

II. FACTORES DE RIESGO

Los Bonos son valores complejos. Una inversión en los Bonos implica riesgos importantes y, aunque los valores no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico, deberá ser considerada únicamente por inversionistas sofisticados con experiencia sustancial en asuntos financieros y legales que les permitan evaluar dichos riesgos y comprender cabalmente lo descrito en este Prospecto y estipulado en los Documentos de Contratación, incluyendo los términos y condiciones de los Bonos.

A. De la Oferta

1. *Prelación en el Pago de Intereses y Capital*

El pago a capital e intereses de los Bonos Serie A goza de prelación sobre el pago a capital e intereses de los Bonos Serie B y los Bonos Serie C y el pago a capital e intereses de los Bonos Serie B goza de prelación sobre el pago a capital e intereses de los Bonos Serie C, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor y en la Sección 5.2(a) del Contrato de Administración, todo lo cual se resume en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo.

2. *Riesgo de Pago de Intereses y Capital*

Ni La Hipotecaria (Holding), Inc., ni Banco La Hipotecaria S.A., ni Banco General, S.A., ni BG Trust, Inc., ni sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, garantizan o responden personalmente por las obligaciones del Fideicomiso Emisor, incluyendo entre éstas el pago de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, cuyo pago estará respaldado únicamente por los activos del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y garantizado por los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía.

Se anticipa que el Emisor realizará prepagos parciales de capital a los Bonos Serie A, los Bonos Serie B y los Bonos Serie C, en cada Fecha de Pago, a medida que se reciban los abonos de capital de los Créditos Hipotecarios, según los términos resumidos en este Prospecto Informativo y establecidos en el Contrato de Administración. Dichos prepagos de los Bonos pudieran ser, en caso de abonos extraordinarios o cancelaciones anticipadas de los Créditos Hipotecarios, mayores a los pactados en los respectivos contratos de los Créditos Hipotecarios propiedad del Fideicomiso de Garantía o los abonos extraordinarios o cancelaciones pueden estar por arriba o debajo de su comportamiento histórico.

El pago de los intereses de los Bonos Serie A, los Bonos Serie B y los Bonos Serie C, dependerá principalmente de los pagos de intereses que efectivamente realicen los Deudores de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso de Garantía y la obtención y venta de la Compensación por Subsidio relacionada con el otorgamiento y mantenimiento de dichos créditos. En caso de que haya demoras en el pago por parte de los Deudores de los Créditos Hipotecarios o demoras en la obtención y venta de dicha Compensación por Subsidio, los Bonos Serie A, los Bonos Serie B y los Bonos Serie C, podrán ser afectados ya que demoras en los pagos de los Deudores pueden causar una disminución en el monto de los Fondos Disponibles al cierre de un Período de Cobro.

3. *Garantía Compartida*

Los beneficiarios o fideicomisarios del Fideicomiso de Garantía son las Partes Garantizadas.

excepto el Fiduciario de Garantía y el Agente de Pago (los “Fideicomisarios”). Los Tenedores de Bonos Serie A, los Tenedores de Bonos Serie B, los Tenedores de Bonos Serie C, y el Administrador se designan de forma conjunta como los “Fideicomisarios Primarios” y cada uno un “Fideicomisario Primario” y el Fiduciario Emisor se designa como el “Fideicomisario Secundario una vez cumplidas todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario Emisor conforme a los términos de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y de los demás Documentos de Contratación.

En la Sección 8 del instrumento del Fideicomiso de Garantía se establece la forma en la cual se deben usar y distribuir los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía y se desarrolla el mecanismo para ejecutar la declaración del vencimiento anticipado de las Obligaciones Garantizadas. Dicha Sección regula la manera en la que se distribuirán los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía (a) antes del vencimiento de las Obligaciones Garantizadas, (b) al vencimiento o cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas, (c) en caso de venta de los Créditos Hipotecarios, (d) en caso de que se declare el vencimiento anticipado de las Obligaciones Garantizadas, y (e) en caso de que se termine el Fideicomiso de Garantía por ocurrir cualquiera de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984, reformada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017. Salvo en caso que el Fiduciario Emisor haya cumplido con las Obligaciones Garantizadas en su totalidad, los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía se distribuirán a los Fideicomisarios Primarios en cumplimiento del orden de prioridad de pagos establecido en la Sección 5.2(a) del Contrato de Administración y descrito en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo.

Dado que los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios no son los únicos fideicomisarios o beneficiarios del Fideicomiso de Garantía y se ha establecido un orden en el cual se distribuirán los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios comparten el beneficio de recibir los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía con los demás fideicomisarios o beneficiarios. Por consiguiente, los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios deberán recibir las sumas que les corresponda cuando se realicen distribuciones de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía de conformidad con lo establecido en los Documentos de Contratación pero no recibirán la totalidad de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía cuando los mismos sean distribuidos ya que una parte de dichos bienes debe ser distribuida entre los demás fideicomisarios o beneficiarios de conformidad con el orden de prioridad de pagos establecido en la Sección 5.2(a) del Contrato de Administración y descrito en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo.

