsados previo al 1 de julio de 2010, el subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros diez (10) años del préstamo hipotecario. Para los préstamos hipotecarios desembolsados desde el 1 de julio de 2010, el

subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros quince (15) años del préstamo hipotecario..

4. *Restricciones monetarias:* A nuestro leal saber y entender no existe legislación, decreto o regulación en el país de origen del Emisor que ponga restricciones monetarias al Emisor.

5. Descripciones adicionales.

- a. El negocio del Emisor no depende de las condiciones climáticas.
- b. No hay materia prima en el negocio del Emisor.
- c. Bases en que se apoya para declaraciones sobre posición competitiva-no aplica.
- d. El Emisor está regulado y supervisado por la Superintendencia de Valores y por la Bolsa de Valores de Panamá.
- e. EL Emisor tiene un equipo de ventas encada centro de captación de préstamos y además se apoya en una fuerte campaña publicitaria a través de la campañas televisivas, de radio, internet y redes sociales.

6. Canales de distribución: La estructura operacional del Emisor es parecida a una línea de producción que comienza con el departamento de ventas. Los Asesores de Hipotecas (vendedores de préstamos hipotecarios) son colaboradores permanentes de la Sociedad, y generan un salario fijo. Cada asesor de hipotecas está asignado a varios promotores / constructores de bienes raíces con el fin de captar las hipotecas de los clientes quienes compran en los proyectos de vivienda de dicho promotor. A diferencia de los oficiales de bancos que juegan un papel relativamente pasivo en el proceso hipotecario, los asesores de hipotecas del Emisor pasan la mayor parte de su tiempo buscando posibles clientes. Cada Asesor de Hipotecas porta un teléfono celular, computadora portátil y visita clientes en su trabajo o en las casas modelos de los proyectos con el fin de compilar la documentación necesaria para comenzar a tramitar una hipoteca.

Una vez captado el cliente, el Asesor de Hipotecas entrega la solicitud y documentación correspondiente al departamento de crédito donde los Oficiales de Crédito empiezan su proceso de investigación, bajo la supervisión del Gerente de Crédito. Los Oficiales de Crédito investigan la empresa donde labora el cliente, su historia laboral, su historia crediticia, sus referencias personales, su actual nivel de endeudamiento y su capacidad para enfrentar las cuotas mensuales de la hipoteca solicitada, entre otros. Las políticas de crédito del Emisor están desglosadas claramente en un documento de más de 30 páginas (Políticas de Crédito) diseñado para eliminar subjetividad en el proceso de análisis.

7. Licencias: El Emisor cuenta con una licencia bancaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, tal como consta en la Escritura Pública N°.12,674 de 2 de junio de 2010, al igual que una licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución FID N°.3-97 de 6 de agosto de 1997.

8. Litigios legales: El Emisor no tiene litigios legales relevantes pendientes ni dentro del giro normal de sus actividades ni fuera de él que puedan incidir materialmente en sus operaciones.



EMILIO PIMENTEL

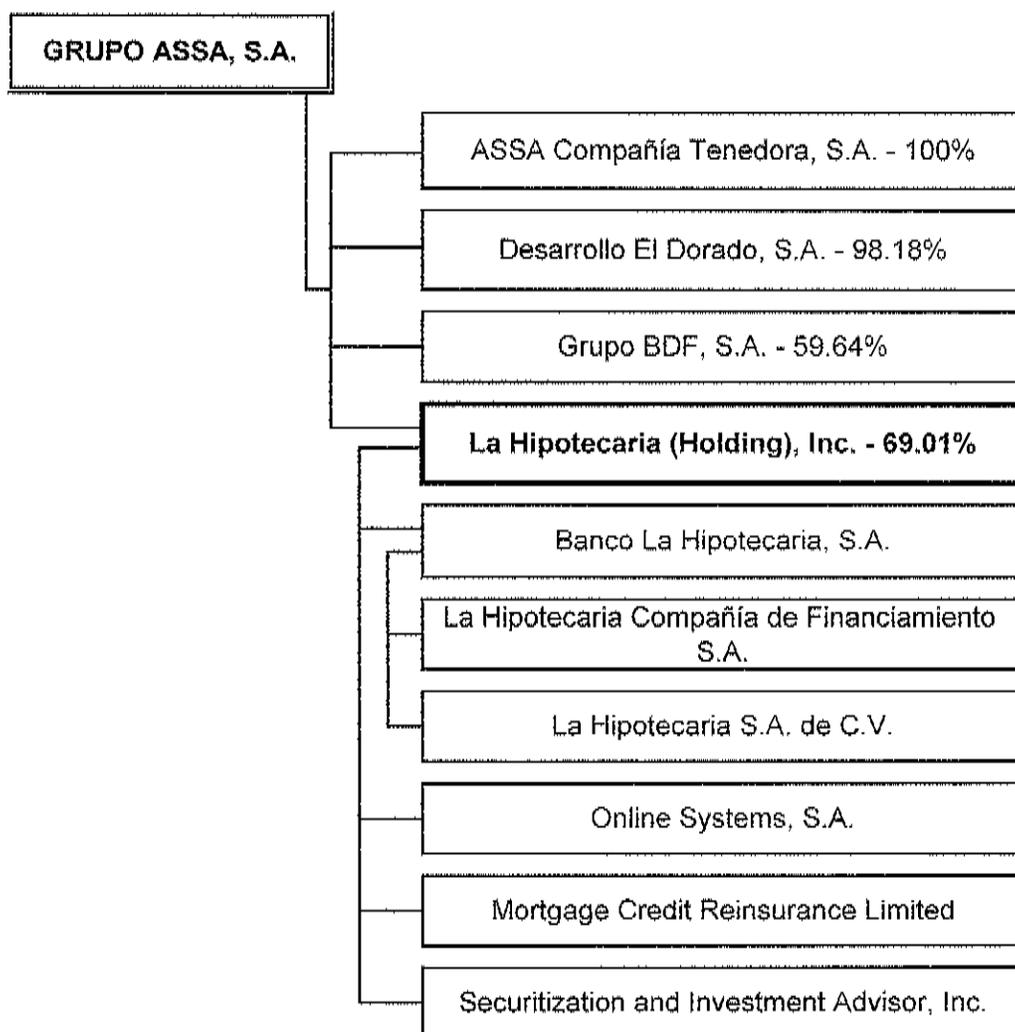


JOHN RAUSCHKOLB

9. Sanciones: A la fecha de este Prospecto no había vigente ninguna resolución dictada por la SMV u organizaciones autorreguladas que representen sanciones a Banco La Hipotecaria, S.A.

F. Estructura organizativa

Actualmente, el dueño del 100% de las acciones del Emisor es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Vírgenes Británicas. El accionista principal de La Hipotecaria (Holding) Inc. es Grupo ASSA, S.A., dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá (con 69.01% de las acciones comunes). El otro 30.99% de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a otros inversionistas, donde el mayor porcentaje lo representa la Internacional Finance Corporation (IFC) con un 13.50%. De esta forma, El Emisor cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., sociedad cuyo patrimonio consolidado excede los US\$1,072 millones al 31 de marzo de 2018. Cada acción común del Emisor tiene derecho a un voto.



G. Propiedades, plantas y equipo

El Emisor tiene sus oficinas en Plaza Regency. La oficina de atención al cliente están ubicadas en los locales siete (7) y ocho (8). Las oficinas de ventas están ubicadas en el local

nueve (9). Igualmente tiene oficinas administrativas en los pisos diez (10), once (11), doce (12) y trece (13) del Edificio Tesera 177, también el Plaza Regency. En su conjunto suman aproximadamente 1,891.32 m². Adicionalmente alquila locales ubicados en las ciudades de Santiago, David, Chitré, Chorrera y Colón. Dichos locales cuentan con sus contratos de alquiler e incorporan provisiones para la extensión del plazo de alquiler. Los principales activos fijos del Emisor consisten en equipo de oficina, computadoras, y mejoras a la propiedad alquilada, entre otros.

A continuación se detalla los principales gastos de capital y disposición de activos fijos, los cuales son todos en la República de Panamá:

mar-18	Mobiliario	Equipo de oficina	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad	Total
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	776,290	2,996,040	399,691	1,974,438	6,146,459
Gasto del año	10,251	134,826	83,552	47,194	275,823
Ventas y descartes	-7,973	0	0	0	-7,973
Al final del año	778,568	3,130,866	483,243	2,021,632	6,414,309
Depreciación acumulada:					
Al inicio del año	553,078	2,270,510	324,870	767,337	3,915,795
Gasto del año	29,913	110,437	17,447	52,617	210,414
Ventas y descartes	-7,973	0	0	0	-7,973
Efecto por conversión de moneda	-7,670	30,575	0	0	22,905
Al final del año	567,348	2,411,522	342,317	819,954	4,141,141
Saldos Netos	211,220	719,344	140,926	1,201,678	2,273,168

H. *Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.*: El Emisor no es dependiente ni de patentes ni licencias industriales.

I. *Información sobre Tendencias*: Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones del Emisor, por lo que no se hace referencia al mismo.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS DEL EMISOR

Banco La Hipotecaria, S.A., inició operaciones en mayo de 1997. Aunque durante los años 1997 – 1999 La Hipotecaria S.A. (antes Wall Street Compañía Hipotecaria S. A.) era una subsidiaria 100% de Grupo Wall Street Securities, sus estados financieros durante dichos períodos reflejan todas las actividades relacionadas con la generación, administración y titularización de créditos hipotecarios. Durante el año 2000, La Hipotecaria empezó a funcionar como una empresa independiente.

El cierre fiscal dictaminado del Emisor para los últimos tres años fiscales y los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2018 se encuentran a continuación:

Estado de Situación Financiera	Mar.-18	Dic.-17	Dic.-16	Dic.-15
Ingresos por intereses y comisiones	12,598,114	48,276,494	43,235,811	37,345,525
Gastos de intereses y comisiones	7,417,723	29,158,748	25,326,196	19,528,052
Ingreso neto de intereses y comisiones	5,180,391	19,117,746	17,909,615	17,817,473
Provisiones para posibles préstamos incobrables	-208,641	-512,648	-345,406	-344,975
Ingreso neto de intereses y comisiones después de provisión	4,971,750	18,605,098	17,564,209	17,472,498
Otros ingresos (gastos)				
Otros ingresos	1,373,485	4,299,672	2,704,235	2,606,900
Total otros ingresos (gastos)	1,373,485	4,299,672	2,704,235	2,606,900
Gastos de operaciones	4,903,703	16,087,557	15,297,552	14,040,400
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	1,441,532	6,817,213	4,970,892	6,038,998
Impuesto sobre la renta	401,382	1,423,085	1,033,308	2,068,341
Utilidad neta	1,040,150	5,394,128	3,937,584	3,970,657
Acciones promedio del periodo	1,000	1,000	1,000	1,000

Balance General	Mar.-18	Dic.-17	Dic.-16	Dic.-15
Efectivo	34,761,246	27,534,184	31,306,633	25,735,866
Inversiones varias	59,056,018	59,512,559	59,139,149	42,894,265
Préstamos	615,348,308	595,098,106	505,818,303	468,103,097
Provisiones	-521,296	-313,625	-300,664	-261,314
Préstamos por cobrar (neto)	614,827,012	594,784,481	505,517,639	467,841,783
Cuentas por cobrar y otros activos	19,784,451	17,992,223	14,736,064	12,860,672
Total de Activos	728,428,727	699,823,447	610,699,485	549,332,586
Depósitos de clientes	211,843,211	208,545,977	179,850,460	171,341,262
Valores Comerciales Negociables	87,992,828	82,931,225	70,760,884	53,791,389
Notas Comerciales Negociables	106,828,989	96,309,431	92,861,338	72,128,518
Bonos Ordinarios	14,082,861	14,310,229	16,591,868	0
Obligaciones negociables	20,341,788	13,840,047	8,988,036	6,987,535
Certificados de inversión	13,600,000	13,600,000	23,072,087	19,875,121
Financiamientos recibidos	190,666,624	187,147,534	141,544,615	159,235,027
Cuentas por pagar y otros pasivos	12,121,551	12,551,093	10,309,188	8,771,042
Total de Pasivos	657,477,852	629,235,536	543,978,456	492,129,894
Capital pagado	39,298,329	41,300,000	41,300,000	36,300,000
Utilidades retenidas	22,739,212	21,932,674	17,516,190	14,481,045
Ajustes	8,009,720	7,355,237	7,202,864	5,903,692
Total de Patrimonio	70,950,875	70,587,911	66,721,029	57,202,692

A. Liquidez

Al analizar la liquidez del Emisor es importante mencionar que el principal objetivo del Emisor es fomentar el mercado secundario de hipotecas residenciales a través de la generación y titularización de préstamos hipotecarios residenciales y/o venta directa de hipotecas a instituciones financieras. Al 31 de marzo de 2018, el Emisor, a título fiduciario, había emitido a través de la Bolsa de Valores, la Décima Tercera Emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por un monto de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US \$45,000,000). Al concretar esta última emisión, el Emisor, a título fiduciario, había concretado trece titularizaciones de préstamos hipotecarios residenciales por un monto agregado de \$438,500,000. Estas emisiones se hicieron a través de fideicomisos independientes, por lo cual, las mismas no representan pasivos para el Emisor.

