

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO  
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS  
DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 19,606 de 16 de julio de 2014, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2018, a saber:

1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV N° 337-14 de 17 de julio de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), emitidos en tres (3) series: La Serie A por hasta Sesenta y Ocho Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$68,250,000.00), la Serie B por hasta Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00) y la Serie C por hasta Setecientos Cincuenta Mil Dólares US\$750,000.00.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de US\$51,641,505.91, los cuales están conformados por los activos del Fideicomiso por US\$51,193,557.91 y por la Carta de Crédito Stand By de US\$447,948.00, registrada como cuenta de orden fuera del estado de situación financiera del Fideicomiso.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Series A, B y C de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Fondos depositados en cuentas de ahorro en Banco General con saldo total de US\$404,020.34, desglosadas así:

Nombre de la Cuenta	Saldo al 31 Dic 18
Reserva de Intereses	\$489.43
Fondos Disponibles	\$403,530.91
	<b>\$404,020.34</b>

- b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de diciembre de 2018, ascendían a US\$50,789,537.57, según el detalle que se incluye como **Anexo A**.
  - c) Carta de Crédito "Stand By" a favor del Fiduciario, por la suma de hasta US\$447,948.00.
7. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una relación de cobertura requerida. La relación que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación cuyo saldo es de US\$49,475,690.51, es de 1.04 veces.

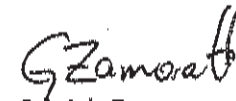
8. La cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-18	Jun-18	Sep-18
1.03x	1.04x	1.05x

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 10 de Enero de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Angela Escudero  
Firma Autorizada

  
Gabriela Zamora  
Firma Autorizada



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

**ACUERDO 18-00 de 11 de octubre del 2000**

**ANEXO N°. 1**

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

**Año terminando el 31 de Diciembre de 2018**

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

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

**A. Aplicabilidad**

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

**B. Preparación de los informes de actualización**

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

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

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

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

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

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

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:**

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

**VALORES QUE HA REGISTRADO:**

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

**NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:**

**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

**Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá**

**DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

**gtejeira@lahipotecaria.com  
epimentel@lahipotecaria.com**

  
EMILIO PIMENTEL



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

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

**Información básica Fiduciario.** La Hipotecaria a título Fiduciario (en adelante el "Fiduciario" o "La Hipotecaria") es una sociedad anónima panameña, constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública N°.7950 de 19 de Abril de 1996 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita a la Ficha 323244, Rollo 52052 e Imagen 0044 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, desde el 20 de noviembre de 1996. Según resolución S.B.P. N°.120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público de Panamá los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y según resolución S.B.P. N°.127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General que lo faculta para iniciar operaciones oficialmente como Banco a partir del 7 de junio de 2010.

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

<b>Dirección física:</b>	Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá
<b>Dirección postal:</b>	Apartado Postal 0823 04422
<b>Teléfono:</b>	Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Fax:</b>	300-8500
<b>Correo electrónico:</b>	300-8501
	<a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a> , <a href="mailto:epimentel@lahipotecaria.com">epimentel@lahipotecaria.com</a>



EMILIO PIMENTEL



**1) Información básica del Fideicomiso.**

Las otras partes involucradas en la transacción son las siguientes:

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

**2) Evolución de la estructura organizativa - Fiduciario.**

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

En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, La Hipotecaria ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República de Panamá, aprobando préstamos hipotecarios a más de 39,277 familias panameñas con un valor promedio en exceso de US\$885.505 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

**3) Evolución del negocio, Fiduciario**

La Hipotecaria abrió sus puertas al público en mayo de 1997 con un solo local en planta baja de Plaza Regency, ubicado en Vía España con un capital inicial de US \$250,000 y un equipo de 5 empleados. Durante sus primeros años, La Hipotecaria se dedicó a actividades de originar, desembolsar y administrar créditos hipotecarios. En Mayo 1999 sirvió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, su primera titularización de préstamos hipotecarios y sujeto de este informe. En Septiembre de 2001 sirvió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En julio de 2014 fungió como Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En septiembre de 2016 fungió como Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. A la fecha de la presentación de éste informe, La Hipotecaria con 340 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales y una sucursal en Plaza Regency, una sucursal en la Ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, una sucursal en la Ciudad de David, provincia de Chiriquí, y una sucursal en la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá.



EMILIO PIMENTEL



**4) Evolución del negocio - Fideicomiso:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



EMILIO PIMENTEL



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

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

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

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

Al **31 de Diciembre de 2018** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Segundo Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	2,465
Saldo insoluto total de los préstamos	50,038,360.87
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	43,083,990.72
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	6,954,370.15
Monto total original de los préstamos	67,456,097.74
Saldo mínimo de los préstamos	0.01
Saldo máximo de los préstamos	71,954.10
Saldo promedio de los préstamos	20,299.54
Tasa máxima de los préstamos	8.50%
Tasa mínima de los préstamos	5.25%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	5.88%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.00%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	90.14%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	66.65%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	69.79%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	25-jul-19
Última fecha de vencimiento de los préstamos	08-oct-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	98.27



EMILIO PIMENTEL



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

**6) Capitalización y endeudamiento - Fideicomiso** El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no ha recibido aportes de capital adicional desde su constitución. Al 31 de Diciembre de 2017, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.42,460,513, (2017: B/.48,403,971) B/.6,000,000 (2017: B/.6,000,000) para los bonos Serie B y B/.750,000 (2017: B/.750,000) para los bonos Serie C.