4. Cobertura de Garantía

No existe garantía de que los Créditos Hipotecarios y los bienes inmuebles que garantizan los mismos sean suficientes para pagar la totalidad de las obligaciones a cargo del Emisor por razón de la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

5. Ausencia de Acción Directa contra Deudores

Los tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios no tienen una acción directa contra los Deudores de los Créditos Hipotecarios para ejecutar las hipotecas sobre los bienes inmuebles que garantizan las mismas, por cuanto que los tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios no son fideicomisarios del Fideicomiso Emisor sino acreedores del mismo.

6. Tasa de Interés

Las tasas de interés que se cobran a los Deudores bajo los Créditos Hipotecarios son variables y el Administrador tiene el derecho de ajustarlas según las condiciones del mercado. Una disminución significativa en las tasas de interés que se cobren sobre activos con características similares a las de los Créditos Hipotecarios podría causar una disminución en las tasas de interés que se cobran sobre el Grupo de Hipotecas, lo cual, a su vez, podría resultar en una disminución de los Fondos Disponibles para realizar los pagos de conformidad con el orden de prioridad establecido en la Sección III.A.2 de este prospecto y la Sección 5.2(a) del Contrato de Administración. Adicionalmente, en el caso de que las tasas de interés del mercado aumenten respecto a los niveles de tasa de interés vigentes al momento en el que se emitan los Bonos de Préstamos Hipotecarios, el inversionista podrá perder la oportunidad de invertir en otros productos a las tasas de interés vigentes en el mercado en ese momento y recibir una tasa de interés superior.

La Tasa de Interés por Falta de Pago Serie A es la tasa de interés que se le pagará a los Tenedores de Bonos Serie A desde el momento en que ocurra un Evento de Incumplimiento, el cual será debidamente notificado como un hecho de importancia por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y al público inversionista, hasta la fecha en que el mismo haya sido subsanado y que será una tasa de interés equivalente a la Tasa de Interés Serie A más un porcentaje que será identificado en el suplemento al Prospecto Informativo e incluido en los Bonos Serie A. Dado que la Tasa de Interés por Falta de Pago Serie A será superior a la Tasa de Interés Serie A, los Pagos de Intereses Serie A que tendrán derecho a recibir los Tenedores de Bonos Serie A desde el momento que ocurra un Evento de Incumplimiento hasta que el mismo haya sido subsanado deberán ser mayores a los Pagos de Intereses Serie A que dichos tenedores tendrían derecho a recibir si no hubiera ocurrido un Evento de Incumplimiento. Dado lo anterior, cuando ocurra un Evento de Incumplimiento una mayor cantidad de los Fondos Disponibles para cumplir con los pagos de conformidad con el orden de prioridad establecido en la Sección III.A.2 de este prospecto y la Sección 5.2(a) del Contrato de Administración serán destinados para realizar Pagos de Intereses Serie A y, por consiguiente, deberían quedar menos fondos para pagar capital a los Tenedores de Bonos Serie A y capital e intereses a los Tenedores de Bonos Serie B y Bonos Serie C. En caso de que ocurra un Evento de Incumplimiento, las tasas de interés de los Bonos Serie B y Bonos Serie C se mantendrán igual y no aumentarán como en el caso de la tasa de interés de los Bonos Serie A.

7. Historial Limitado de Créditos Hipotecarios

El pago de los Bonos estará garantizado por un Fideicomiso de Garantía cuyos bienes fiduciarios incluirán, principalmente, ciertos Créditos Hipotecarios, otorgados por Banco La Hipotecaria, S.A. en la República de Panamá, cuyo propósito fue la adquisición o refinanciamiento de viviendas de bajo costo, a deudores residentes en la República de Panamá. El grupo de créditos (“Grupo de Hipotecas”) ha sido seleccionado de un grupo de hipotecas (“Hipotecas Precalificadas”) que se mencionan en el Anexo A de este Prospecto Informativo, que incluyen 3,098 Créditos Hipotecarios. El promedio ponderado de la antigüedad desde la fecha de desembolso de los Créditos Hipotecarios que componen dicho grupo es de 45.92 meses al 31 de mayo de 2021. Hasta la fecha de impresión de este Prospecto Informativo, la mayoría de los Deudores de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas han cumplido de forma oportuna con sus pagos de intereses y capital bajo los Créditos Hipotecarios. Sin embargo,



dicho historial no garantiza que los Créditos Hipotecarios producirán suficientes réditos en el futuro para pagar los intereses y capital de los Bonos.

8. Plazo para Ejecución de Garantías Hipotecarias

En la experiencia del Administrador, los pasos para tramitar las gestiones judiciales consisten en realizar todas las actuaciones correspondientes ante un juez para obtener por medio de sentencia judicial el pago correspondiente. El cobro extrajudicial normalmente se realiza dentro de los primeros ciento ochenta (180) días de mora por parte del Deudor; y el cobro judicial se inicia una vez agotadas todas las negociaciones extrajudiciales. Estas gestiones normalmente toman, según su naturaleza y complejidad, un lapso de tiempo entre ocho (8) y doce (12) meses para resolverse. Todas estas diligencias son realizadas a través de los asesores legales externos del Administrador, quienes están plenamente facultados y autorizados de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, para realizar este tipo de gestiones y además gozan de la idoneidad necesaria.