Al 31 de marzo de 2018, los activos líquidos del Emisor estaban compuestos principalmente por Efectivo, Efectos de Caja y Depósitos en Bancos por(\$34,761,246), Inversiones en Valores por (\$59,056,018), y Préstamos netos por(\$614,827,012). Estos préstamos pasarán a formar parte de las nuevas titularizaciones que tiene programadas estructurar y vender el Emisor.

A.1. El Emisor controla los riesgos de liquidez con reservas apropiadas de liquidez y de activos fácilmente realizables, usualmente en niveles superiores a los requeridos por el regulador, y mantiene un adecuado calce de plazos entre los vencimientos de activos y pasivos que es revisado periódicamente.

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

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

A.2. El Riesgo de Tasa de Interés es la exposición de la situación financiera del Emisor (margen financiero y valor de mercado del patrimonio), por posibles pérdidas derivadas de movimientos adversos en las tasas de interés.

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

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

	25pb de incremento	25pb de disminución	50pb de incremento	50pb de disminución
<u>Sensibilidad en el ingreso</u>				
<u>Neto de interés proyectado</u>				
2018	69,381	-71,663	138,763	-134,427
2017	86,075	-88,357	173,905	-169,569
<u>Sensibilidad en el</u>				
<u>Patrimonio</u>				
<u>Neto de interés proyectado</u>				
2018	-1,137,203	1,137,203	-2,274,406	2,274,406
2017	-1,217,299	1,217,299	-2,434,599	2,434,599

B. Préstamos Hipotecarios Residenciales.

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

2018 2017

Relación de los créditos al valor de la garantía(LTV)

Préstamos sin deterioro

0-20%	530,141	500,763
20-40%	5,063,907	4,810,538
40-60%	25,364,562	24,400,710
60-80%	178,701,027	168,193,621
Total	564,940,680	547,171,611

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

C. Préstamos, Neto.

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

Sector Local:	Banco La Hipotecaria, S.A.	La Hipotecaria Compañía de Financiamiento SA	La Hipotecaria El Salvador, SA de C.V.	Totales	% de Participación
Al 31 de Marzo de 2018					
Personales	36,109,284			36,109,284	8.1%
Hipotecarios residenciales	411,144,939			411,144,939	91.9%
Total sector interno	447,254,223			447,254,223	100.0%
Sector extranjero:					
Personales		8,893,094	5,405,251	14,298,344	8.5%
Hipotecarios residenciales		44,713,948	109,081,793	153,795,741	91.5%
Total sector extranjero	0	53,607,042	114,487,044	168,094,086	100.0%
Gran Total	447,254,223	53,607,042	114,487,044	615,348,309	
Al 31 de Diciembre de 2017					
Personales	34,905,085			34,905,085	8.0%
Hipotecarios residenciales	400,164,900			400,164,900	92.0%
Total sector interno	435,069,985			435,069,985	100.0%
Sector extranjero:					
Personales		7,488,937	5,168,801	12,657,738	7.9%
Hipotecarios residenciales		40,812,243	106,558,140	147,370,383	92.1%
Total sector extranjero	0	48,301,180	111,726,941	160,028,121	100.0%
Gran Total	435,069,985	48,301,180	111,726,941	595,098,106	

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



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLS

Detalle	2018	2017
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones comunes	15,000,000	15,000,000
Capital adicional pagado	25,025,329	26,300,000
Menos: Acciones en Tesorería	-727,000	0
Reserva de capital	1,800,000	1,800,000
Otras partidas de utilidades integrales (1)		
Ganancia en valores disponibles para la venta	385,801	571,834
Ajustes por conversión de moneda extranjera	-2,942,862	-4,640,024
Utilidades no distribuidas	22,739,213	21,932,674
Participación no controladora	903,614	891,891
Menos: Impuesto Diferido	-1,112,198	-987,891
Total de Capital Primario Ordinario	61,071,897	60,868,484
Provisión Dinámica	6,863,256	6,863,256
Total de Fondos de Capital Regulatorio	67,935,153	67,731,740
Total de Activos ponderados por riesgo	446,863,140	429,296,001
Índice de Adecuación de Capital	15.20%	
Índice de Capital Primario Ordinario	13.67%	14.18%
Índice de Capital Primario	13.67%	14.18%
Mínimos requeridos		
Índice de Adecuación de Capital	8%	
Índice de Capital Primario Ordinario	3.75%	
Índice de Capital Primario	5.25%	

D. Recursos de capital

El Emisor ha financiado el aumento de sus activos a través de un aumento en sus pasivos y patrimonio. El Emisor cuenta con una base amplia de financiamiento a través de préstamos otorgados por instituciones bancarias para el financiamiento de préstamos.

Al 31 de marzo de 2018, el Emisor contaba con líneas de crédito bancarias con Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, BAC International Bank Inc., BBVA Colombia, Banistmo, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Interamericano de Desarrollo (BID), Banco General, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), International Finance Corporation (IFC), ResponsAbilityInvestments AG, Banco de Integración Económica (BCIE), Symbiotics, S.A., Towerbank, DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft MBH, Dutch Development Bank (FMO), Bancolombia, GNB Sudameris, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Helm Bank y Davivienda, y, donde en su totalidad existe una capacidad de \$319,466,661.

Pais	Total Aprobado	Saldo Utilizado	Disponibilidad
Panamá	187,500,000	126,461,904	61,038,096
El Salvador	100,000,000	66,285,454	33,714,546
Colombia	32,009,044	719,303	31,289,741
Gran Total	319,509,044	193,466,661	126,042,383

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2018 Banco La Hipotecaria, S.A. contaba con seis (6) programas de VCN por un monto total de US \$200 millones de los cuales \$88,075,000 estaban emitidos a dicha fecha. También cuenta con tres (3) programa de Notas por un monto total de US\$190,000,000.00 Millones, de los cuales \$107,095,000 estaban emitidos a dicha fecha. Adicionalmente, al 31 de marzo de 2018, cuenta con una captación de Depósitos a Plazo por \$190.265 millones, en donde un 97.3% de los Depósitos están colocados en un plazo de 1 a 5 años.

La totalidad de las facilidades de crédito del Emisor, incluyendo los VCN, las Notas y los Depósitos a Plazo, estaban respaldadas por el crédito general del Emisor y por fianza solidaria de Grupo ASSA, S.A. Adicionalmente las facilidades crediticias de ciertas instituciones financieras estaban garantizadas con cartera de créditos hipotecarios, tales como Banco Nacional de Panamá, Banco Aliado, Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA), Interamericano de Desarrollo (BID), International Finance Corporation (IFC), Banco General, Corporación Interamericana de Inversiones (CII), Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), Banistmo, Banco General, DEG - Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft MBH, Dutch Development Bank (FMO) y BAC Panamá.

E. Resultado de operaciones

Los principales ingresos del Emisor provienen de intereses sobre los préstamos hipotecarios y comisiones ganadas por la administración, tanto de préstamos hipotecarios en su balance financiero, como los préstamos hipotecarios cedidos o vendidos a terceros. Las comisiones generadas por la administración de préstamos hipotecarios son calculadas sobre la base del volumen o saldos de dichos préstamos hipotecarios. Por consiguiente, el tamaño de la cartera de préstamos hipotecarios bajo administración es un factor crítico en el desempeño financiero del Emisor.

Al cierre del 31 de marzo de 2018, el Emisor administraba 22,832 préstamos hipotecarios (incluye préstamos mantenidos en los libros del Emisor y préstamos titularizados administradas por el Emisor) con un saldo insoluto a capital de \$549,909 millones lo que le brinda al Emisor una fuente de ingresos recurrentes, permitiéndole así continuar realizando las inversiones en infraestructura, personal y sistemas necesarios para brindarle a sus clientes un servicio de alta calidad.

F. Análisis de perspectivas

A la fecha de este prospecto, a pesar que el ambiente macroeconómico del país tiene una perspectiva positiva, una posible desaceleración económica en los Estados Unidos de América y otros grandes mercados internacionales, provocada por la crisis crediticia que persiste a nivel mundial pudiese afectar seriamente los pronósticos de crecimiento de Panamá.

A pesar de los riesgos latentes, el Emisor ve con optimismo el crecimiento en el sector hipotecario residencial en el segmento de clase media y media baja, su principal línea de negocios. Este optimismo se fundamenta en lo siguiente:

- ✓ El robusto crecimiento que ha experimentado la economía panameña en los últimos años lo cual ha estimulado el empleo.
- ✓ La expansión del Canal que ha impulsado de forma positiva la economía.


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

- ✓ El desarrollo de importantes obras públicas.
- ✓ El desarrollo de proyectos residenciales dirigidos al segmento clase media y media baja.

El Emisor pretende capitalizar en la mejor manera posible esta situación, mediante una estricta gestión de crédito, una adecuada administración del mismo, y bajo estrictos criterios de calidad y control.

G. Principales Leyes y Regulaciones Aplicables.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas determinadas mediante la metodología señalada en el Acuerdo N°.004-2013, emitido por la Superintendencia de Bancos, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía dispone como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme al Acuerdo N°.004-2013, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

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

Clasificación	2018		2017	
	Cartera	Reserva	Cartera	Reserva
Normal	439,286,786	0	429,229,393	0
Mención especial	4,058,239	239,900	2,400,218	131,800
Subnormal	1,317,805	216,930	1,502,959	228,404
Dudoso	1,478,551	319,930	1,306,821	344,905
Irrecuperable	1,112,842	207,898	630,594	111,779
Total de cartera expuesta a costo amortizado	447,254,223	984,658	435,069,985	816,888

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

	2018	Vigente	Moroso	Vencido	Total
Préstamos al consumidor		433,968,577	10,100,709	3,184,937	447,254,223
	2017				
Préstamos al consumidor		424,221,337	7,966,451	2,882,197	435,069,985

Al 31 de marzo de 2018, los saldos de los préstamos cuya acumulación de intereses se ha suspendido debido a un deterioro en la calidad del crédito o por el incumplimiento de pago conforme a los señalado en el Acuerdo N°.004-2013 asciende a B/1,342,105 (2017: B/1,342,105).


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLE

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

Ningún director, dignatario, ejecutivo, administrador, empleado de importancia o asesor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. El Emisor no cuenta con personas en posiciones no ejecutivas o gerenciales, tales como asesores o consultores externos, que hagan contribuciones significativas a su negocio.

1. Directores y Dignatarios, Ejecutivos y Administradores:

La Junta Directiva del Emisor, Banco La Hipotecaria, S.A., está integrada por las siguientes personas.

Nombre:	Eduardo Fábrega
Cargo:	Presidente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-389-727
Fecha de nacimiento:	5 de noviembre de 1971
Domicilio comercial:	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 301-2101, fax 300-2729 Correo electrónico: efabrega@assanet.com
Información adicional:	Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). A partir de abril de 2018 fue nombrado Presidente Ejecutivo de ASSA Compañía Tenedora, S.A. y desde el 2008 ocupó el cargo de Presidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A. Antes se desempeñó como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas, entre otras posiciones en ASSA. Domicilio comercial: Calle 50, entre Calle 56 y 57, Edificio ASSA, Panamá, República de Panamá.
Nombre:	Salomón V. Hanono W.
Cargo:	Tesorero
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-301-209
Fecha de nacimiento:	23 de julio de 1968
Domicilio comercial:	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458. Correo electrónico: sh@vicsons.com
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. Domicilio comercial: Torre Banistmo, piso 20, av. Samuel Lewis, Panamá, República de Panamá.