**A. Pacto Social y estatutos de la solicitante**

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

**B. Descripción del negocio**

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

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

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

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

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

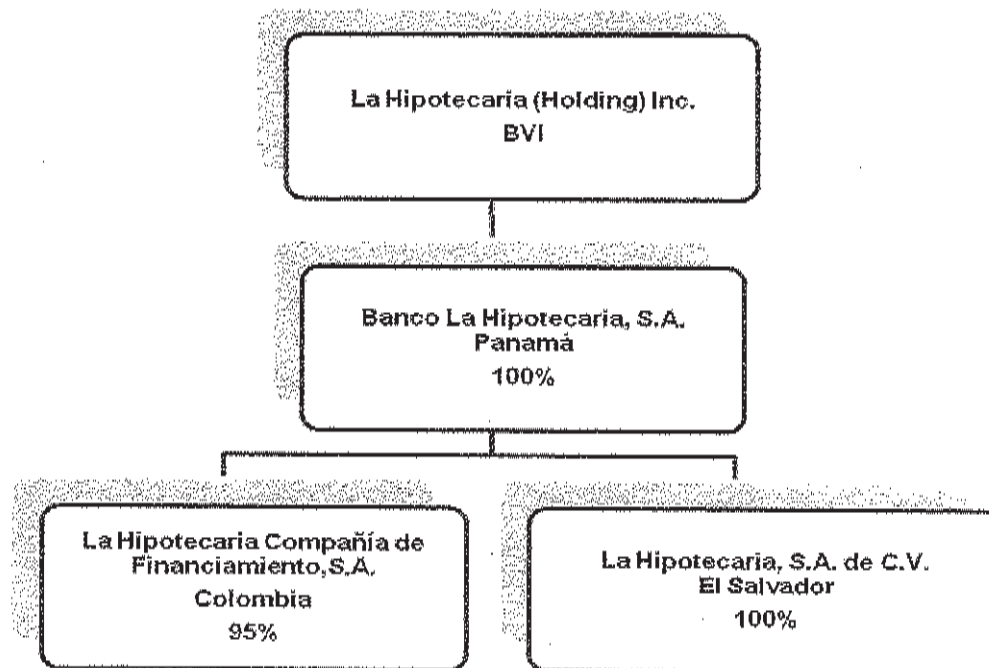
**b) Tributos.** Tanto del Fideicomiso y el Fiduciario tributan en la República de Panamá.

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

  
EMILIO PIMENTEL





**C. Estructura organizativa – Fiduciario**

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

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

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

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

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

Al 31 de Diciembre de 2018, el Fideicomiso contaba con \$434,172 en efectivo, y \$1,183,692 en intereses por cobrar a los clientes con hipotecas.

**B. Recursos de capital**

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

**C. Resultados de las operaciones**

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

**D. Análisis de perspectivas**

Es importante mencionar que las perspectivas del Fideicomiso dependen casi exclusivamente en el desempeño de los préstamos hipotecarios que componen la cartera hipotecaria. Aumentos en el nivel de morosidad por encima de los niveles programados pudiesen disminuir el rendimiento de los bonos hipotecarios Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Décimo Segundo Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro

  
EMILIO PIMENTEL



de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 31 de Diciembre de 2018**.

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	6	\$143,079
Saldo de préstamos 181 días o más	7	\$155,190
<b>Total:</b>	<b>13</b>	<b>\$298,269</b>
Total de hipotecas en el Fideicomiso	2,465	\$50,038,361
<b>% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso</b>	<b>0.53%</b>	<b>0.60%</b>

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

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

#### A. Identidad, funciones y otra información relacionada

##### 1. Directores y Dignatarios.

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

<b>Nombre:</b>	<b>Eduardo Fábrega</b> <b>Presidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-389-727
<b>Fecha de nacimiento:</b>	5 de noviembre de 1971
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 301-2101, fax 300-2729
<b>Información adicional:</b>	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). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeño como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971.
<b>Nombre:</b>	<b>Salomón V. Hanono W.</b> <b>Tesorero</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-301-209
<b>Fecha de nacimiento:</b>	22 de julio de 1968
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionamente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.