9. Modificaciones de Términos y Condiciones

Salvo en los casos en que se disponga lo contrario en el presente Prospecto Informativo y en los demás Documentos de Contratación, una decisión de Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios en una reunión debidamente convocada y constituida será considerada aprobada y vinculante si ha sido autorizada mediante el voto de Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios presentes o debidamente representados en la reunión a los cuales se les adeude en aquel momento, al menos, el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios emitidos y en circulación a favor de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios presentes o representados en la reunión, quedando entendido, sin embargo, que (1) mientras existan Bonos Serie A en circulación, los Tenedores de Bonos Serie B y los Tenedores de Bonos Serie C no tendrán derecho a votar en cualquier decisión de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios, y (2) mientras existan solamente Bonos Serie B y Bonos Serie C en circulación, los Tenedores de Bonos Serie C no tendrán derecho a votar en cualquier decisión de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

Sin el consentimiento de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios, el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor podrán (pero no están obligados) en cualquier momento y de tiempo en tiempo, celebrar una o más reformas a los Bonos o cualquiera de los Documentos de Contratación de los que el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor sean partes, para cualquiera de los siguientes propósitos: (i) para añadir a las obligaciones del Fiduciario Emisor para el beneficio de las Partes Garantizadas; (ii) para remediar cualquier ambigüedad o para corregir cualquier sección en los Bonos o cualquier Documento de Contratación que sea inconsistente con cualquier sección en los Bonos o en cualquier Documento de Contratación; o (iii) para adicionar, cambiar o eliminar cualquier sección de los Bonos o cualquier otro Documento de Contratación para permitir o facilitar la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y los asuntos relacionados con la misma; siempre que, para los casos indicados en los literales (ii) y (iii) anteriores, el Fideicomitente haya entregado al Fiduciario Emisor (para beneficio de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios) una opinión de un asesor legal externo confirmando que cualquier tal reforma bajo el amparo de este literal no afecta adversamente los intereses de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización, previa su divulgación. Copia de la documentación que ampare cualquier

corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores para que repose en los archivos de la entidad.

Con el consentimiento de la Mayoría de Tenedores de Bonos Serie A o, si no hay Bonos Serie A en circulación, la Mayoría de Tenedores de Bonos Serie B, o, si no hay Bonos Serie A o Bonos Serie B en circulación, entonces la Mayoría de Tenedores de Bonos Serie C, el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor podrán celebrar una o más reformas a los Bonos o a cualquier Documento de Contratación de los que el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor sean partes con el objeto de añadir, cambiar o eliminar cualquier cláusula de los Bonos o de cualquier Documento de Contratación de los que el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor sean partes o de modificar los derechos de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios bajo los Bonos o cualquier Documento de Contratación de los que el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor sean partes o los derechos y obligaciones de las partes de cualquier Documento de Contratación; siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de Bonos Serie A para: (i) aumentar el vencimiento de los Bonos Serie A; (ii) reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado de los Bonos Serie A; (iii) cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie A; (iv) limitar o liberar cualesquiera Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía o modificar en forma material cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor o del Fideicomiso de Garantía que cause un perjuicio a los Tenedores de los Bonos Serie A; o (v) modificar el número de votos de los Tenedores de los Bonos Serie A necesario para aprobar cualquiera de las reformas de que trata esta Sección; además siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de los Bonos Serie B para: (A) aumentar el vencimiento de los Bonos Serie B; (B) reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado de los Bonos Serie B; (C) cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie B; (D) aumentar la tasa de interés de los Bonos Serie B; (E) limitar o liberar cualesquiera Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía o modificar en forma material cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor o del Fideicomiso de Garantía que cause un perjuicio a los Tenedores de los Bonos Serie B; o (F) modificar el número de votos de los Tenedores de los Bonos Serie B necesario para aprobar cualquiera de las reformas de que trata esta Sección; y además siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de los Bonos Serie C para: (1) aumentar el vencimiento de los Bonos Serie C; (2) reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado de los Bonos Serie C; (3) cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie C; (4) aumentar la tasa de interés de los Bonos Serie A; (5) aumentar la tasa de interés de los Bonos Serie B; (6) limitar o liberar cualesquiera Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía o modificar en forma material cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor o del Fideicomiso de Garantía que cause un perjuicio a los Tenedores de los Bonos Serie C; o (7) modificar el número de votos de los Tenedores de los Bonos Serie C necesario para aprobar cualquiera de las reformas de que trata esta Sección.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor, Fideicomiso de Garantía y demás Documentos de Contratación pueden ser cambiados o modificados, previa obtención de las autorizaciones y consentimientos y el cumplimiento de los procedimientos que, para tales efectos, se indican en cada uno de los documentos y contratos relacionados con la misma y sujeto, además al Acuerdo N°.4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y demás acuerdos reglamentarios, procedimientos y regulaciones adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