Nombre: Nicolás Pelyhe
Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-418-467
Fecha de nacimiento: 5 de octubre de 1951
Domicilio comercial: Apartado 0818-00851
Correo electrónico: npelyhe@assanet.com
Teléfono: 260-2929; fax 279-0868

Información adicional: Es Director de Banco La Hipotecaria, S.A., y empresas relacionadas y afiliadas, Planeta Verde, S.A., fue Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y subsidiarias, Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Bolsa de Valores de Panamá, 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), Ente Competente, S.A. 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 (de la cual se jubiló el 15 de Julio de 2011). Su principal función fue el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas.

Nombre: John D. Rauschkolb
Cargo: Vicepresidente Ejecutivo

Nacionalidad: Estadounidense, cédula E-8-74251
Fecha de nacimiento: 23 de julio de 1961
Domicilio comercial: Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá
Correo electrónico: john@lahipotecaria.com
Teléfono: 205-1700; fax 264-0111

Información adicional: Responsable por todos los aspectos del negocio. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de PepperdineUniversity, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de WhartonSchool de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de LauderInstitute, 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 Banco La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de

su cartera de préstamos hipotecarios.

Nombre:	Juan A. Castro de la Guardia
Cargo:	Director Independiente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-710-880
Fecha de nacimiento:	15 de agosto de 1977
Domicilio comercial:	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 303-3333, fax 303-3336 Correo electrónico: j.castro@invbahia.com
Información adicional:	Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de LouisianaStateUniversity, Baton Rouge, Louisiana. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Banca Corporativa del Banco Continental de Panamá, S.A., enfocándose en el sector de industrias especializadas como telecomunicaciones y energía. Posteriormente, ejerció el puesto de Vicepresidente Asistente encargado del Área de Finanzas Corporativas del Banco Continental de Panamá. Durante su carrera de ocho años en Banco Continental, estuvo involucrado en la estructuración y sindicación de más de mil millones de dólares en transacciones privadas y públicas. Durante la segunda mitad del año 2007 y primera mitad del año 2008, fungió como Vicepresidente de Finanzas Corporativas de Mundial Servicios Financieros, S.A. Durante este tiempo, estuvo encargado de la estructuración de instrumentos financieros en los mercados de capitales. Actualmente labora en la tesorería de Inversiones Bahía LTD. Domicilio comercial: Costa del Este, Torre Movistar, piso 6, Panamá, República de Panamá. Correo electrónico: j.castro@invbahia.com.

Nombre:	Rodrigo Cardoze
Cargo:	Vicepresidente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-713-2114
Fecha de nacimiento:	4 de enero de 1978
Domicilio comercial:	Apartado 0816-01098, Rep. de Panamá Teléfono: 205-7049, fax 205-7001 Correo electrónico: rcardoze@arifa.com
Información adicional:	Obtuvo su Título de Bachiller en Artes en DukeUniversity, Carolina del Norte, Estados Unidos (2000). Posteriormente estudió derecho y obtuvo el Título de Juris Doctor de Washington University en Saint Louis, Missouri, Estados Unidos (2003). Profesionalmente se desempeña como Socio y miembro del Comité Ejecutivo de la firma de abogados Arias, Fábrega & Fábrega. Es abogado idóneo en Panamá y en el estado de Florida, Estados Unidos. Actúa como miembro de la

Junta Directiva de ASSA Compañía de Seguros, S.A., Banco La Hipotecaria, S.A. y Fondo General de Inversiones. Además fue Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. Nació el 4 de enero de 1978. Domicilio comercial: PH ARIFA, pisos 9 y 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District, Panamá, República de Panamá.

Nombre: Bolivar Altamiranda
Cargo: Director Independiente

Nacionalidad: Panameño, Cédula 3-64-942
Fecha de nacimiento: 24 de abril de 1954
Domicilio comercial: Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá
Teléfono: 303-3333, fax 303-3336
Correo electrónico: b.altamiranda@invbahia.com

Información adicional: Obtuvo su Título de Licenciado en Comercio con Especialización en Contabilidad de La Universidad de Panamá (1976) y un Posgrado en Tributación de UNESCPA (2005). Es Director de Servicio Corporativos de Contabilidad y Auditoría. Ha ocupado puestos de liderazgo en la organización como Gerente de Auditoría.

Nombre: Mítzi Alfaro de Pérez
Cargo: Director Independiente

Nacionalidad: Panameña, Cédula 8-729-2365
Fecha de nacimiento: 24 de agosto de 1979
Domicilio comercial: Edificio Marea, Costa del Este, Rep. de Panamá
Teléfono: 6676-4323
Correo: mitzialfaro@hotmail.com

Información adicional: Obtuvo su título de Licenciatura en Finanzas y Negocios Internacionales en la Universidad de Georgetown, Washington DC. Posteriormente obtuvo una Maestría Ejecutiva en Banca y Finanzas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas – INCAE. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector bancario en diversas posiciones de Finanzas Corporativas, Tesorería e Inversiones. Actualmente se desempeña como consultora independiente para empresas familiares, directora en empresas locales de capital privado y es miembro activo de diversos gremios y entidades benéficas dedicadas principalmente a la educación y niñez.



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLS

La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos.

John D. Rauschkolb –Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General

Cédula No. E-8-74251

Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California, Estados Unidos. Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania. Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US\$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de Banco La Hipotecaria, S.A. Actualmente, Gerente General de Banco La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la generación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Nació el 23 de julio de 1961 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico john@lahipotecaria.com.

Boris Oduber B. – Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios

Cédula No. 8-301-911

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente funge como Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones y Soporte de Negocios de Banco La Hipotecaria, S.A. Nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico boduber@lahipotecaria.com.

Giselle de Tejeira. – Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas.

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. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico gtejeira@lahipotecaria.com.

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

Cédula No. 8-432-513

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como Oficial de Crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a Banco 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 último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de Banco La Hipotecaria, S.A. Nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico rzarak@lahipotecaria.com.

2. Empleados de Importancia y Asesores:

A la fecha de emisión de este Prospecto Informativo, el Emisor no emplea a personas en posiciones no ejecutivas, tales como investigadores, científicos o asesores en general, que hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor, salvo los asesores legales y contables detallados a continuación.

3. Asesor legal:

El Asesor Legal del Emisor en la estructura y registro de los valores objeto de ésta oferta pública, es el Licenciado Emilio Pimentel Vega, con oficinas ubicadas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá, Teléfono +507-300-8500 y fax +507-300-8501, Apartado 823-3858, Zona 7. Correo electrónico epimentel@lahipotecaria.com.

4. Auditores:

Los Auditores Externos del Emisor es KPMG PeatMarwick, ubicados en Nicanor de Obarrio (Calle 50) N° 54, Teléfono 263-5677 y fax 263-9852, Apartado Postal 5307, Zona 5, Panamá, atención licenciado Ricardo Carvajal (correo electrónico rcarvajal1@kpmg.com.pa). El Contador Interno del Emisor es el Licenciado Roberto Romero, quien cuenta con licencia de Contador Público Autorizado (CPA) N°.0153-2012, quien tiene su oficina en el Edificio Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 10, Vía España, Apartado 823-3858, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8538,


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

correo electrónico romero@lahipotecaria.com, el cual, entre otras funciones, confecciona y firma los estados financieros interinos del Emisor.

B. Compensación

En adición a su compensación regular, los empleados del departamento de ventas reciben comisiones mensuales por la cantidad y calidad de hipotecas generadas.

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

Salarios y otros gastos de personal	31-mar-18
Sueldos, décimo tercer mes y vacaciones	1,377,807
Gastos de representación	224,158
Bonificaciones	190,741
Cuotas patronales	185,650
Prestaciones laborales	98,684
Viajes, viáticos y combustible	32,667
Otros	164,779
Total	2,274,486

Al 31 de marzo de 2018, el Banco ha pagado dietas por B/.11,391 (2017: B/.10,203) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

El Banco ha pagado salarios y otros beneficios tales como seguro de vida, bonificación y salarios en especie a los ejecutivos por B/.248,304 (2017: B/.383,854).

C. Gobierno corporativo.

Con el objetivo de dar cabal cumplimiento a lo que señalan las normas establecidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá, referentes a las prácticas de buen gobierno corporativo promulgadas mediante el Acuerdo 4-2001 de 5 de septiembre de 2001 y el Acuerdo 12-2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores, y la adopción por parte de la Bolsa de Valores de Panamá de principios de revelación de prácticas de buen gobierno corporativo para los emisores inscritos; procedemos a divulgar las estructuras creadas por el Emisor para la debida implementación de prácticas de buen gobierno corporativo que permiten ejecutar las directrices y planes estratégicos aprobados por la Junta Directiva, dentro de un marco conceptual con existencia de adecuados controles internos, transparencia en la administración, responsabilidad en la divulgación de información, protección a accionistas minoritarios y a derechos de terceros.

En este contexto el Emisor ha trabajado en establecer una estructura corporativa que permita a la Junta Directiva y al resto de la organización, desarrollarse bajo una gestión de negocios eficiente dentro de estrictos controles administrativos y de negocios orientados hacia la creación de valor.

Entre algunos de los principios y procedimientos de gobierno corporativo adoptados por el Emisor de acuerdo a las normas establecidas por la Superintendencia del Mercado de Valores y la Superintendencia de Bancos de Panamá, están las siguientes:



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva:

La Junta Directiva del Emisor tiene la asignación directa y expresa de supervisión de todas las actividades del Emisor. Se reúne mensualmente en las oficinas del Emisor, Salón de Conferencias, Piso 13, Plaza Regency, edificio Tesera 177, Vía España, Panamá, con el fin de:

1. Decidir la orientación estratégica de Banco La Hipotecaria, S.A.
2. Establecer políticas de información y comunicación de la empresa con sus accionistas, proveedores, clientes, autoridades.
3. Definir y hacer cumplir un sistema de información interno, externo eficaz, seguro oportuno y transparente.
4. Definir y regular los conflictos de interés dentro de la empresa.
5. Establecer políticas y procedimientos para la selección, retribución y destitución de los ejecutivos claves.
6. Definir los sistemas de evaluación de los altos ejecutivos.
7. Administrar y controlar los niveles de riesgo.
8. Velar que los registros de contabilidad sean apropiadas y reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa de conformidad con las normas de contabilidad aplicables y las leyes de Panamá.
9. Asegurar la protección de los activos, prevención y detección y fraudes y otras irregularidades.
10. Promover medidas para la mejor y mayor representación de todos los grupos de accionistas, incluyendo los minoritarios.
11. Establecer los mecanismos de control interno necesarios para el buen manejo de Banco La Hipotecaria, S.A.
12. Aprobar el reglamento interno de los comités de apoyo y supervisar el estricto cumplimiento del mismo.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario:

Ningún miembro individual de la Junta Directiva del Emisor puede poseer control accionario de Banco La Hipotecaria, S.A. No existen criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.

Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración:

No se permite que una mayoría de los miembros de la Junta Directiva tenga posiciones en la alta gerencia del Emisor. En la actualidad ningún ejecutivo es miembro de la Junta Directiva, sin embargo, varios de los ejecutivos participan en las reuniones.

Formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos:

Ningún grupo económico o partes relacionadas pueden poseer control, en su conjunto, de la Junta Directiva del Emisor.

Constitución de Comisiones de Apoyo:

La estructura corporativa encargada de la implementación de principios de buen gobierno corporativo se basa en la cooperación, la comunicación y la transparencia. Esta estructura corporativa está formada, entre otros, por los siguientes comités:

A nivel de Junta Directiva: Comité de Administración de Riesgos, Comité de Compensación y el Comité de Cumplimiento.

A nivel de Comité Ejecutivo: Comité de ALCO (pasivos), Comité de Administración de Crédito y Comité de Políticas y Procedimientos.