EMILIO PIMENTEL



<b>Nombre:</b>	<b>Nicolás Pelyhe</b> <b>Secretario</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-418-467
<b>Fecha de nacimiento:</b>	5 de octubre de 1951
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 11223, zona 6. Correo electrónico: npelyhe@assanet.com Teléfono: 260-2929; fax 279-0868
<b>Información adicional:</b>	Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, La Hipotecaria, Planeta Verde, S.A., Telecarrier, Inc., Esteban Durán-Amat, S.A. (Café Durán), Central Latinoamérica de Valores, S.A., Metropolitana Compañía de Seguros, S.A. (Nicaragua), Banco de Finanzas, S.A. (Nicaragua), Inversiones Vadel, S.A., Sociedad de Finanzas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, S.A. (Savisa) y Director Suplente de Profuturo-Administradora de Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. Ingresó a ASSA Compañía de Seguros, S.A. en mayo de 1977. Su principal función es el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas.
<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 205-1700; fax 264-0111
<b>Información adicional:</b>	Responsable por todos los aspectos del negocio. Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas (summa cum laude) de Pepperdine University, Los Angeles, California (1983). Posteriormente obtuvo una Maestría en Finanzas (MBA) de Wharton School de University of Pennsylvania (1994) y una Maestría en Estudios Internacionales de Lauder Institute, University of Pennsylvania (1994). Anteriormente laboró nueve años en George Elkins Company, Beverly Hills, California, Estados Unidos, empresa líder en la banca hipotecaria en la costa oeste de los Estados Unidos (cartera hipotecaria de US \$1.2 mil millones) donde se desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, Gerente General de La Hipotecaria y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios.
<b>Nombre:</b>	<b>Juan A. Castro de la Guardia</b> <b>Vicepresidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-710-880
<b>Fecha de nacimiento:</b>	15 de agosto de 1977
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 303-3333, fax 303-3336
<b>Información adicional:</b>	Egresado con el título de Licenciado en Finanzas de Louisiana State University, 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,



EMILIO PIMENTEL



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.

<b>Nombre:</b>	<b>Rodrigo Cardoze</b> <b>Vicepresidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-713-2114
<b>Fecha de nacimiento:</b>	4 de enero de 1978
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-01098, Rep. de Panamá Teléfono: 205-7049, fax 205-7001
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su Título de Licenciado en Filosofía y Letras en Duke University (2000). Posteriormente obtuvo el Título de <i>Juris Doctor</i> de Washington University, Saint Louis Missouri (2003). Profesionalmente se desempeña como Asociado Internacional de la firma de abogados Arias, Fábrega & Fábrega. Es reconocido como abogado idóneo en el Estado de Florida, Estados Unidos. Actúa como Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A., y como Director del Fondo General de Inversiones y de Panamá Fixed Income Fund. Nació el 4 de enero de 1978.

## 2. Ejecutivos.

La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos.

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

  
EMILIO PIMENTEL



<b>Nombre:</b>	<b>Boris Oduber B.</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, cédula 8-301-911
<b>Fecha de nacimiento:</b>	15 de marzo de 1969
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
<b>Información adicional:</b>	Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos operativos de La Hipotecaria
<b>Nombre:</b>	<b>Giselle de Tejeira</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameña, cédula 3-87-1846
<b>Fecha de nacimiento:</b>	29 de enero de 1965
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
<b>Información adicional:</b>	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.



EMILIO PIMENTEL



<b>Nombre:</b>	<b>Raúl Zarak</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - Panamá</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, cédula 8-432-513
<b>Fecha de nacimiento:</b>	24 de octubre de 1972
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com Teléfono: 300-8500; fax 300-8501
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria
<b>Nombre:</b>	<b>Reynaldo López</b>
<b>Cargo:</b>	<b>Vicepresidente Ejecutivo de Negocios – El Salvador</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Salvadoreño, DUI: 02236851-6
<b>Fecha de nacimiento:</b>	27 de octubre de 1971
<b>Domicilio comercial:</b>	Alameda Roosevelt #3107, Edificio La Centroamericana, 5to nivel Correo electrónico: rlopez@lahipotecaria.com Teléfono: (503) 2505-5042
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Economía con concentración en Finanzas y Empresarialismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se unió al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgadas por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.
<b>3. Asesores legales</b>	
<b>Nombre:</b>	<b>Morgan &amp; Morgan</b>
<b>Contacto:</b>	Ricardo Arias – Socio
<b>Domicilio profesional:</b>	Edificio MMG Tower, Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Costa del Este Apartado 0832-00232, Panamá, República de Panamá. Correo electrónico: ricardo.arias@morimor.com



EMILIO PIMENTEL



Teléfono: (+507)265-7777.

**4. Auditores**

KPMG

**Contacto:**

Ricardo Carvajal – Socio

**Domicilio profesional:**

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

**5. Nombramientos con base en acuerdos.**

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

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

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

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

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

**IV. ACCIONISTAS**

No aplica al Fideicomiso ya que no tiene acciones emitidas.

**V. TRATAMIENTO FISCAL**

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

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



EMILIO PIMENTEL



## II PARTE RESUMEN FINANCIERO


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

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

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

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.