10. Evento de Sub-Desempeño

Tal y como se define en la Sección III.A.2 del presente Prospecto Informativo, un Evento de Sub-Desempeño no es un Evento de Incumplimiento, sino que se refiere a ciertas situaciones particulares que guardan relación con el comportamiento de los Créditos Hipotecarios que han sido traspasados al Fideicomiso de Garantía y que causa que se suspenda la obligación de realizar Pagos de Intereses Serie B y Pagos de Intereses Serie C. Desde el momento en que ocurra un Evento de Sub-Desempeño hasta la fecha en la que el mismo haya sido subsanado, no se utilizarán Fondos Disponibles para pagar Pagos de Intereses Serie B a los Tenedores de Bonos Serie B y, en vez, dichos Tenedores devengarán Pagos de Intereses Devengados Serie B equivalentes al valor de aquellos Pagos de Intereses Serie B que dejaron de recibir y que se les pagará cuando el Evento de Sub-Desempeño haya sido subsanado. Desde el momento en que ocurra un Evento de Sub-Desempeño hasta la fecha en la que el mismo haya sido subsanado, no se utilizarán Fondos Disponibles para pagar Pagos de Intereses Serie C a los Tenedores de Bonos Serie C y, en vez, dichos Tenedores devengarán Pagos de Intereses Devengados Serie C equivalentes al valor de aquellos Pagos de Intereses Serie C que dejaron de recibir y que se les pagará cuando el Evento de Sub-Desempeño haya sido subsanado.

11. Incumplimiento y Vencimiento Anticipado

Las sumas adeudadas bajo los Bonos de Préstamos Hipotecarios pueden ser declaradas de plazo vencido antes de su Fecha de Vencimiento de conformidad con lo indicado en las Secciones III.A.14 y III.A.15 de este Prospecto Informativo si ocurre uno o más de los Eventos de Incumplimiento identificados en la Sección 13 del presente Prospecto Informativo. Siempre que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea mayor que cero, ni los Tenedores de Bonos Serie B ni los Tenedores de Bonos Serie C podrán declarar como vencidos y pagaderos cualquier suma de capital, intereses o de otra índole adeudadas bajo su correspondiente Bono.

12. Opción de compra de Créditos Hipotecarios

Si en cualquier Fecha de Pago el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A ha sido reducido a 15% o menos del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A a la Fecha de Cierre, el Administrador tendrá la opción, mas no la obligación, de comprar los Créditos Hipotecarios que forman parte del Fideicomiso de Garantía de conformidad con lo dispuesto en la Sección seis (6) del Contrato de Administración y la Sección III.A.16.1 del presente Prospecto Informativo. En dicho caso, los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios recibirían pagos de capital e intereses antes de la Fecha de Vencimiento ya que, una vez celebrada la venta y pagado el precio de los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario de Garantía pondrá a disposición del Agente de Pago el producto de la venta de los Créditos Hipotecarios, la cual será entonces pagada de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, y los demás Documentos de Contratación, incluyendo, en particular, la Sección III.A.2 del presente Prospecto y la Sección cinco punto dos (5.2) del Contrato de Administración sobre orden de prelación de los pagos.

13. Opción de Venta de Créditos Hipotecarios

Los Créditos Hipotecarios que forman parte del Fideicomiso de Garantía podrían ser vendidos de conformidad con lo dispuesto en la Sección III.A.16.2 del presente Prospecto Informativo. En dicho caso, los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios recibirían pagos de capital e

intereses antes de la Fecha de Vencimiento ya que, una vez celebrada la venta y pagado el precio de los Créditos Hipotecarios, el Fiduciario de Garantía pondrá a disposición del Agente de Pago el producto de la venta de los Créditos Hipotecarios, la cual será entonces pagada de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, y los demás Documentos de Contratación, incluyendo, en particular, la Sección III.A.2 del presente Prospecto y la Sección cinco punto dos (5.2) del Contrato de Administración sobre orden de prelación de los pagos.

14. Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario

El mercado de valores panameño es pequeño y poco desarrollado. No existe un gran número de inversionistas e inversionistas en general que facilite la venta de valores de manera permanente. Por ende, un Tenedor de Bonos de Préstamos Hipotecarios que desee vender sus bonos podría no encontrar compradores para ello en ese momento.

15. Cesión de Créditos Hipotecarios

El pago de los Bonos estará respaldado principalmente por una cartera de Créditos Hipotecarios (los “Créditos Hipotecarios”) seleccionada de las Hipotecas Precalificadas, créditos estos que serán cedidos en fideicomiso a BG Trust, Inc., como Fiduciario de Garantía del Fideicomiso de Garantía constituido a favor de los tenedores de los Bonos.