Adopción de medidas necesarias para cumplir con los requisitos de suministro de información:

- a. Suministrar a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:
 - (i) Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia de Mercado de Valores.
 - (ii) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.
 - (iii) Estados Financieros Interinos no Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
 - (iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
- b. Notificar por escrito a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de las Notas, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
- c. Suministrar al Agente de Pago cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
- d. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros.
- e. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.
- f. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo las operaciones del Emisor.



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

- g. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, las Notas y demás documentos, contratos relacionados con la presente oferta.

D. Prácticas de la Directiva

Dentro de las principales responsabilidades de la Junta Directiva del Emisor se encuentra el guiar y monitorear la implementación de las directrices generales del negocio. Estas actividades son coordinadas en las reuniones mensuales de Junta Directiva, en las cuales se analiza el informe del Gerente General sobre el desempeño del negocio y los estados financieros, entre otros.

De acuerdo al Pacto Social del Emisor, el número de los primeros directores del Emisor es de cuatro y en caso de vacantes en la Junta Directiva, la mayoría de los directores ejerciendo sus funciones podrán elegir directores para llenar tales vacantes. No es necesario que los directores sean accionistas y cualquier director puede ocupar cualquier cargo remunerado con la Sociedad. El Pacto Social igualmente establece que el número y duración del cargo de los directores podrán ser fijados o determinados en los Estatutos. Sin embargo hasta la fecha no se han aprobado los Estatutos de la Sociedad. Según el Pacto Social del Emisor, los nombramientos de los directores y dignatarios del Emisor no tienen plazo. No existen contratos de prestación de servicios entre Directores y el Emisor ni acuerdos que hacen referencia sobre el Comité de auditoría del Emisor.

La Junta Directiva puede reunirse en cualquier lugar, dentro o fuera de la República de Panamá y cualquier director puede ser representado y votar por medio de apoderado, quién no necesitará ser director o accionista. La presencia en persona o apoderado de una mayoría de los directores constituirá quórum.

Ningún director está inhabilitado para celebrar contratos o tratos con la Sociedad siempre que tal director haga conocer a los directores de la Sociedad su interés en tal contrato antes de que fuese celebrado y aprobado por la Junta Directiva. Actualmente la directiva se reúne una vez al mes.

E. Empleados

A la fecha de este Prospecto el Emisor contaba con 201 empleados permanentes, los cuales trabajan principalmente en un departamento interno a saber:

Ventas: 34 empleados responsables por el contacto directo con los promotores de proyectos, dueños de viviendas y otras fuentes de negocio con el fin de generar solicitudes de crédito. Los empleados de ventas están ubicados principalmente en las oficinas principales del Emisor, y en las sucursales de las Ciudades de David, Chitré, Chorrera y Santiago.

Crédito: 8 empleados responsables por analizar y procesar las solicitudes de crédito generadas por el Departamento de Ventas. Adicionalmente, presentan dichas solicitudes al Comité de Crédito para su consideración. Todos los empleados de crédito están ubicados en las oficinas principales del Emisor.

Soporte de Ventas y Administración de Pipeline: 16 empleados responsables por procesar una solicitud de crédito aprobada, lo cual incluye la emisión de una carta de

aprobación al cliente, la contratación de los seguros y firma de documentación y el desembolso del préstamo hipotecario. Todos los empleados de tramitación están ubicados en las oficinas principales del Emisor

Tramitación Legal: 16 empleados dedicados a la confección y refrendo de minutas y escrituras, al igual que, la gestión de inscripción de la hipoteca en el Registro Público. Todos los empleados de tramitación legal están ubicados en las oficinas principales del Emisor

Cobros: 25 empleados responsables de la cobranza de la cartera de préstamos hipotecarios, los seguros, al igual que, el crédito fiscal generado por los préstamos hipotecarios residenciales otorgados bajo la Ley de Intereses Preferenciales. Todos los empleados de cobros están ubicados en las oficinas principales del Emisor

Los otros 103 empleados se dedican principalmente a actividades administrativas, operativas y de soporte a los departamentos anteriormente señalados y laboran en las oficinas principales del Emisor. El Emisor considera que mantiene excelentes relaciones con todos sus colaboradores, los cuales no están organizados en sindicato. El emisor no emplea un número importante de colaboradores temporales.

F. Propiedad accionaria

En la actualidad Grupo ASSA, S.A. es dueño del 69.01% de La Hipotecaria (Holding) Inc., compañía tenedora de todas las acciones del Emisor. Grupo Assa, S.A. es una empresa que cotiza públicamente sus acciones en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El remanente de las acciones (30.99%), se encuentra en la tenencia de International Finance Corporation (IFC) y ejecutivos principales del Emisor a través de las sociedades Inversiones Americasa, S.A., sociedad panameña constituida el 10 de marzo de 1995 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá mediante escritura pública N°.1594 de 6 de marzo de 1995 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 299398, Rollo 45285, Imagen 0031.

- a. El Emisor no cuenta con un plan de Opciones como método de compensación de sus Directores y Ejecutivos.
- b. A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor.

G. Accionistas

Hay un solo accionista que controla el cien (100%) por ciento de las acciones emitidas y en circulación del Emisor. Las acciones son comunes y nominativas, con un valor nominal de mil (1,000) dólares americanos cada una.

NOMBRE	Nº. DE ACCIONES	% DE PARTICIPACIÓN
La Hipotecaria (Holding), Inc.	15,000	100%


EMILIO PIMENTEL


JOHN RAUSCHKOLB

VII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES.

ASSA Compañía de Seguros S. A., subsidiaria 100% de Grupo ASSA, S. A., provee los seguros de colectivo de incendio, vida y cesantía e incapacidad a la gran mayoría de los deudores de los contratos de préstamos hipotecarios otorgados por el Emisor.

Banco General, S.A., quien actúa como Agente de Pago, Registro y Transferencia; BG Valores, S.A., Como Casa de Valores y Puesto de Bolsa; y BG Trust Inc., como Agente Fiduciario de la presente Emisión, forman parte del mismo grupo económico.

El Emisor sería el Administrador de la cartera de bienes fideicomitidos, en caso de que la Serie respectiva esté garantizada con fideicomiso, por lo tanto, el Emisor sería el encargado de validar que los créditos hipotecarios, al momento de ser traspasados al fideicomiso, cumplan con las condiciones de elegibilidad que se estipulen en el contrato de fideicomiso, pero una vez estén los créditos hipotecarios en el fideicomiso y dicha cartera vaya madurando, puede haber deterioro de la cartera, por lo cual el fideicomitente deberá sustituir aquellos créditos hipotecarios cedidos, hasta cumplir con la Razón de Cobertura, según se indica en la sección 4.3. del Contrato de Fideicomiso. El Emisor como (Administrador), utilizará los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimientos que usualmente emplea en el manejo y la administración de su propia cartera de créditos hipotecarios y negocios, según lo indicado en la sección 3.4. del Contrato de Administración de Créditos Hipotecarios”.

Son partes relacionadas del Emisor, para los efectos del Acuerdo SMV N°.2-10 de 16 de abril de 2010, los tres Directores Dignatarios Eduardo Fábrega, Rodrigo Cardoze y Salomón V. Hanono, que han sido reseñados en el punto VI de este Prospecto sobre Directores, Dignatarios, Administradores, Asesores y Empleados.

Se considera parte relacionada al director Salomón V. Hanono W. el cual además de ser Tesorero del Emisor el mismo también funge como miembro de la Junta Directiva de Grupo Assa, S.A., quien es el principal accionista del Emisor, en un 69.01%.

Se considera parte relacionada al Director Rodrigo Cardoze el cual además de ser Vicepresidente del Emisor el mismo también funge como Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A.

A continuación se transcribe la nota 6 de los estados financieros que se anexan a este Prospecto la cual detalla los saldos y transacciones en el balance de situación y el estado de utilidad con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

El balance de situación y el estado de utilidad incluye saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre 2017, los cuales se resumen así:

Partes Relacionadas	2018	2017
Activos:		
Depósitos a la vista	66,195	67,208
Pasivos:		
Depósito a plazo	686,115	688,484
Depósitos de ahorros	6,595,653	6,964,511
Otros ingresos (gastos)		
Otros ingresos (gastos):		
Gastos de intereses sobre depósitos	-84,069	-72,203
Beneficios a corto plazo a ejecutivos	-248,304	-383,854

Al 31 de marzo de 2018, el Banco ha pagado dietas por B/.11,391(2017: B/.10,203) a los directores que asisten a las sesiones de Junta Directiva y comités.

VIII. TRATAMIENTO FISCAL

Esta Sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en las Notas. Cada Tenedor Registrado deberá, independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en las Notas antes de invertir en los mismos.

(a) Ganancias de capital: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de las Notas, siempre y cuando dichas notas estén registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de las mismas se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

(b) Intereses: de acuerdo con el Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999 de la República de Panamá, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, establece que, salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de Notas registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Si las Notas no fuesen colocadas en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a sus Tenedores causarán un impuesto sobre la renta del siete por ciento (7%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

IX. INFORMACIÓN ADICIONAL

La oferta pública de la que trata este Prospecto está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores sobre la materia. Las Notas han sido autorizadas para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Esta Emisión de Notas ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una Bolsa de Valores debidamente establecida y autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores para operar en la República de Panamá. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública, al igual que, otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto, pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ubicadas en Calle 49 y Avenida Federico Boyd.

La información contenida en este Prospecto es de responsabilidad exclusiva del Emisor. Ningún corredor de valores u otra persona está autorizado a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión que no esté expresamente contemplada en este Prospecto.

X. ANEXOS

Anexo A: Estados Financieros Interinos del Emisor al 31 de marzo de 2018.

Anexo B: Estados Financieros de Grupo Assa, S.A., al 31 de marzo de 2018.

Anexo C: Informe de Calificación del Emisor, local e internacional, emitido por Fitch Rating, con cifras auditadas a diciembre de 2017.

Anexo D: Glosario de Términos.

Anexo E: Certificación de Calificación de la Emisión emitida por Fitch Rating, con cifras auditadas al Diciembre 2017.



EMILIO PIMENTEL



JOHN RAUSCHKOLB

Fitch Asigna Calificaciones a Programa de Notas Comerciales Negociables de Banco La Hipotecaria

Fitch Ratings asignó calificación nacional de 'AA-(pan)' a las series sin garantía de largo plazo del programa de Notas Comerciales Negociables, y de 'AA(pan)' a las series de Notas Comerciales Negociables de largo plazo respaldados por fianzas solidarias constituidas por Grupo ASSA, S.A. o garantizados por un fideicomiso de garantía constituido por Banco La Hipotecaria, S.A..

El monto de la emisión del programa será de hasta USD50 millones, a emitirse en múltiples colocaciones de diversos plazos. Ninguna serie podrá tener fecha de vencimiento que exceda de 10 años, contados a partir de la emisión correspondiente.

Esta emisión de Notas Comerciales Negociables constituirá una obligación negociable a cargo del emisor, representados por anotaciones electrónicas de valores en cuenta. Los fondos que se obtengan serán utilizados en su totalidad por el emisor para financiar su crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones de las series del programa de Notas Comerciales Negociables, sin garantía específica, concuerdan con las del emisor de largo plazo debido a la ausencia de subordinación y garantías específicas. Las calificaciones de las series de Notas Comerciales Negociables, respaldados por las fianzas solidarias de Grupo ASSA, S.A. y por un fideicomiso de garantía constituido por Banco La Hipotecaria, S.A. están un nivel (*notch*) por encima de las de largo plazo del emisor, al favorecerse de garantías ampliadas.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones de las emisiones reflejarían cualquier cambio en las de su emisor siempre que se mantengan las características actuales.

Fitch asignó las siguientes calificaciones:

- Calificación de emisión programa de Notas Comerciales Negociables de largo plazo sin garantía en 'AA-(pan)';
- Calificación de emisión programa de Notas Comerciales Negociables de largo plazo con fianza solidaria de Grupo ASSA en 'AA(pan)';
- Calificación de emisión programa de Notas Comerciales Negociables de largo plazo garantizados por un fideicomiso de garantía constituido por Banco La Hipotecaria en 'AA(pan)';

Contactos Fitch Ratings:

Francesco Dell'Arciprete (Analista Líder)

Analista

+503 2516 6632

Fitch Centroamérica, S.A.