Estado de Situación Financiera	Periodo que Reporta dic-18	Periodo Anterior dic-17	Periodo Anterior dic-16	Periodo Anterior dic-15
Ingresos por intereses – préstamos hipotecarios	\$3,048,251	\$3,200,906	\$3,542,881	\$3,962,591
Ingresos por intereses – depósitos a plazo e inversiones	\$1,212	\$1,284	\$1,294	\$1,170
Gastos de intereses	(\$2,188,895)	(\$2,309,831)	(\$2,582,591)	(\$2,955,918)
<b>Ingreso neto por intereses</b>	<b>\$860,568</b>	<b>\$892,359</b>	<b>\$961,584</b>	<b>\$1,007,843</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	(\$578)	\$0	\$2,448	\$6,718
Ingresos misceláneos	\$38,422	\$30,464	\$18,814	\$16,396
Otros gastos - comisiones	(\$874,012)	(\$896,454)	(\$954,344)	(\$986,038)
Gastos administrativos	(\$24,400)	(\$26,369)	(\$28,502)	(\$31,483)
<b>Resultados netos</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>

  
EMILIO PIMENTEL





Balance General	Periodo que	Periodo	Periodo	Periodo
	Reporta	Anterior	Anterior	Anterior
	dic-18	dic-17	dic-16	dic-15
Efectivo en bancos	\$434,172	\$482,020	\$1,512,572	\$1,167,316
Préstamos hipotecarios por cobrar - neto	\$50,469,333	\$55,382,741	\$60,234,554	\$66,136,396
Cuentas e intereses por cobrar	\$1,183,692	\$1,707,922	\$1,652,246	\$2,092,703
<b>Total de activos</b>	<b>\$52,087,197</b>	<b>\$57,572,683</b>	<b>\$63,399,371</b>	<b>\$69,396,415</b>
Cuentas e intereses por pagar	\$2,605,196	\$2,112,855	\$1,681,501	\$1,588,847
Bonos hipotecarios por pagar	\$49,475,691	\$55,454,828	\$61,712,870	\$67,802,568
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$52,080,887</b>	<b>\$57,567,683</b>	<b>\$63,394,371</b>	<b>\$69,391,415</b>
Total de patrimonio	\$6,310	\$5,000	\$5,000	\$5,000
<b>Total de pasivos &amp; patrimonio</b>	<b>\$52,087,197</b>	<b>\$57,572,683</b>	<b>\$63,399,371</b>	<b>\$69,396,415</b>

### III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

### IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO

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

### V PARTE DIVULGACIÓN

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

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

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

  
EMILIO PIMENTEL



**2. Fecha de divulgación.**

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

No ha sido divulgado.

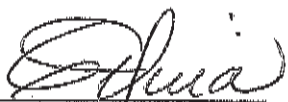
2.2. Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

31 de marzo de 2019.

**FIRMA(S)**

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

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



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



EMILIO PIMENTEL



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE  
BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A.  
actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Con el informe de los auditores independientes)

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



---



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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



---





**KPMG**  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
internet: www.kpmg.com

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario  
Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el "Fideicomiso") administrado por Banco La Hipotecaria, S. A. (en adelante, el "Fiduciario"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

*Reserva para pérdidas en préstamos*  
*Véanse las Notas 4(c), 6 y 8 a los estados financieros*

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
<p>La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte del Fiduciario para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 97% del total de activos del Fideicomiso. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado del modelo de calificación de préstamos y el mecanismo para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne.</p> <p>El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento.</p> <p>La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio del Fiduciario.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.</li><li>• Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas.</li><li>• Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.</li><li>• Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.</li><li>• Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios.</li><li>• Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.</li><li>• Se evaluó la metodología aplicada por el Fiduciario en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo del Fiduciario.</li></ul>

### *Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros*

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o los Fideicomitentes tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

La Hipotecaria (Holding), Inc. (en adelante el "Fideicomitente"), es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos al Fiduciario una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados al Fiduciario, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Jorge Castellón.

*KPMG*

Panamá, República de Panamá  
29 de marzo de 2019



## DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en bancos	7	434,171	482,020
Préstamos hipotecarios residenciales, neto	6, 8	50,469,333	55,382,741
Más: Intereses por cobrar		56,421	57,898
<b>Total de préstamos hipotecarios residenciales a costo amortizado</b>		<u>50,525,754</u>	<u>55,440,639</u>
Cuentas por cobrar		1,127,271	1,604,251
Activo adjudicado para la venta		0	45,773
<b>Total de activos</b>		<u>52,087,196</u>	<u>57,572,683</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Bonos por pagar	9, 13	49,475,691	55,454,828
Intereses por pagar	10, 13	213,171	251,488
<b>Total de bonos por pagar a costo amortizado</b>		<u>49,688,862</u>	<u>55,706,316</u>
Cuentas por pagar	13	2,392,025	1,861,367
<b>Total de pasivos</b>		<u>52,080,887</u>	<u>57,567,683</u>
Patrimonio:			
Patrimonio del Fideicomiso	2, 4	5,000	5,000
Ajuste inicial por adopción de NIIF 9		1,309	0
<b>Total de patrimonio</b>		<u>6,309</u>	<u>5,000</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>52,087,196</u>	<u>57,572,683</u>