El Fiduciario de Garantía acuerda aceptar el traspaso de los Créditos Hipotecarios de acuerdo a los términos y condiciones del Contrato Maestro de Cesión de Créditos Hipotecarios y el Contrato con Terceros Latinclear, para que formen parte de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario de Garantía suscribirá el Contrato Maestro de Cesión de Créditos Hipotecarios y el Contrato con Terceros Latinclear y abrirá una cuenta de inversión con BG Valores, S.A. a nombre del Fiduciario de Garantía, actuando como Fiduciario de Garantía del Fideicomiso de Garantía (en adelante la “Cuenta de Custodia del Fiduciario de Garantía”), para aceptar la cesión de los Créditos Hipotecarios Bursátiles conforme a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, el Contrato Maestro de Cesión de Créditos Hipotecarios, el Contrato Marco Latinclear y el Contrato con Terceros Latinclear. A más tardar dos (2) Días Hábiles después de la fecha en que los Créditos Hipotecarios Bursátiles sean acreditados en la Cuenta de Custodia del Fiduciario de Garantía, el Fiduciario de Garantía entregará al Fiduciario Emisor, una Carta de Confirmación de Custodia.

16. Partes Relacionadas

El Fideicomitente del Fideicomiso Emisor, el Fiduciario Emisor, el Cedente y el Administrador Principal, son empresas del mismo grupo económico. Banco La Hipotecaria, S.A. es parte de la emisión en su capacidad como Cedente del Grupo de Hipotecas y como Sub-Administrador de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración. Banco La Hipotecaria S.A. también es parte de la emisión como fiduciario del Fideicomiso Emisor y como fideicomitente, en su capacidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, del Fideicomiso de Garantía. Grupo ASSA, S.A. es Administrador Principal de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración (aunque ha delegado sus responsabilidades a Banco La Hipotecaria, S.A. según los términos del Contrato de Administración).

17. Sustitución de Garantías

El Fiduciario de Garantía no cuenta con facultad para autorizar la sustitución de garantías otorgadas como parte de la solicitud de oferta pública. El Fideicomiso de Garantía no contempla la posibilidad de que los Créditos Hipotecarios que forman parte de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía que hayan vencido o presenten alta morosidad puedan ser sustituidos por Créditos Hipotecarios vigentes o que no se encuentren en mora.

B. Del Emisor

1. Obligaciones del Fideicomiso Emisor

Las obligaciones a favor de los tenedores de los Bonos por razón de los Bonos de Préstamos Hipotecarios serán obligaciones del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y no obligaciones a título personal de La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria S.A., BG Trust, Inc., o de sus respectivas afiliadas, subsidiarias, accionistas, directores, dignatarios o ejecutivos, quienes no responderán con sus respectivos patrimonios por el pago del capital ni de los intereses de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los cuales estarán respaldados únicamente por los activos del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía.

2. Ausencia de Historial Operativo

El Fideicomiso Emisor en sí no contaba con un historial de operaciones a la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo ya que el Fideicomiso Emisor fue constituido el 25 de octubre de 2019.

3. Cartera de Créditos Hipotecarios

El Fideicomiso Emisor está expuesto indirectamente al riesgo de crédito como consecuencia de que los Deudores de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos y condiciones acordados en los Contratos de Crédito, cuyo incumplimiento o cumplimiento imperfecto en su mayoría provendría producto de la pérdida del empleo, tanto en el sector público como privado. La fuente principal de fondos para el pago de capital e intereses bajo los Bonos de Préstamos Hipotecarios proviene de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía. Por lo anterior, el pago de capital e intereses bajo los Bonos de Préstamos Hipotecarios dependerá en parte de la administración eficiente de los Créditos Hipotecarios por parte del Administrador.

4. Préstamos Modificados y Planes de Alivio Financiero.

Como consecuencia de la pandemia COVID-19, con el fin de preservar la salud y estabilidad del sistema financiero, la Superintendencia de Bancos de Panamá emitió el Acuerdo N°.02-2020 del 16 de marzo de 2020, según enmendado posteriormente, para establecer medidas adicionales, excepcionales y temporales para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Acuerdo N°.4-2013 sobre riesgo de crédito. Dicho Acuerdo N°.02-2020, en su artículo primero, crea una nueva modalidad de créditos denominados “Préstamos Modificados”, que consisten en préstamos para el cual los términos y condiciones originales al inicio de la pandemia de COVID-19 han sido modificados a solicitud del prestatario o por iniciativa del Banco.

No hay garantía de que los préstamos previamente clasificados por el Emisor como Préstamos Modificados continuarán rindiendo en el futuro bajo los términos de su modificación. Además, no se puede asegurar que nuevos períodos de moratoria futuros no serán otorgados por la Superintendencia de Bancos y/o por mandato de la ley panameña. Además, un resurgimiento de los casos de COVID-19 y/o la imposición de períodos de moratoria adicionales también podrían afectar negativamente la capacidad de los Deudores para cumplir con sus obligaciones hipotecarias.

A la Fecha de Corte, los Créditos Hipotecarios Modificados Categoría A, no excederán el veinticinco por ciento (25%) del Saldo de Capital del Grupo de Hipotecas.