Edificio Plaza Cristal, Tercer Nivel

79 Avenida Sur y Calle Cuscatlán

San Salvador, El Salvador

José Berrios (Analista Secundario)

Director Asociado

+ 503 2516 6612

Alejandro García (Presidente del Comité de Clasificación)

Director Ejecutivo

+1 212 908 9137

Relación con medios:

Elizabeth Fogerty, Nueva York. Tel: +1 212 908 0526. E-mail: elizabeth.fogerty@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/centralamericacom o www.fitchratings.com.

Metodologías aplicadas en escala nacional:

- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Agosto 2, 2018);
- Metodología de Calificación Global de Bancos (Enero 9, 2017).

INFORMACIÓN REGULATORIA

NOMBRE EMISOR O ENTIDAD: Banco La Hipotecaria, S.A.

LINK SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN: <https://www.fitchratings.com/site/dam/jcr:e892e8a3-e6b3-4868-a55c-f36cd41ae78e/Definiciones%20de%20Calificaci%C3%B3n%20Panam%C3%A1.pdf>

FECHA CIERTA (FECHA DE CORTE) DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA UTILIZADA :
AUDITADA: 31/12/2017

FECHA DEL ACUERDO DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN: 18/09/2018

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN CALIFICADA:

CLASE DE TÍTULOS: Notas Comerciales Negociables

SERIES: Mediana y Corto Plazo

MONEDA: Dólares estadounidenses

MONTO: 50 millones

FECHA DE VENCIMIENTO: No mayor de 10 años a partir de la fecha de inscripción

TASA DE INTERÉS: Determinados por el emisor al momento de la emisión de la Nota correspondiente

PAGO DE INTERESES: Mensualmente

PAGO DE CAPITAL: Un solo pago en la fecha de vencimiento

REDECIÓN ANTICIPADA : El emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente una o más series de Notas, de manera total o parcial, al 100% de su valor nominal, cumplidos dos años a partir de la Fecha de Emisión de la respectiva serie a ser redimida.

GARANTÍAS Cada una de las series de las Notas, podrán: 1) no tener garantía especial; ó 2) estar garantizadas por una Fianza Solidaria constituida por la sociedad Grupo Assa, S.A. 3) estar garantizada por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Emisor.

USO DE LOS FONDOS: Financiar el crecimiento de la cartera de préstamos hipotecarios

"UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN."

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/CENTRALAMERICA. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias

Informe de Calificación

Calificaciones

Nacional	
Largo Plazo	AA-(pan)
Corto Plazo	F1+(pan)
Valores Comerciales Negociables, con Fianza Solidaria de Grupo ASSA	F1+(pan)
Valores Comerciales Negociables, sin Garantía	F1+(pan)
Notas Comerciales Negociables, con Fianza Solidaria de Grupo ASSA	AA(pan)
Notas Comerciales Negociables, con Garantía de Cartera Hipotecaria	AA(pan)
Notas Comerciales Negociables, sin Garantía	AA-(pan)

Perspectiva

Largo Plazo	Estable
-------------	---------

Resumen Financiero

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias

(USD miles)	31 dic 2017	31 dic 2016
Activo Total (USD millones)	699.8	610.7
Patrimonio Total	70,587.9	66,721.0
Utilidad Operativa	6,817.2	4,970.9
Utilidad Neta	5,394.1	3,937.6
ROAA Operativo (%)	1.04	0.85
ROAE Operativo (%)	9.96	8.22
Capital Base/Activos Ponderados por Riesgo (%)	16.21	16.85
Indicador de Capital Primario (%)	15.79	16.40

Fuente: Estados financieros auditados de Banco La Hipotecaria.

Informes Relacionados

[La Hipotecaria, S.A. de C.V. \(Junio 7, 2018\).](#)
[Panama Full Rating Report \(Marzo 1, 2018\).](#)
[Perspectivas 2018: Bancos Latinoamericanos \(Enero 17, 2018\).](#)

Analistas

Francesco Dell'Arciprete
 +503 2516 6632
francesco.dellarciprete@fitchratings.com

José Berrios
 +503 2516 6612
jose.berrios@fitchratings.com

Factores Clave de Calificaciones

Soporte de Grupo ASSA: Las calificaciones de Banco La Hipotecaria, S.A. (Banco La Hipotecaria) reflejan la probabilidad de soporte de su accionista, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA, con calificación de largo plazo en escala internacional de 'BBB-' con Perspectiva Estable), si fuera necesario.

Operación Estratégicamente Importante: Desde el punto de vista de Fitch Ratings, el banco es una operación estratégicamente importante para su accionista principal. Banco La Hipotecaria comparte sinergias fuertes con Grupo ASSA, dado su rol en los segmentos de mercado complementarios para varias de sus subsidiarias. Esto permite explotar la venta de diversos productos y servicios, tales como las pólizas de seguro que acompañan a los créditos hipotecarios.

Riesgo de Reputación Importante: Fitch considera que existe riesgo de reputación para Grupo ASSA, puesto que el incumplimiento de una de sus subsidiarias podría tener un impacto considerable sobre su negocio. El grupo ha respaldado al banco con garantías para obtener fondeo.

Franquicia Limitada: El banco tiene una franquicia limitada que se enfoca solo en el mercado hipotecario. Esto genera una desventaja en comparación con otros bancos de su grupo de pares que son más diversificados y tienen una participación de mercado más amplia.

Administración de Riesgo Consolidada: Banco La Hipotecaria consolida la operación de préstamos hipotecarios de Panamá, El Salvador y Colombia. La administración de riesgo crediticio, así como los niveles de morosidad y otros riesgos operativos, se monitorean desde Panamá con el fin de optimizar la estructura operativa, lograr una supervisión bancaria colectiva y generar economías de escala.

Calidad de Activos Alta: Los indicadores de calidad de activos de Banco La Hipotecaria comparan favorablemente con los de sus pares y el sistema bancario panameño, gracias a la efectividad de los descuentos directos por nómina y los criterios de aprobación de créditos. El banco mantiene niveles de morosidad bajos que, a diciembre de 2017, representaban solo 0.95% de sus préstamos brutos totales comparados con un promedio del sistema de 1.44%.

Estructura de Fondeo Estable: La estructura de fondeo del banco se balancea entre depósitos, emisiones de deuda y líneas de crédito. El fondeo ha sido lo suficientemente amplio como para sostener el crecimiento crediticio y la expansión de la compañía. La predictibilidad de sus vencimientos de obligaciones de deuda permite que Banco La Hipotecaria mitigue todo riesgo de refinanciamiento mediante un calendario preciso de obligaciones de pago.

Sensibilidad de las Calificaciones

Cambios en Soporte: Un cambio en las calificaciones de Banco La Hipotecaria reflejaría una modificación en el perfil de riesgo de su accionista o un cambio en la evaluación de su capacidad o disposición para brindar soporte a su subsidiaria.

Presentación de Estados Financieros

El informe se elaboró con base en los estados financieros auditados de 20013 a 2017, además de información provista por Banco La Hipotecaria. KPMG auditó los estados financieros al cierre de los años 2009-2017, sin salvedades. Los estados financieros fueron preparados en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Grupo ASSA, S.A.

Grupo ASSA es un conglomerado financiero líder en el sector asegurador panameño. Cuenta también con operaciones de seguros en El Salvador, Costa Rica, Nicaragua y Colombia.

A diciembre de 2017, Grupo ASSA mantenía activos por USD2,978 millones, con un capital contable de USD1,051.8 millones.

Metodologías Relacionadas

[Metodología de Calificación Global de Bancos \(Enero 9, 2017\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Marzo 27, 2017\)](#)

Entorno Operativo

El 16 de febrero de 2018, Fitch afirmó las calificaciones soberanas de largo plazo de Panamá en 'BBB'. La Perspectiva se mantiene Estable. Panamá tiene un desempeño macroeconómico fuerte y estable, que ha impulsado un aumento sostenido del ingreso per cápita y refleja sus políticas, ubicación y activos estratégicos que sostienen una tasa de inversión alta. Esto se compensa con el hecho de que, a pesar del mejor cumplimiento de los objetivos de déficit fiscal, los ajustes han sido insuficientes para colocar la carga de la deuda pública en una tendencia descendente, como se había anticipado.

La agencia prevé que el crecimiento económico aumentará a 5.6% en 2018 y 5.7% en 2019, sosteniendo el entorno benigno para que la banca pueda conservar una calidad de activos buena, a pesar de la tendencia creciente en préstamos vencidos. El índice de morosidad del sector se mantendrá probablemente en el rango de 1.5% a 2.0% en relación con la cartera total. Por otra parte, Fitch espera que la tasa de crecimiento del crédito local de 2018 sea de un dígito, similar a la de 2017 (6.0%). Las hipotecas y la construcción continuarán impulsando el crecimiento, mientras que el segmento minorista se desacelera. En opinión de Fitch, el sistema bancario está ahora mejor preparado para manejar el deterioro de préstamos grandes, dada la experiencia adquirida con casos recientes de alto perfil.

Panamá está reforzando e introduciendo cambios en supervisión que, en opinión de la agencia, acercan cada vez más al país a las mejores prácticas de la región. Por otra parte, un marco regulatorio más estricto que conllevara costos mayores para los bancos, junto con un crecimiento crediticio menor, podría impulsar el inicio de la consolidación en la industria. Además de la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9), otros cambios regulatorios serán efectivos en 2018, especialmente la implementación de un fondo de liquidez administrado por el Banco Nacional de Panamá como un paso para mitigar la ausencia de prestamista de última instancia. Además, se adoptará el índice de cobertura de liquidez de Basilea III, así como nuevas reglas de riesgo operativo.

Perfil de la Compañía

Banco La Hipotecaria se especializa en la colocación y administración de préstamos hipotecarios, con una capacidad comprobada de titularizar sus créditos hipotecarios según sus necesidades. El banco es propiedad de La Hipotecaria (Holding) Inc, entidad que es a su vez propiedad de Grupo ASSA. Dicho grupo es un conglomerado financiero que lidera el mercado de seguros en el sistema panameño y tiene presencia en El Salvador, Costa Rica, Nicaragua y Colombia.

El banco cuenta con una franquicia limitada. A diciembre de 2017, sus activos y depósitos representaban 0.69% y 0.47% del sistema, respectivamente. Sin embargo, a pesar de su tamaño pequeño, puede competir con bancos comerciales considerablemente más grandes gracias a su ventaja competitiva, que consiste en la velocidad y eficiencia en la colocación de sus préstamos, debido a su enfoque fuerte y especialización en el sector hipotecario. A la misma fecha, los préstamos hipotecarios residenciales del banco representaban cerca del 6% de los préstamos hipotecarios del sistema.

Banco La Hipotecaria consolida las operaciones de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. (La Hipotecaria C.F.), una entidad regulada en el sistema financiero colombiano, y La Hipotecaria, S.A. de C.V. (La Hipotecaria), entidad no regulada en El Salvador. A pesar de ser un banco, su modelo de negocios es notoriamente diferente al modelo bancario tradicional, ya que este se ha estructurado exclusivamente para otorgar y titularizar préstamos hipotecarios, siguiendo una estrategia de negocios enfocada en la mejora de su eficiencia operativa.

La principal fuente de ingresos de la entidad es su cartera de préstamos mediante su margen de interés y los honorarios y comisiones de su proceso de originación. Banco La Hipotecaria también genera ingresos administrativos y de seguros recurrentes derivados del proceso de titularización. Finalmente, usando las hipotecas como “colateral” del cliente, la institución provee otros productos de consumo para su clientela existente, enfocados en el mantenimiento o la mejora de las propiedades.

Las utilidades del banco muestran niveles bajos de volatilidad. Desde 2013, las utilidades netas han seguido una tendencia al alza continua, que Fitch espera que prosiga y mejore en el corto a mediano plazo, considerando el inicio de operación en Colombia. El banco ha logrado crear economías de escala para sus subsidiarias mediante la centralización de toda la administración de riesgo y los procedimientos operativos en Panamá, reduciendo costos y mejorando su margen. Asimismo, el grupo disfruta de beneficios intragrupalmente mediante la oferta de productos complementarios tales como créditos hipotecarios con seguros de vivienda provistos por Grupo ASSA.