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

**DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
 (Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
 (Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por intereses:			
Préstamos		3,048,251	3,200,906
Depósito en banco		1,212	1,284
<b>Total de intereses</b>		<u>3,049,463</u>	<u>3,202,190</u>
Gastos de intereses sobre bonos	13	<u>2,188,895</u>	<u>2,309,831</u>
<b>Ingreso neto de intereses antes de provisión</b>		<u>860,568</u>	<u>892,359</u>
Provisión para pérdidas en préstamos		578	0
<b>Ingreso neto de intereses después de provisión</b>		<u>859,990</u>	<u>892,359</u>
Otros ingresos		38,422	30,464
Gastos de operaciones:			
Comisiones	2, 13	874,012	896,454
Otros		24,400	26,369
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>898,412</u>	<u>922,823</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

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




**DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>		
Sando al 31 de diciembre de 2017	5,000	5,000
Ajuste inicial por adopción de NIIF 9	1,309	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>6,309</u>	<u>5,000</u>

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



**DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:		
Provisión para pérdidas en préstamos	578	0
Ingresos por intereses	(3,049,463)	(3,202,190)
Gastos por intereses	2,188,895	2,309,831
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Préstamos hipotecarios residenciales	4,914,139	4,837,810
Cuentas por cobrar	476,980	(45,465)
Cuentas por pagar	530,658	525,242
Activos adjudicados	45,773	0
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>		
Intereses recibidos	3,050,940	3,205,981
Intereses pagados	<u>(2,227,212)</u>	<u>(2,403,719)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>5,931,288</u>	<u>5,227,490</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Bonos por pagar	<u>(5,979,137)</u>	<u>(6,258,042)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(5,979,137)</u>	<u>(6,258,042)</u>
Disminución neta en efectivo	(47,849)	(1,030,552)
Efectivo al inicio del año	<u>482,020</u>	<u>1,512,572</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>434,171</u>	<u>482,020</u>

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

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario**

La Hipotecaria (Holding), Inc., una compañía constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, es dueña de la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto de Banco La Hipotecaria, S. A., entre otras compañías. El principal accionista de La Hipotecaria (Holding), Inc. es Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

Banco La Hipotecaria, S. A., ("el Fiduciario o Administrador") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de La República de Panamá. Según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales; y administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1997. Para respaldar la operación fiduciaria, el Banco tiene bonos del Estado a favor de La Superintendencia de Bancos con un valor nominal de B/.225,000 y un depósito en el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.25,000, ambos en garantía para el debido cumplimiento de sus obligaciones dimanantes de la Licencia Fiduciaria.

Mediante Escritura Pública del 10 de abril de 2014, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria S.A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con los objetivos de, entre otros, traspasar una cartera de créditos hipotecarios a un fideicomiso de garantía (el Fideicomiso de Garantía) para respaldar el pago de bonos a ser emitidos por el fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Trust, Inc. actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Banco La Hipotecaria, S. A. como Administrador en el Fideicomiso de Garantía y Banco General, S. A. como Agente de Pago. El Administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos, entre otros deberes. Este fideicomiso inició operaciones en el mes de julio 2014.

La oficina principal del Fiduciario y Administrador está ubicada en Vía España, Edificio Torre Plaza Regency, piso No. 13, ciudad de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 29 de marzo de 2019.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso**

A continuación se presentan las condiciones generales más importantes del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios:

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, al Fiduciario.
- El Fiduciario podrá emitir y vender mediante oferta pública bonos de préstamos hipotecarios hasta por la suma de setenta y cinco millones de dólares (US\$75,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; comprar créditos hipotecarios a Banco La Hipotecaria, S. A. con los fondos generados por la venta de los bonos hipotecarios y, en virtud de estas actividades, ejercer todas las funciones y responsabilidades inherentes al emisor de valores negociables y acreedor hipotecario.
- Los bonos de préstamos hipotecarios deberán ser emitidos en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos de dicha suma, en forma nominativa y registrados, sin cupones adheridos, en dos (2) series. Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y serán vendidos en oferta pública primaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
- Los bonos de préstamos hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, como Fideicomitente, y BG Trust, Inc. como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en beneficio de los tenedores de los bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.
- El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los bonos principalmente para cancelar a Banco La Hipotecaria, S. A. el precio pactado por la adquisición de créditos hipotecarios residenciales o pagará dicho precio mediante la emisión y entrega a Banco La Hipotecaria, S. A. de los bonos.
- El Fiduciario de Garantía ejercerá todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario y podrá celebrar con un tercero un contrato de administración y servicio de los créditos hipotecarios.
- El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 24 de noviembre de 2042 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra primero. El Fideicomiso podrá realizar pagos parciales de capital mensualmente en el caso de los bonos de Serie A y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie A se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie B y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie B se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie C.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso**

- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso es una comisión de punto cuarenta y cinco por ciento de cien (0.45%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía será calculada con base a un octavo de uno por ciento (0.125%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Agente de Pago del fideicomiso será calculada con base a un dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso pagó en concepto de comisiones la suma de B/.340,467 (2017: B/.372,161) al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago, reconocidos en comisiones en el estado de resultados.

Además de la comisión de administración, el Administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración las sumas que mensualmente paguen los deudores en concepto de gastos de manejo según los términos de los contratos de crédito. Además de la comisión de administración y la compensación antes descrita, el Administrador tendrá derecho a recibir (a) de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo en tiempo por el manejo de las pólizas de seguros, (b) las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de créditos y (c) las penalidades cobradas en relación con la mora en el pago de los créditos hipotecarios. Esta compensación será pagada directamente al Administrador por las compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.

Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de sus obligaciones según el Contrato de Administración correrán por cuenta del Administrador.

El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta que los bonos de hipotecas residenciales emitidos y en circulación hayan sido redimidos y los créditos hipotecarios hayan sido pagados en su totalidad o hayan sido cedidos por el Fideicomiso; o bien si el Fideicomiso es terminado de mutuo acuerdo.

La Hipotecaria (Holding) Inc., Banco La Hipotecaria S.A., Banco General, S.A., y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria S.A., en su calidad como Fiduciario Emisor puede recibir de los fondos en fideicomiso una comisión equivalente hasta cuarenta y cinco puntos básicos (0.45%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, acumulado mensualmente y pagadero según la disponibilidad de fondos y de acuerdo a las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no había pagado al Fiduciario Emisor comisiones por este concepto.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso**

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria S. A., como Administrador puede recibir mensualmente de los fondos en fideicomiso un incentivo por buena cobranza equivalente a la cantidad de los fondos disponibles después de cumplir con todas las otras obligaciones establecidas en el Fideicomiso Emisor, y pagadero solamente según la disponibilidad de fondos y de acuerdo a las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros documentos de Contratación. Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no ha pagó al Administrador comisiones por incentivo de buena cobranza.

Los ingresos del fideicomiso permitieron registrar para el pago de estas comisiones un monto de B/.2,362,378 (2017: B/.1,821,660) el cual está registrado en el rubro de cuentas por pagar en el estado de situación financiera.

**(3) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

*(b) Base de Medición*

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros están presentados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propia y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal. La moneda funcional del Fideicomiso es el Balboa.

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes**

A excepción de los cambios explicados y en la Nota 4(a.2), Nota 4(e), Nota 4(d) y Nota 4(g), las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

*(a) Activos y Pasivos Financieros*

*(a.1) Reconocimiento*

Inicialmente el Fideicomiso reconoce los préstamos y las partidas por cobrar e instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan o fecha de liquidación.

*(a.2) Clasificación*

*Activos Financieros – Política aplicable desde el 1 de enero de 2018*

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a su costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCUI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR), sobre la base del modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

RA



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

Un activo financiero se mide al CA si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para recolectar los flujos de efectivo contractuales; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos condiciones siguientes y no está designado como valor razonable con cambios en resultados:

- el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Además, en el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, como en valor razonable con cambios en resultado si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que de otro modo surgiría.

Evaluación del modelo de negocio:

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantiene los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información al Fiduciario. La información que fue considerada incluyó:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia del Fideicomiso se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos.

Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses

Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un año de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, el Fideicomiso considerará los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de efectivo contractuales a tal modo que no cumpla con esta condición.

Reclasificación

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto en el periodo posterior a la modificación del modelo de negocio para la administración de activos financieros.

Activos Financieros – Política aplicable antes de 1 de enero de 2018

El Fideicomiso clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Préstamos y cuentas por cobrar

Pasivos Financieros

El Fideicomiso clasifica todos los pasivos financieros a costo amortizado.

*(a.3) Baja de activos y pasivos financieros*

Activos Financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero, o transfiere los derechos para recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero son transferidos o en los cuales el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

Al dar de baja un activo financiero, la diferencia entre el valor en libros del activo (o el valor en libros asignado a la porción del activo dado de baja) y la suma de (i) la contraprestación recibida (incluyendo cualquier activo nuevo obtenido menos cualquier pasivo nuevo asumido) y (ii) cualquier ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en resultados.

La garantía sobre el activo transferido se mide por el menor entre el valor en libros original del activo y el importe máximo de la consideración que el Fideicomiso podría ser obligado a pagar.

Pasivos Financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

*(a.4) Modificación de Activos Financieros*

Activos financieros

Si se modifican los términos de un activo financiero, el Fideicomiso evalúa si los flujos de efectivo del activo modificado son sustancialmente diferentes. Si los flujos de efectivo son sustancialmente diferentes, entonces los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero original se consideran caducados. En este caso, el activo financiero original se da de baja en cuentas y se reconoce un nuevo activo financiero a su valor razonable.

*(a.5) Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado de situación financiera cuando el Fideicomiso tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, sólo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o si las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares, tales como las derivadas de instrumentos financieros mantenidos para negociar.

*(b) Medición de Valor Razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición o, en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual el Fideicomiso tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fideicomiso utiliza técnicas de valuación que maximizan el uso de datos de entradas observables relevantes y minimizan el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si el Fideicomiso determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de la transacción y el valor razonable no se evidencia por un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la cual se juzga para ser insignificante en relación con la medición, entonces el instrumento financiero se mide inicialmente a su valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconocerá en resultados sobre una base adecuada a lo largo de la vida útil del instrumento, pero a más tardar cuando la valuación esté completamente respaldada por datos de mercado observables o cuando la transacción se cierre.