5. Competencia del Administrador

El mercado hipotecario para vivienda propia en Panamá es liderizado por Banco General, con una cartera hipotecaria de \$4,080 millones al cierre de mayo 2021, seguido por Banistmo con una cartera hipotecaria de \$2,308 millones y Caja de Ahorros con una cartera hipotecaria de \$2,013 millones. Entre otros bancos comerciales, Global Bank actualmente consta con \$1,786 millones en hipotecas, seguido por Banco Nacional de Panamá con \$1,530 millones, The Bank of Nova Scotia con \$1,036 millones, Banesco con \$767 millones y BAC International Bank con \$759 millones. Actualmente, Banco La Hipotecaria, S.A. administra una cartera hipotecaria de \$656 millones, la que la establece en un décimo lugar entre instituciones bancarias en el mercado.

6. Riesgo de Tasa de Interés

Si las tasas de interés aumentan respecto de las tasas de interés vigentes al momento de la fecha de oferta de los Bonos, los inversionistas perderían la oportunidad de invertir en otros productos que ofrezcan tasas más competitivas y/o recuperar menos de lo invertido en caso de vender los Bonos en el mercado secundario.

7. Riesgo por Ausencia Total o Parcial de Políticas de Gobierno Corporativo

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

8. Riesgos por efectos ocasionados por la naturaleza

Los bienes inmuebles que respaldan los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas están ubicados 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, dichos bienes inmuebles se pueden ver afectados 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, podría afectar adversamente los pagos de intereses y capital que realizarán los deudores de los Créditos Hipotecarios y por ende los flujos para pagar los intereses y capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

9. *Calificación de Riesgo*

El Fideicomiso Emisor en sí no contaba con una calificación de riesgo que brinde una opinión relativa al riesgo del mismo en la fecha que se autorizó el registro de los Bonos de Préstamos Hipotecarios objeto de la presente Emisión.

C. Del entorno

1. Ámbito de Operaciones del Administrador y sus Deudores

Todas las operaciones del Emisor y sus deudores están ubicadas en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera del Emisor, incluyendo su capacidad de cobrar sus préstamos, dependen principalmente de las condiciones económicas prevalecientes en Panamá, como por ejemplo la crisis sanitaria por el COVID-19 que ha paralizado diversas actividades económicas, principalmente por las medidas de confinamiento y distanciamiento social implementadas para reducir el contagio. Puesto que los Créditos Hipotecarios que forman parte de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía han sido otorgados a deudores en el mercado doméstico panameño, la calidad de dicha cartera de Créditos Hipotecarios (y por ende la condición financiera del Emisor) depende de la economía local y del efecto que la economía ejerce sobre los deudores de los Créditos Hipotecarios.

Los efectos negativos del COVID-19, suponen retos significativos debido a la incertidumbre de ubicar el inicio de la normalidad de las actividades económicas en la mayoría de sectores. Las medidas de distanciamiento, la crisis de empleo, contracción de la demanda, y la disminución de diversos servicios, generarán tensiones en la industria inmobiliaria reflejo de un entorno operativo más débil y de alcances aún desconocidos.

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 los Bonos, están supeditados al comportamiento de la economía Panameña en general.

2. Factores Macroeconómicos de Panamá

Después de una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) del 17.9 por ciento en el 2020, se proyecta que Panamá experimente un repunte en lo que resta de 2021, considerando que las medidas para mitigar la propagación de la COVID-19 sean relajadas, la vacunación de la población continúe avanzando y las actividades económicas en los diferentes sectores se vayan normalizando, ayudado por el aumento de la producción minera y el inicio de nuevas inversiones públicas, como la extensión de la línea 2 del metro y la construcción de la Línea 3.

Panamá experimentó el mayor número de casos de la COVID-19 por cada 100,000 habitantes en América Latina con altas consecuencias en su PIB para 2020, ya que la economía depende de sectores severamente afectados por la pandemia como el transporte aéreo, el turismo y la

construcción. La pobreza aumentó en dos puntos porcentuales, mientras que la deuda pública se disparó en casi 20 puntos porcentuales del PIB. Panamá enfrenta el desafío de reactivar el crecimiento, mientras equilibra sus cuentas fiscales.

El desempleo alcanzó el 18.5 por ciento en 2020, Políticas gubernamentales, que incluyen transferencias sociales a los hogares (Panamá Solidario) por un monto equivalente al 1.3 por ciento del PIB, jugaron un papel fundamental en la mitigación de los efectos adversos de la crisis.

Según cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), el desempeño de la economía panameña, en el primer trimestre de 2021, medido a través del Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), presentó un descenso de 8.5%, respecto al período similar del año previo. El PIBT registró un monto de B/.9,739.2 millones para el período estimado, que correspondió a una disminución de B/.910.3 millones comparado con igual trimestre de 2020.