La entidad se enfoca principalmente en individuos de ingresos medios y medio-bajos, mayoritariamente del sector público (maestros, profesores, enfermeras y técnicos de salud). El ingreso promedio de sus clientes meta es de USD780 al mes y, a diciembre de 2017, su cartera de préstamos estaba compuesta principalmente por créditos hipotecarios para viviendas que costaban menos de USD55,000, las cuales correspondían a más de 80% de sus préstamos totales a diciembre de 2017.

Banco La Hipotecaria es una subsidiaria directa de La Hipotecaria (Holding) Inc., que consolida las operaciones en El Salvador (La Hipotecaria S.A. de C.V.) y en Colombia (La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A.). A su vez, La Hipotecaria (Holding) Inc. es una subsidiaria de Grupo ASSA (69.01%), Corporación Financiera Internacional (13.5%) y otros accionistas minoritarios (17.5%). La estructura organizacional del banco es simple y no afecta sus calificaciones. En opinión de Fitch, la estructura es estándar y similar a la de cualquier otra institución financiera, con una visibilidad y transparencia adecuadas de todas sus entidades legales.

Administración

En opinión de Fitch, el equipo gerencial de Banco La Hipotecaria cuenta con un buen grado de experiencia y conocimiento, además de beneficiarse del propio de su accionista final, Grupo ASSA. El equipo ejecutivo del banco consiste en individuos con una experiencia amplia en los mercados de seguros y corretaje.

La Junta Directiva representa la autoridad última y está compuesta por ocho directores elegidos del banco, un representante de Grupo ASSA y uno de Corporación Financiera Internacional, además de aceptar frecuentemente a ejecutivos invitados de Grupo ASSA. Sus miembros constituyen un grupo diversificado de expertos provenientes de diferentes rubros y muestran un nivel de estabilidad adecuado, debido a que aquellos se retiran de la junta o son reemplazados en pocas ocasiones.

Los objetivos estratégicos de Banco La Hipotecaria son establecidos por la Junta Directiva, la cual define claramente las metas de desempeño financiero y comercial, así como de eficiencia operativa. Los objetivos estratégicos del banco han experimentado un cambio ligero debido a su nueva operación en Colombia y la entidad ha concentrado sus esfuerzos en desarrollar economías de escala a través de la centralización de todas sus operaciones en Panamá. En 2018, el banco se concentrará en hacer un uso mayor de tecnología innovadora y digitalización a fin de reducir sus costos operativos y mejorar su eficiencia. En 2017, habilitó su programa de preaprobación en su sitio web, con el que reclutó a 10% de sus clientes y, según un estudio, más de 50% de sus

clientes nuevos han conocido al banco a través de medios digitales en vez de canales tradicionales.

La ejecución de los objetivos estratégicos fijados por el banco ha sido históricamente satisfactoria. En 2017, la entidad cumplió con sus metas, las cuales se enfocaron principalmente en servicio a los clientes de mejor calidad y la centralización en Panamá del proceso de aprobación y originación de créditos de los tres países donde opera.

Apetito de Riesgo

Estándares de Suscripción Robustos y Conservadores

En opinión de Fitch, los estándares de colocación del banco son adecuados para las condiciones de mercado y han mostrado un buen grado de estabilidad a lo largo de los diferentes ciclos económicos. La eficiencia de sus políticas se ve reflejada en la calidad alta de sus activos, que han mostrado históricamente niveles de morosidad bajos y consistentes, con castigos casi inexistentes.

Los estándares de colocación de Banco La Hipotecaria se basan en cinco pilares fundamentales: el cliente debe tener un flujo de ingresos estable; el cliente debe residir en la casa para la cual está solicitando el préstamo; la propiedad en cuestión debe ser su residencia principal; el banco solo trabaja con familias de clase media y media-baja y, finalmente, los clientes tienen un límite de cuota que no puede superar 35% de sus ingresos mensuales. El banco financia hasta 98% de su hipoteca y un monto máximo de USD120 mil por un período de 30 años. La cartera de inversiones se enfoca en valores con grado de inversión para propósitos de liquidez. A diciembre de 2017, el banco decidió enfocar su cartera de inversiones en activos más líquidos, como notas del Tesoro de Estados Unidos en vez de instrumentos de deuda del soberano local.

Los controles de riesgo de Banco La Hipotecaria son buenos y conservadores. Su principal herramienta de cobranza es el descuento directo por nómina, mecanismo que correspondía a 88% de la cobranza de pagos para toda la cartera de préstamos en Panamá a diciembre de 2017. El banco no origina préstamos a un cliente nuevo sin antes usar este mecanismo; aquellos clientes que corresponden al porcentaje de pago voluntario de la cartera son individuos que han perdido sus empleos o pasaron a ser independientes y que, por ende, no reciben actualmente ingresos estables, como un salario, y están forzados a pagar sus cuotas de forma voluntaria.

La entidad usa un modelo paramétrico requerido por el organismo regulatorio de Panamá para evaluar toda solicitud de crédito. Sin embargo, Banco La Hipotecaria cuenta con una política estricta y un comité de seguimiento compuesto por tres miembros para la aprobación de cada solicitud de crédito para El Salvador, Panamá y Colombia.

La tasa de crecimiento de préstamos brutos de Banco La Hipotecaria es volátil debido a su modelo de negocios, el cual se centra en titularizaciones de créditos hipotecarios. Históricamente, la tasa de crecimiento del banco ha sido más alta que el crecimiento promedio del sistema bancario panameño. A diciembre de 2017, la entidad registró una tasa de crecimiento crediticio de 17.65% y una tasa de crecimiento de activos totales de 14.59%. Este crecimiento también incluye una compra de cartera de crédito por USD20 millones. El libro de préstamos adquirido cumple con los estándares de colocación de Banco La Hipotecaria, con lo que se aseguró que los préstamos comprados estuvieran libres de créditos morosos, contaran con descuento directo por nómina y fueran otorgados a personas dentro de su mercado objetivo. Los niveles de capital del banco siguen siendo amplios, con lo que sus metas de crecimiento son realistas y sustentables.

Fitch espera que la tasa de crecimiento del banco mantenga cierto grado de volatilidad debido a la titularización de su cartera de préstamos. La venta de su cartera de préstamos a vehículos para la titularización de hipotecas respaldados por hipotecas se realiza según su valor en libro y es un

mecanismo que la institución usa a fin de disminuir el riesgo de descalce y obtener liquidez. A pesar de la volatilidad en el crecimiento del banco en algunos años, la agencia piensa que esta está dentro de las capacidades operativas de la institución y su financiamiento disponible.

La exposición al riesgo de mercado de Banco La Hipotecaria es relativamente alta, principalmente debido a su sensibilidad ante variaciones en las tasas de interés, derivada de un descalce estructural entre su cartera de préstamos hipotecarios de largo plazo y sus pasivos de corto plazo. A pesar de tener la opción de ajustar las tasas de interés de sus préstamos, la entidad se muestra reticente a aplicar esta medida, ya que considera que limitará su capacidad para competir con bancos más grandes y aumentar su participación de mercado. A fin de manejar su exposición al riesgo de su cartera de inversiones, aunque la agencia no la considera significativa, el banco usa un enfoque de valor en riesgo para sus inversiones.

La exposición del banco al riesgo cambiario también es relativamente alta y relevante, debido particularmente a que la entidad colombiana opera en moneda local. Esto genera una posición larga abierta en pesos colombianos, equivalente a 33.0% del patrimonio total del banco a diciembre de 2017. En este sentido, la depreciación del peso colombiano que experimenta actualmente Colombia resultó en una pérdida cambiaria equivalente a 15.6% del ingreso neto y 0.9% del capital total a junio de 2017. La institución realiza pruebas de estrés periódicas para medir su sensibilidad al riesgo cambiario y de tasa de interés. Sin embargo, Banco La Hipotecaria no usa instrumentos financieros para cubrir estos riesgos en su balance.

Perfil Financiero

Calidad de Activos

Calidad de Activos Buena

Los indicadores de calidad de activos de Banco La Hipotecaria comparan favorablemente con los de sus pares y el sistema bancario panameño. Esto deriva de la eficiencia alta de su principal herramienta de cobranza de pagos y sus criterios de aprobación de créditos selectivos y robustos. El banco se distingue por sus niveles de morosidad bajos que, a diciembre de 2017, representaron 0.95% de sus préstamos brutos totales comparado con un promedio del sistema de 1.44%. El éxito de su método de descuento directo por nómina también es evidente también en sus cargos por incobrabilidades (0.09% de los préstamos brutos promedio) y castigos netos (0.09% de los préstamos brutos promedio) casi inexistentes, ambos en niveles más bajos que los de sus pares y el promedio del sistema. Históricamente, estos dos promedios nunca han superado 0.1%, lo que también demuestra la disciplina de la institución cuando se trata de respetar sus políticas de colocación estrictas.

La cartera de préstamos está altamente diversificada por deudor individual, pero completamente concentrada en hipotecas. A diciembre de 2017, los 20 clientes más grandes representaban 0.52% de los préstamos totales (consumo e hipotecarios), mientras que el empleador que provee al banco con la mayor parte de sus clientes (Ministerio de Educación) correspondía a 13.8% del total de clientes. Asimismo, ningún empleador del sector privado, considerados más volátiles por su mayor rotación laboral, representaba más de 1% de la clientela del banco. Sin embargo, los 20 empleadores más grandes a los que el banco provee servicios equivalían a 39.0% de sus préstamos brutos y 3.8 veces (x) su patrimonio. El empleador más grande concentró 16.0% de sus préstamos brutos y 1.35x su patrimonio a la fecha referida.

La cartera de inversiones está expuesta a riesgo moderado. Está compuesta principalmente por bonos hipotecarios e intereses residuales de préstamos hipotecarios titularizados. La mayoría de

estos corresponde a tramos subordinados que absorberían las primeras pérdidas provocadas por los valores respaldados por hipotecas en caso de estrés.

En opinión de Fitch, la calidad de activos de Banco La Hipotecaria seguirá mostrando indicadores destacados, favorables frente a los de sus pares y el sistema panameño en el corto a mediano plazo. Esto es gracias a un modelo de negocios exitoso y comprobado que combina políticas de colocación adecuadas con un sistema de cobranza eficiente.

Ganancias y Rentabilidad

Rentabilidad Modesta pero Constante

Los indicadores de rentabilidad de Banco La Hipotecaria son modestos, lo que refleja su modelo de negocios adecuado y su exposición a riesgo relativamente baja. Los flujos de ingresos de la entidad provienen principalmente de la originación de préstamos hipotecarios y los ingresos por administración e intereses recurrentes derivados del proceso de titularización.

A diciembre de 2017, su utilidad operativa sobre activos ponderados por riesgo registró 1.59%, por lo que compara favorablemente con el promedio del sistema panameño, pero es inferior al nivel de la mayoría de sus pares. La rentabilidad del banco está limitada por un margen de interés neto (MIN) estrecho (2.03%) y gastos no financieros altos que, a diciembre de 2017, equivalían a 68.7% de sus ingresos brutos. Cabe destacar que estos costos operativos, si bien son todavía altos, han mejorado gracias a los avances tecnológicos en los que el banco ha invertido y las economías de escala que ha desarrollado.

El MIN se ve presionado por una estructura de depósitos relativamente cara, considerando que los depósitos de largo plazo del banco representan 99% de sus depósitos totales. Asimismo, sus gastos financieros sobre depósitos de clientes experimentaron un alza en 2017, mientras que los ingresos no financieros sobre préstamos se mantuvieron estables.

Por el lado positivo, la diversificación de los ingresos del banco se mantiene constante. A fines del año fiscal 2017, los ingresos no financieros representaron 44.63% de los ingresos brutos, lo que compara favorablemente con lo observado en la mayoría de sus pares. Esto deriva de una contribución alta y consistente de otras líneas de negocios, como comisiones y honorarios netos por sus servicios, lo que compensa por el MIN ajustado y la eficiencia operativa relativamente baja.

El banco obtuvo utilidades notables al vender las inversiones que mantenía en el soberano panameño, equivalentes a 12.6% de la utilidad operativa. Esto es parte de su estrategia para transferir sus inversiones a instrumentos más líquidos, tales como notas del Tesoro de Estados Unidos.