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

**(c) Deterioro**

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

El Fideicomiso reconoce la reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en el siguiente instrumento financiero que no se mide a VRCR:

- Préstamos

El Fideicomiso mide las reservas para pérdidas en un monto igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, a excepción de lo siguiente, para el cual se mide como pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses:

- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

*Medición de la PCE*

La PCE es la probabilidad ponderada de pérdida crediticia esperada y es medida de la siguiente manera:

- Los activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte: el valor presente de todos los atrasos de pagos contractuales de efectivo (ej. la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados al Fideicomiso de acuerdo al contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir);
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte: la diferencia entre al valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

*Activos financieros reestructurados*

Si los términos de un activo financiero son renegociados o modificados o un activo financiero existente es reemplazado por uno nuevo debido a dificultades financieras del deudor, entonces se realiza una evaluación de si el activo financiero debe ser dado de baja en cuentas y las PCE se miden de la siguiente manera.

- Si la reestructuración esperada no diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces los flujos de efectivo esperados que surgen del activo financiero modificado, se incluyen al calcular los déficits de efectivo del activo existente.
- Si la reestructuración esperada diera como resultado la baja en cuentas del activo existente, entonces el valor razonable esperado del nuevo activo se trata como el flujo de efectivo final del activo financiero existente en el momento de su baja en cuentas. Este monto se incluye al calcular los déficits de efectivo del activo financiero existente que se descuentan desde la fecha esperada de baja en cuentas hasta la fecha de reporte utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero existente.

*Activos financieros con deterioro crediticio*

En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados a CA tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultad financiera significativa del deudor;
- Un incumplimiento de contrato, como un evento de ausencia de pago o mora;
- La reestructuración de un préstamo o anticipo por parte del Fideicomiso en términos que el Fideicomiso no consideraría de otro modo; o
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota u otra reorganización financiera.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

Un préstamo que ha sido renegociado debido a un deterioro en la condición del deudor generalmente se considera deteriorado a menos que exista evidencia de que el riesgo de no recibir flujos de efectivo contractuales se haya reducido significativamente y no haya otros indicadores de deterioro. Además, un préstamo que presente morosidad a más de 180 días se considera deteriorado.

*Presentación de la reserva para PCE en el estado de situación financiera*

Las reservas para PCE se presentan en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

- Activos financieros medidos a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Activos financieros medidos a VRCOUI: no se reconoce ninguna pérdida en el estado de situación financiera porque el valor en libros de estos activos es su valor razonable. Sin embargo, la reserva para PCE se revela y se reconoce en la reserva de valor razonable.

*Pérdidas por deterioro - Castigos*

Los préstamos se dan de baja (ya sea en forma parcial o total) cuando no existen expectativas razonables de recuperación. Éste es generalmente el caso cuando el Fideicomiso determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para pagar los montos adeudados sujetos a la pérdida por deterioro, sin curso de acciones por parte del Fideicomiso para adjudicar colateral (en el caso que mantengan). Sin embargo, los activos financieros que se dan de baja aún podrían estar sujetos a actividades de cumplimiento para efectuar los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los montos adecuados.

Deterioro - Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

El Fiduciario evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinados durante el período se reconoce como gasto de provisión en el estado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva.

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

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

• *Préstamos Individualmente Evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base en una evaluación de las exposiciones caso por caso. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro, para un préstamo individualmente significativo, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se reconoce como una provisión para pérdidas en el estado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

• *Préstamos Colectivamente Evaluados*

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, el Fideicomiso principalmente utiliza modelos estadísticos de tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, y realiza un ajuste si las condiciones actuales económicas y crediticias son tales que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el plazo esperado de las recuperaciones futuras son regularmente comparados contra los resultados reales para asegurar que sigan siendo apropiados.

• *Reversión por Deterioro*

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

• *Préstamos Renegociados o Reestructurados*

Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos a los cuales se les ha hecho una renegociación o reestructuración debido a algún deterioro en la condición financiera del deudor, y donde el Fiduciario considera conceder algún cambio en los parámetros de crédito.

(d) *Préstamos*

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en el mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamo y el Fideicomiso no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

Los préstamos se presentan a su costo amortizado considerando el valor principal e intereses pendiente de cobro, menos la reserva para PCE. Los préstamos se miden inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales directos a la transacción, y posteriormente a costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

**(e) Reserva para Pérdidas Crediticias Esperadas**

La reserva para pérdidas crediticias se constituye para cubrir las pérdidas derivadas del proceso de otorgamiento de crédito, inherente a la cartera de préstamos medidos a CA, utilizando el método de reserva para PCE. Los aumentos a la reserva para PCE son efectuados con cargo a resultados. Las PCE son deducidas de la reserva, y las recuperaciones posteriores son adicionadas. La reserva también es reducida por reversiones de la reserva con crédito a resultados.

La reserva atribuible a los instrumentos financieros medidos a CA se presenta como una deducción a los mismos.