El comportamiento de las actividades económicas fueron afectadas durante el inicio del trimestre dada las medidas de cuarentena total, producto de la segunda ola por la pandemia del COVID-19 originada desde diciembre de 2020 que llevó al límite al sistema sanitario y obligó a confinar a la población con medidas de movilidad y cierre total o parcial de actividades productivas; con desempeño negativo en el trimestre: La industria manufacturera, construcción, comercio al por menor, hoteles y restaurantes, intermediación financiera, actividades inmobiliarias y empresariales, y otras actividades comunitarias, personales y de servicios. Sin embargo, las autoridades sanitarias comenzaron a levantar restricciones e iniciaron el proceso de vacunación, a fin de impulsar la actividad económica del país.

Las actividades relacionadas con la economía interna que continuaron con un desempeño positivo en este período estuvieron: Servicios gubernamentales y los servicios de salud, producto de la necesidad de la prestación de servicios sanitarios para hacer frente a la pandemia.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo que presentaron incrementos, resaltaron la explotación de minas y canteras, al continuar su dinamismo e impulsar la economía con la producción de concentrado de cobre incrementando además la exportación de este rubro hacia el mercado internacional; el Canal de Panamá, los servicios portuarios, la pesca y la Zona Libre de Colón. Por su parte, el transporte aéreo mostró disminución.

A pesar del repunte esperado en lo que resta del 2021, existe el riesgo de que surjan factores que puedan incidir negativamente en el sector financiero panameño, como por ejemplo, un aumento marcado de los contagios por COVID-19 que obliguen a tomar medidas de mitigación por parte del gobierno, cambios en el marco jurídico actual, desaceleración de la economía, disminución en los márgenes de intereses y un incremento en los niveles de morosidad de los préstamos, que podrían crear un efecto adverso sobre la industria financiera en general.

En este ámbito, la operación principal de Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal y no en calidad de Fiduciario Emisor, está inmersa en un sector en el cual los principales competidores son los bancos que integran el sistema bancario nacional. Por lo tanto, en el caso de una política agresiva en tasas de interés por parte de los participantes de la actividad crediticia, pudiesen causar una competencia más agresiva para la colocación de cartera como una reducción en los márgenes del mercado financiero panameño.

El Emisor no puede garantizar las condiciones del mercado, ya que circunstancias internacionales, y relaciones político-económicas de Panamá con sus principales socios comerciales pueden impactar las regulaciones internas de la industria financiera. Adicionalmente, las condiciones de la industria en Panamá están ligadas estrechamente a los acontecimientos en los mercados financieros internacionales, sobre todo a la política monetaria de los Estados Unidos de América, lo cual podría tener repercusiones sobre las tasas de intereses y el costo de fondos del Emisor.

No existe en Panamá una entidad gubernamental que actúe como prestamista de último recurso a la cual puedan acudir las empresas financieras que tengan dificultades de liquidez o que requieran asistencia económica.

D. De la Industria

1. Industria Hipotecaria Panameña

Las actividades realizadas por el Emisor están sujetas a factores de riesgo propios del sector financiero, tales como el entorno económico local e internacional. A pesar de que en la actualidad existe un crecimiento positivo de la industria financiera panameña, no pueden darse garantías de que este crecimiento continuará. Por otro lado, es posible que patrones adversos en la industria financiera panameña, incluyendo disminución en los márgenes de intereses, entre otros, pudieran crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también en el Emisor.

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

2. Riesgo de Regulación

La oferta pública de Bonos 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.

3. Plan de Alivios COVID- 19 y Préstamos Modificados.

Para mitigar el impacto del coronavirus conocido como SARS-CoV-2 (COVID-2019), la Superintendencia de Bancos de Panamá, emitió el Acuerdo N°.2-2020 de 16 de marzo de 2020, y sus enmiendas, que establece medidas adicionales, excepcionales y temporales para adecuar las exigencias regulatorias sobre riesgo de crédito a la situación de amenaza de propagación del nuevo coronavirus, creando la figura de Préstamos Modificados tanto para créditos de consumo como para créditos corporativos; ya sea a solicitud del deudor o por iniciativa de la entidad bancaria, con el fin de permitirle al deudor cuyos ingresos fueron afectados, la atención adecuada de su obligación ante el potencial o real deterioro de la posibilidad de pago. Las entidades

bancarias están obligadas a evaluar los préstamos otorgados a personas cuya capacidad de pago se ha visto afectada por el brote de COVID- 19, en su caso, proporcionar un alivio financiero temporal que consistirá principalmente en otorgar una indulgencia temporal en las obligaciones de pago mensual.

En este sentido, El Emisor proporcionó un Plan de Alivio Financiero COVID-19 y otras modificaciones a los préstamos hipotecarios, a fin de poder ayudar a sus clientes afectados por la pandemia. Estos préstamos que recibieron alivio financiero y/u otras modificaciones como resultado directo de la pandemia COVID-19 se denominan en los libros del Emisor como “Préstamos Hipotecarios Modificados”.