Fitch opina que los niveles de rentabilidad de Banco La Hipotecaria seguirán creciendo gradualmente, considerando que la operación colombiana ya es rentable y después de la centralización de las operaciones de los tres países en Panamá, la cual resultó en economías de escala para el banco.

Capitalización y Apalancamiento

Capitalización Adecuada

En opinión de Fitch, los niveles de capitalización del banco son robustos. El Capital Base según Fitch resultó en 16.21% a diciembre de 2017, un nivel que la agencia considera que puede respaldar los objetivos de crecimiento del banco, además de generar un colchón lo suficientemente adecuado para absorber pérdidas inesperadas. El modelo de negocios de la institución consiste en la titularización de su cartera de crédito para fines de fondeo y liquidez, lo que reduce sus activos

totales y aumenta su capital. Los niveles de capitalización comparan favorablemente con los de sus pares y el promedio del sistema, y la agencia estima que esta tendencia se mantendrá en el corto a mediano plazo. Los niveles de capital también se han beneficiado de la ausencia de pagos de dividendos, lo que Fitch espera que no cambie en el corto a mediano plazo.

Fondeo y Liquidez

Fondeo Estable

Sobre una base consolidada, el fondeo de Banco La Hipotecaria consiste principalmente en emisiones de bonos, debido a que la operación panameña es la única autorizada actualmente para aceptar depósitos públicos. En el caso del banco panameño, los depósitos públicos equivalían a 33.8% de su fondeo total a diciembre de 2017 y consistían casi exclusivamente en depósitos de largo plazo. Los 20 depositantes más grandes están bastante concentrados, pero han mostrado una tendencia a la baja durante los últimos años, resultando en una mejora notoria. A diciembre de 2017, los 20 depositantes más grandes concentraron 23.5% de los depósitos totales, comparado con 27% del año anterior. Esto fue gracias al esfuerzo para diversificar sus clientes institucionales. Los activos líquidos del banco representaron 12.4% de sus activos totales y 41.5% de sus depósitos totales, niveles que la agencia considera apropiados.

Banco La Hipotecaria opera con descargos estructurales, debido a que financia su cartera de préstamos hipotecarios (principalmente préstamos de largo plazo) con pasivos de corto, mediano y largo plazo. No obstante, sus obligaciones de deuda tienen vencimientos predecibles que facilitan el establecimiento preciso de sus fechas de pago. Asimismo, la titularización periódica de su cartera de préstamos reduce el plazo de las hipotecas en sus libros, a la vez que le otorga liquidez. La más reciente fue su décima titularización, por USD45 millones. En 2018, el banco planifica emitir su primera titularización de una cartera de crédito "mixta", compuesta por sus tres operaciones.

Soporte

Calificaciones Basadas en Soporte Institucional de Grupo ASSA

La fuente principal de soporte institucional del banco, si fuera necesario, provendría de su accionista principal, Grupo ASSA. Aunque no sea su caso base, Fitch opina que el grupo entregaría ayuda financiera mediante la adquisición o expansión de líneas financieras. La operación de Grupo ASSA alcanzó USD2,978 millones en activos y USD1,051.8 millones en patrimonio a diciembre de 2017.

Calificaciones de Deuda

Las calificaciones de los valores negociables se alinean con la calificación de corto plazo del emisor. Los tramos para bonos negociables no garantizados tienen la misma calificación de largo plazo que el emisor. Esto se debe a la ausencia de toda subordinación de estos valores y de garantías específicas. Las calificaciones de ambos tramos con garantías de Grupo ASSA para los tenedores, así como de los bonos comerciales negociables garantizados con préstamos hipotecarios se ubican un nivel (*notch*) por encima de la calificación de largo plazo del banco. En especial, los bonos comerciales negociables respaldados por préstamos hipotecarios se benefician de una garantía extendida.

Características Principales de las Emisiones

Denominación	Tipo de Instrumento	Moneda	Monto Autorizado	Plazo	Garantía	Series ^a
VCN	Valores Comerciales Negociables	Dólar	150 millones	360 días por programa rotativo	Fianza solidaria de Grupo ASSA Sin garantía específica	CBB,CBC,CBD,CBE,CBF,CBG,CBK,CBL,CBM,CBN,CBP,CBQ,CBR,DAO,DAP,DAQ,DAR,DAS,DAT,DAU,DAV,DAX,DAY,DAZ,DBA,DBB
NCN	Notas Comerciales Negociables	Dólar	50 millones	Desde 540 días hasta 1,800 días por serie	Fianza solidaria de Grupo ASSA Fideicomiso de préstamos hipotecarios Sin garantía específica	J,X,P,U,R,S, K,L,N,M,Y,T,Z,V, A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K

^a Series vigentes al 31 de diciembre de 2017

Fuente: Estados financieros anuales auditados de Banco La Hipotecaria.

Banco La Hipotecaria, S.A. — Estado de Resultados

(USD miles)	31 dic 2017 Cierre Fiscal	31 dic 2016 Cierre Fiscal	31 dic 2015 Cierre Fiscal	31 dic 2014 Cierre Fiscal	31 dic 2013 Cierre Fiscal
Ingresos por Intereses sobre Préstamos	36,962.6	33,587.2	28,177.3	22,511.9	14,008.4
Otros Ingresos por Intereses	3,235.8	2,492.0	2,260.2	2,093.2	1,626.5
Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos	40,198.5	36,079.2	30,437.5	24,605.1	15,634.9
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	9,272.2	8,540.1	7,598.9	6,120.1	4,555.6
Otros Gastos por Intereses	17,960.5	15,426.5	10,776.5	8,245.0	4,446.4
Total de Gastos por Intereses	27,232.7	23,966.6	18,375.3	14,365.1	9,002.0
Ingreso Neto por Intereses	12,965.7	12,112.5	12,062.2	10,240.0	6,632.9
Comisiones y Honorarios Netos	6,152.0	5,797.1	5,755.4	5,054.5	4,331.5
Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	2,960.3	(12.2)	1,016.3	410.3	206.8
Ingreso Neto por Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Ingresos Operativos	1,339.4	2,716.4	1,590.5	1,767.4	420.4
Total de Ingresos Operativos No Financieros	10,451.7	8,501.3	8,362.2	7,232.2	4,958.7
Ingreso Operativo Total	23,417.4	20,613.9	20,424.4	17,472.1	11,591.6
Gastos de Personal	8,362.4	7,839.2	7,400.1	6,821.6	4,233.9
Otros Gastos Operativos	7,725.1	7,458.3	6,640.3	5,743.0	4,610.4
Total de Gastos Operativos	16,087.6	15,297.6	14,040.4	12,564.6	8,844.4
Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa antes de Provisiones	7,329.9	5,316.3	6,384.0	4,907.5	2,747.2
Cargo por Provisiones para Préstamos	512.6	345.4	345.0	273.7	85.7
Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Operativa	6,817.2	4,970.9	6,039.0	4,633.8	2,661.6
Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deterioro de Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gastos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Cambio en Valor Razonable de la Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Ingresos y Gastos No Operativos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad antes de Impuestos	6,817.2	4,970.9	6,039.0	4,633.8	2,661.6
Gastos de Impuestos	1,423.1	1,033.3	2,068.3	1,772.1	971.2
Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Neta	5,394.1	3,937.6	3,970.7	2,861.7	1,690.4
Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	(1,671.9)	(78.5)	1,673.7	843.6	155.1
Revaluación de Activos Fijos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Diferencias en Conversión de Divisas	49.0	597.0	(2,795.8)	(2,586.4)	(69.1)
Ganancia/Pérdida en Otras Utilidades Integrales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Utilidad Integral según Fitch	3,771.2	4,456.1	2,848.5	1,118.9	1,776.5
Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	31.7	0.2	(44.8)	(121.7)	4.7
Nota: Utilidad Neta Después de Asignación a Intereses Minoritarios	5,362.5	3,937.4	4,015.5	2,983.4	1,685.7
Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Nota: Dividendos Preferentes e Intereses sobre Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio Relacionados con el Período	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

n.a. – No aplica.

Fuente: Banco La Hipotecaria.

Banco La Hipotecaria, S.A. — Balance General

(USD miles)	31 dic 2017 Cierre Fiscal	31 dic 2016 Cierre Fiscal	31 dic 2015 Cierre Fiscal	31 dic 2014 Cierre Fiscal	31 dic 2013 Cierre Fiscal
Activos					
Préstamos					
Préstamos Hipotecarios Residenciales	547,171.6	465,053.0	429,665.2	327,398.6	218,705.2
Otros Préstamos Hipotecarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos al Consumo/Personales	47,926.5	40,765.3	38,437.9	33,906.6	24,229.4
Préstamos Corporativos y Comerciales	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Préstamos	0.0	0.0	0.0	n.a.	n.a.
Menos: Reservas para Préstamos	313.6	300.7	261.3	255.3	36.2
Préstamos Netos	594,784.5	505,517.6	467,841.8	361,049.9	242,898.4
Préstamos Brutos	595,098.1	505,818.3	468,103.1	361,305.2	242,934.6
Nota: Préstamos Vencidos Incluidos Arriba	5,673.5	4,195.0	3,848.2	5,357.8	2,371.5
Nota: Deducciones Específicas por Pérdida de Préstamos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Productivos					
Préstamos y Operaciones Interbancarias	27,196.4	31,025.2	25,410.5	22,041.8	19,611.9
Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Títulos Valores Negociables y su Valor Razonable a través de Resultados	15,136.8	12,804.0	7,498.7	10,431.2	7,353.1
Títulos Valores Disponibles para la Venta	43,933.6	44,797.6	34,669.4	35,773.7	23,173.7
Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	442.1	1,537.5	726.1	270.4	230.1
Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Títulos Valores	59,512.6	59,139.1	42,894.3	46,475.3	30,757.0
Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba	14,073.8	12,501.9	5,069.3	1,862.5	1,017.7
Nota: Total de Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Inversiones en Empresas Relacionadas	n.a.	n.a.	n.a.	47.5	54.6
Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Activos Productivos	681,493.4	595,682.0	536,146.5	429,614.6	293,322.0
Activos No Productivos					
Efectivo y Depósitos en Bancos	337.8	281.4	325.4	167.4	155.9
Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bienes Adjudicados	234.2	291.9	254.3	532.4	0.0
Activos Fijos	2,230.7	1,466.8	904.3	1,011.0	631.3
Plusvalía	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Intangibles	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos por Impuesto Corriente	8,479.1	7,247.0	6,800.2	2,405.1	3,505.7
Activos por Impuesto Diferido	987.9	554.8	59.7	66.6	21.8
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Activos	6,060.3	5,175.5	4,783.6	5,062.9	536.7
Total de Activos	699,823.4	610,699.5	549,274.0	438,859.9	298,173.4

n.a. – No aplica. *Continúa en página siguiente.*
Fuente: Banco La Hipotecaria.

Banco La Hipotecaria, S.A. — Balance General (Continuación)

(USD miles)	31 dic 2017 Cierre Fiscal	31 dic 2016 Cierre Fiscal	31 dic 2015 Cierre Fiscal	31 dic 2014 Cierre Fiscal	31 dic 2013 Cierre Fiscal
Pasivos y Patrimonio					
Pasivos que Devengan Intereses					
Total de Depósitos de Clientes	208,546.0	179,850.5	171,341.3	145,919.0	120,755.6
Depósitos de Bancos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	136,340.3	137,695.5	96,696.9	83,602.0	96,384.1
Depósitos de Clientes y Fondeo de Corto Plazo	344,886.2	317,545.9	268,038.2	229,521.0	217,139.8
Obligaciones Sénior a Más de 1 Año	271,798.2	216,123.3	215,320.7	149,268.9	34,051.3
Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Bonos Garantizados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otras Obligaciones	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo de Largo Plazo	271,798.2	216,123.3	215,320.7	149,268.9	34,051.3
Nota: Del cual Madura en Menos de 1 Año	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Obligaciones Negociables	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo	616,684.4	533,669.3	483,358.9	378,789.9	251,191.1
Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Fondeo y Derivados	616,684.4	533,669.3	483,358.9	378,789.9	251,191.1
Pasivos que No Devengan Intereses					
Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Reservas para Pensiones y Otros	831.3	919.5	785.2	1,151.0	712.4
Pasivos por Impuesto Corriente	1,143.5	791.3	1,249.0	1,697.0	180.6
Pasivos por Impuesto Diferido	0.0	0.0	106.9	n.a.	n.a.
Otros Pasivos Diferidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Pasivos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Otros Pasivos	10,576.2	8,598.3	6,571.3	5,817.4	3,812.1
Total de Pasivos	629,235.5	543,978.5	492,071.3	387,455.3	255,896.2
Capital Híbrido					
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Patrimonio					
Capital Común	72,597.2	67,298.8	59,782.4	51,732.3	40,660.9
Interés Minoritario	891.9	702.0	517.9	412.7	710.0
Reservas por Revaluación de Títulos Valores	1,738.8	3,410.8	2,164.2	1,815.5	971.9
Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	(4,640.0)	(4,690.5)	(5,261.8)	(2,555.9)	(65.6)
Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones de Otros Ingresos Ajustados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total de Patrimonio	70,587.9	66,721.0	57,202.7	51,404.6	42,277.2
Nota: Patrimonio Más Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	70,587.9	66,721.0	57,202.7	51,404.6	42,277.2
Total de Pasivos y Patrimonio	699,823.4	610,699.5	549,274.0	438,859.9	298,173.4
Nota: Capital Base según Fitch	69,600.0	66,166.2	57,202.7	51,338.1	42,255.4

n.a. – No aplica.

Fuente: Banco La Hipotecaria.

Banco La Hipotecaria, S.A. — Resumen Analítico

(USD miles)	31 dic 2017 Cierre Fiscal	31 dic 2016 Cierre Fiscal	31 dic 2015 Cierre Fiscal	31 dic 2014 Cierre Fiscal	31 dic 2013 Cierre Fiscal
Indicadores de Intereses					
Ingresos por Intereses/Activos Productivos Promedio	6.28	6.29	6.29	6.51	5.95
Ingresos por Intereses sobre Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	6.75	6.81	6.81	7.04	6.49
Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes/Depósitos de Clientes Promedio	4.86	4.79	4.69	4.52	4.14
Gastos por Intereses/Pasivos que Devengan Intereses Promedio	4.72	4.63	4.26	4.33	3.98
Ingreso Neto por Intereses/Activos Productivos Promedio	2.03	2.11	2.49	2.71	2.52
Ingreso Neto por Intereses Menos Cargo por Provisiones para Préstamos/Activos Productivos Promedio	1.95	2.05	2.42	2.64	2.49
Ingreso Neto por Intereses Menos Dividendos de Acciones Preferentes/Activos Productivos Promedio	2.03	2.11	2.49	2.71	2.52
Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa					
Utilidad Operativa/Activos Ponderados por Riesgo	1.59	1.27	1.69	1.66	1.53
Gastos No Financieros/Ingresos Brutos	68.70	74.21	68.74	71.91	76.30
Provisiones para Préstamos y Títulos Valores/Utilidad Operativa antes de Provisiones	6.99	6.50	5.40	5.58	3.12
Utilidad Operativa/Activos Totales Promedio	1.04	0.85	1.22	1.20	0.99
Ingresos No Financieros/Ingresos Brutos	44.63	41.24	40.94	41.39	42.78
Gastos No Financieros/Activos Totales Promedio	2.45	2.60	2.84	3.25	3.29
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Patrimonio Promedio	10.71	8.79	11.71	10.34	7.28
Utilidad Operativa antes de Provisiones/Activos Totales Promedio	1.12	0.90	1.29	1.27	1.02
Utilidad Operativa/Patrimonio Promedio	9.96	8.22	11.07	9.77	7.05
Otros Indicadores de Rentabilidad					
Utilidad Neta/Patrimonio Total Promedio	7.88	6.51	7.28	6.03	4.48
Utilidad Neta/Activos Totales Promedio	0.82	0.67	0.80	0.74	0.63
Ingreso Ajustado por Fitch/Patrimonio Total Promedio	5.51	7.36	5.22	2.36	4.71
Ingreso Ajustado por Fitch/Activos Totales Promedio	0.57	0.76	0.58	0.29	0.66
Impuestos/Utilidad antes de Impuestos	20.87	20.79	34.25	38.24	36.49
Utilidad Neta/Activos Ponderados por Riesgo	1.26	1.00	1.11	1.03	0.97
Capitalización					
Capital Base según Fitch/Activos Ponderados por Riesgo Ajustados	16.21	16.85	15.99	18.45	24.29
Patrimonio Común Tangible/Activos Tangibles	9.96	10.84	10.41	11.70	14.17
Patrimonio/Activos Totales	10.09	10.93	10.41	11.71	14.18
Indicador de Apalancamiento de Basilea	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Común Regulatorio (Tier 1) Completamente Implementado	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Capital Regulatorio (Tier 1)	14.18	14.85	16.49	n.a.	23.75
Indicador de Capital Total	15.79	16.40	16.49	17.49	23.75
Préstamos Vencidos menos Reservas para Préstamos Vencidos/Capital Base según Fitch	7.70	5.89	6.27	9.94	5.53
Préstamos Vencidos menos Reservas para Préstamos Vencidos/Patrimonio	7.59	5.84	6.27	9.93	5.52
Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo/Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo/Activos Totales	61.33	64.30	65.11	63.42	58.35
Activos Ponderados por Riesgo (Método Estándar)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Activos Ponderados por Riesgo (Método Avanzado)/Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Calidad de Préstamos					
Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	0.95	0.83	0.82	1.48	0.98
Crecimiento de los Préstamos Brutos	17.65	8.06	29.56	48.73	33.14
Reservas para Préstamos Vencidos/Préstamos Vencidos	5.53	7.17	6.79	4.76	1.53
Cargo por Provisiones para Préstamos/Préstamos Brutos Promedio	0.09	0.07	0.08	0.09	0.04
Crecimiento de los Activos Totales	14.59	11.18	25.16	47.18	35.08
Reservas para Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	0.05	0.06	0.06	0.07	0.01
Castigos Netos/Préstamos Brutos Promedio	0.09	0.06	0.08	0.09	0.05
Préstamos Vencidos Más Activos Adjudicados/Préstamos Brutos Más Activos Adjudicados	0.99	0.89	0.88	1.63	0.98
Fondeo y Liquidez					
Préstamos/Depósitos de Clientes	285.36	281.24	273.20	247.61	201.18
Indicador de Cobertura de Liquidez	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Depósitos de Clientes/Fondeo Total (Excluyendo Derivados)	33.82	33.70	35.45	38.52	48.07
Activos Interbancarios/Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indicador de Fondeo Estable Neto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Crecimiento de los Depósitos de Clientes Totales	15.96	4.97	17.42	20.84	28.07

n.a. – No aplica.

Fuente: Banco La Hipotecaria.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2018 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

FITCH PUBLISHES 'BB+' L-T IDR FOR BANCO LA HIPOTECARIA; OUTLOOK STABLE

Fitch Ratings-Monterrey-26 September 2018: Fitch Ratings has published a Long-Term Issuer Default Rating (IDR) of 'BB+' and a Viability Rating (VR) of 'b+' for Banco La Hipotecaria, S.A. Fitch has also assigned La Hipotecaria a Short-Term IDR of 'B' and a Support Rating of '3'. The Rating Outlook for the Long-Term IDR is Stable. A full list of rating actions follows at the end of this release.

KEY RATING DRIVERS

IDRS

La Hipotecaria's IDRs, National Ratings and senior debt reflect the probability of support from its ultimate shareholder, Grupo ASSA, S.A. (Grupo ASSA), if required. Grupo ASSA is a regional financial conglomerate that mainly operates in the insurance and banking services while maintaining some non-controlling interest in other industries with a presence in Panama, Nicaragua, Costa Rica, El Salvador, Honduras, Guatemala and Colombia. Grupo ASSA currently has a 'BBB-' IDR with a Stable Outlook, which reflects its ability to support La Hipotecaria.

In Fitch's opinion, Grupo Assa's propensity to support La Hipotecaria if needed reflects the bank's significant strategic importance to the group's operations. La Hipotecaria shares strong synergies with its main shareholder given its role in complementary market segments for many of its subsidiaries. This allows cross sales among products and services such as the signing of insurance policies that accompany the mortgage credit.

Fitch believes there is notable reputational risk for Grupo ASSA and that a default by one of its subsidiaries could have a significant impact on its business. In addition, La Hipotecaria counts on guarantees of its funding instruments from Grupo ASSA, which further demonstrates the group's commitment to its subsidiaries' performance. However, La Hipotecaria has significant independence from its ultimate shareholder, and there is a relatively low level of integration in terms of management and the bank's strategic decisions. Nonetheless, Grupo ASSA does have a presence at the bank and actively participates in its committees and Board of Directors.

VR

Banco La Hipotecaria specializes in the underwriting, administration and securitization of mortgage loans. Its VR is highly influenced by its niche approach, which solely focuses on the mortgage market and so causes the bank's franchise to be limited. This puts La Hipotecaria at a disadvantage compared to other banks in Panama with higher diversification and larger market shares. In spite of its small size, the bank's business model proves to be efficient enough to compete against larger commercial banks and display adequate financial ratios that compare favorably with the rest of the banking system.

The bank is characterized by its low NPL ratios that consistently display levels around 1%, well below the industry's average. La Hipotecaria's profitability ratios are modest but stable, reflecting its relatively risk averse approach business model. The bank's main income stream comes mainly from the origination of mortgage loans but also generates recurring income from its loan portfolio administration fees. Its net interest margin is modest but stable, while its operating efficiency is relatively high and compares unfavorably with many of its peers.

La Hipotecaria's funding structure is adequate and well diversified. The bank's funding is balanced between deposits, debt issuances and credit lines. Funding has been ample enough to sustain the

company's growth rate and expansions. The predictability of its debt obligations deadlines allows the bank to mitigate any refinancing risk through a precise schedule of its payment obligations.

As for the issues of fixed income securities, the classifications of the unsecured tranches and series issued by La Hipotecaria are equal to its national ratings.

SUPPORT RATING

The bank's Support Rating is based on Fitch's view of Grupo ASSA's ability and propensity to provide support to La Hipotecaria if required. According to Fitch's criteria, La Hipotecaria's 'BB+' IDR results in a support rating of '3'.

RATING SENSITIVITIES

IDRS

Changes in Banco La Hipotecaria's IDRs would reflect modifications in its shareholder's risk profile or changes in the assessment of its ability, or willingness, to provide support to its subsidiary.

VR

Banco La Hipotecaria's VR could increase given a significant improvement its competitive position and expansion of its market share. Conversely, its VR could be negatively affected by a noticeable reduction of its profitability metrics as well as deterioration of its funding stability or capitalization metrics.

The rating actions are as follows:

Fitch has published the following ratings for Banco La Hipotecaria, S.A:

- Long-Term Issuer Default Rating (IDR) 'BB+', Outlook Stable;
- Viability Rating 'b+'.

Fitch has assigned the following ratings to Banco La Hipotecaria, S.A:

- Short-Term IDR 'B';
- Support Rating '3'.

Contact:

Primary Analyst
German Valle, CFA
Associate Director
+52 81 8399 9116
Fitch Mexico S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612
64920 Monterrey, Mexico

Secondary Analyst
Francesco Dell'Arciprete
+503 2516 6632
Fitch Centroamerica, S.A.
Edificio Plaza Cristal, 3er Nivel
San Salvador, El Salvador

Committee Chairperson
Veronica Chau
Senior Director
+52 81 8399 9169

Adjustment to Financial Statements: Intangibles, deferred tax assets and other deferred assets were deducted from the Fitch Core Capital, as Fitch believes those are non-loss absorbing assets.

Media Relations: Elizabeth Fogerty, New York, Tel: +1 212 908 0526, Email: elizabeth.fogerty@fitchratings.com.

Additional information is available on www.fitchratings.com

Applicable Criteria

Bank Rating Criteria (pub. 22 Jun 2018)

<https://www.fitchratings.com/site/re/10034713>

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEB SITE AT WWW.FITCHRATINGS.COM. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA, AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE, AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE CODE OF CONDUCT SECTION OF THIS SITE. DIRECTORS AND SHAREHOLDERS RELEVANT INTERESTS ARE AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2018 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001

Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.