En Panamá, todos aquellos Créditos Hipotecarios que calificaron como Créditos Hipotecarios Modificados (y por lo tanto calificaron para recibir el alivio financiero según las regulaciones bancarias panameñas), uno o más de los Deudores deben haber experimentado las siguientes condiciones que surgieron como resultado de cierres de negocios ordenados por el gobierno, restricciones operativas u otro impacto económico directo como resultado de la pandemia COVID-19. Una o más de estas condiciones deben cumplirse, justificarse y documentarse para que un préstamo se considere un Préstamo Modificado.

- El deudor permaneció en la planilla de su empleador, su descuento directo de planilla se dedujo de su cheque, pero su empleador cerró temporalmente y fue imposible cobrar el importe del descuento de planilla al empleador.
- El deudor fue suspendido (suspendido sin paga, pero no legalmente despedido).
- El deudor continuó trabajando con su empleador, pero recibió una reducción involuntaria de salario o una reducción involuntaria de las horas trabajadas.
- El deudor no está trabajando porque su empleador cerró operaciones.
- El deudor fue legalmente despedido debido a una reducción permanente de personal.
- El deudor ha enfermado de COVID-19 y ninguna entidad está pagando su salario durante la enfermedad.

En el caso de los deudores que pagan su préstamo mediante descuento directo de planilla, el alivio financiero solo se aplica a la parte del pago del préstamo que no se recibió. En el caso de un deudor que no paga su préstamo mediante descuento directo de planilla, el alivio financiero solo se aplicará a la parte del pago del préstamo que no se reciba. Por ejemplo, suponiendo que haya dos deudores en el Crédito Hipotecario y cada deudor paga una parte de la letra mensual. En este caso, el alivio financiero se aplica únicamente a la parte de la mensualidad que habitualmente abona el deudor afectado.

Por último, para que un deudor hipotecario califique como Crédito Hipotecario Modificado, el préstamo no debe tener más de 90 días de morosidad al 29 de febrero de 2020.

El alivio financiero se aplica a través del core bancario de La Hipotecaria como si el pago o parte del pago no pagado se hubiera recibido el último día calendario del mes en que vencía. La cantidad de alivio financiero que se otorga es igual al déficit que existe en el pago adeudado por el deudor durante el mes en particular. Los montos deficitarios incluyen las sumas correspondientes a primas de seguros, cobros, intereses, pero no capital, (excepto durante los meses de marzo de 2020 a julio de 2020 donde el capital se incluyó en el alivio financiero mientras se realizaban ajustes al sistema operativo de La Hipotecaria).

Los montos reconocidos en el alivio financiero (pagos parciales o completos) no se agregan al saldo del préstamo, sino que se procesan como una “cuenta por cobrar” separada del deudor en un monto equivalente al correspondiente déficit en el pago. La Hipotecaria no ha cobrado ni cobrará intereses del deudor sobre estas cuentas por cobrar.

Por mandato de la Superintendencia de Bancos, los préstamos que califiquen como Préstamos Modificados mantendrán un estado de morosidad estática durante el Período de Moratoria equivalente al estado de morosidad del préstamo al cierre de febrero de 2020. A partir de julio de 2021, los Préstamos Modificados comenzarán a marcar su estado de morosidad una vez más. Por ejemplo, un Préstamo Modificado que tenía un estado de morosidad de 31 a 60 días al 29 de febrero de 2020, mantuvo ese mismo estado de morosidad durante el Período de Moratoria mientras recibía el alivio financiero. Sin embargo, si ese mismo Préstamo Modificado no pagó su letra mensual contractual durante julio de 2021, el préstamo migraría al siguiente grupo de morosidad de 61 a 90 días de morosidad.

Después del 30 de junio de 2021, no se han permitido más alivios financieros según las regulaciones bancarias panameñas. Cualquier préstamo modificado que no pague su letra mensual completa durante julio de 2021, según los términos de la modificación (descritos en los párrafos siguientes), migrará al siguiente grupo de morosidad.

4. Régimen Fiscal

El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los intereses y ganancias de capital que se generen de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y de su venta se mantendrá durante la vigencia de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

La emisión y oferta pública de los Bonos de Préstamos Hipotecarios del Emisor fue autorizada mediante el Acuerdo N° 01 del 1 de noviembre de 2019 de Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como fiduciario del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, modificado mediante el Acuerdo N° 02 de 16 de septiembre de 2021. Los Bonos serán emitidos en tres series (los “Bonos Serie A”, los “Bonos Serie B” y los “Bonos Serie C”), en forma nominativa, registrada y sin cupones, por un valor nominal de hasta Ciento Doce Millones Quinientos Mil Dólares (US\$112,500,000.00), así: Bonos Serie A, Bonos Serie B y Bonos Serie C, cuyos montos de cada serie serán establecidos y notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva de cada Serie de Bonos y dicha información será incluida en los Bonos de cada Serie. La fecha de oferta inicial de los Bonos será el 12 de octubre de 2021 (la “Fecha de Oferta Inicial”).

La tasa de interés, el monto, la Fecha de Oferta y la Fecha de Emisión de cada Serie de Bonos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie de Bonos y dicha información será incluida en los Bonos de cada Serie.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. Los accionistas, directores y ejecutivos del Emisor