El Fideicomiso mide las PCE en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; y c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

El modelo de PCE refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de los activos financieros. La cantidad de PCE reconocido como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

- PCE a 12 meses (etapa 1), que se aplica a todos los activos financieros (en el reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y
- PCE durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro, y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. La etapa 3 es cuando el activo financiero se convierte en deteriorado.



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

La provisión para PCE incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en activos financieros considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del activo financiero es menor que el valor en libros de ese activo. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal del Fideicomiso y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la Fiduciaria. Este análisis tiene en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, sino otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

Con el fin de determinar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito del activo financiero, la evaluación se basa en información cuantitativa e información cualitativa. El Fideicomiso considera los siguientes factores, aunque no exhaustiva, en la medición del aumento significativo en el riesgo de crédito:

- a) Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio;
- b) Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como tope, el Fideicomiso considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo tiene más de 180 días vencidos, en el caso de los préstamos hipotecarios. Los días vencidos se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de vencimiento más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Las fechas de vencimiento se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

El Fideicomiso monitorea la efectividad de los criterios utilizados para identificar aumentos significativos en el riesgo de crédito mediante revisiones periódicas para confirmar que:

Los saldos de las reservas para PCE, son calculados aplicando la siguiente fórmula:

$PCE = \sum (EI \times PI \times PDI)$ ; en donde:

- Exposición ante el incumplimiento (EI): se define como saldo actual del principal a la fecha del estado de posición financiera. En el caso de los créditos o préstamos que incluyen una línea de crédito con cupo susceptible de ser utilizada en su totalidad en forma de contratos de préstamos, este parámetro incluye las expectativas del Fideicomiso de futuros desembolsos incorporando un factor de conversión del crédito (CCF, por sus siglas en inglés).

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

- Probabilidad de incumplimiento (PI): la probabilidad de que un cliente no cumpla con el pago total y puntual de las obligaciones de crédito en un horizonte de un año. La PI estimada para un periodo de 12 meses se ajusta mediante el periodo de identificación de pérdida (PIP) para estimar la probabilidad de incumplimiento.

La probabilidad de incumplimiento de un año aplicada al portafolio para pérdidas esperadas menores a 12 meses y durante el tiempo de vida para pérdidas esperadas mayores a 12 meses se basan en el rendimiento histórico de la cartera del Fideicomiso por categoría de calificación.

Los porcentajes de incumplimiento se basan en el rendimiento histórico de la cartera del Fideicomiso por categoría de calificación, complementado con las probabilidades de incumplimiento de una Agencia Calificadora Internacional de Riesgo.

- Pérdida de incumplimiento (PDI) = se utiliza un factor basado en información histórica.

**(f) Títulos de Deuda Emitidos**

El Fideicomiso clasifica los instrumentos de deuda como pasivos financieros de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento. Estos son medidos inicialmente al valor razonable menos los costos directos incrementales de la transacción, y posteriormente, son medidos a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

**(g) Ingresos y Gastos por Intereses**

Política aplicable desde el 1 de enero de 2018

Tasa de interés efectiva

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo. La "tasa de interés efectiva" es la tasa que descuenta exactamente los pagos o cobros en efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero para:

- El importe en libros bruto del activo financiero; o
- El costo amortizado del pasivo financiero.

Al calcular la tasa de interés efectiva para los instrumentos financieros distintos de los activos con deterioro crediticio, el Fideicomiso estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero, pero no las PCE. En el caso de los activos financieros con deterioro crediticio, la tasa de interés efectiva ajustada por el crédito se calcula utilizando los flujos de efectivo futuros estimados incluyendo las PCE.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más importantes, continuación**

El cálculo de la tasa de interés efectiva incluye los costos de transacción y los honorarios. Los costos de transacción incluyen costos incrementales que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero o un pasivo financiero.

*Costo amortizado y saldo bruto en libros*

El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe al que se mide el activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial menos los pagos a principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el monto inicial y el monto al vencimiento y, para los activos financieros, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada.

El importe bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarse por cualquier reserva para PCE.

*Cálculo de los ingresos y gastos por intereses*

Al calcular los ingresos y gastos por intereses, la tasa de interés efectiva se aplica al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Para los activos financieros que presentan deterioro crediticio posterior a su reconocimiento inicial, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva sobre el costo amortizado del activo financiero.

*Presentación*

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

- Intereses sobre activos financieros y pasivos financieros medidos al costo amortizado calculados sobre una base de interés efectivo.

Política aplicable antes del 1 de enero de 2018

*Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de resultados para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, el Fideicomiso estima los flujos de caja considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero pero no considera pérdidas futuras de créditos. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de originación, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad más Importantes, continuación**

*(h) Activos adjudicados para la venta*

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo son clasificados como disponibles para la venta.

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

NIIF 16 "Arrendamientos". El 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario.

En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliario y equipo.

La NIIF 16 es efectiva para los años anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019, y por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Fideicomiso, la Fiduciaria ha evaluado que la adopción de esta norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

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

El Fiduciario en la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y supuestos son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

El Fiduciario evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información relacionada a los supuestos y estimaciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente período fiscal y los juicios críticos en la selección y aplicación de las políticas contables se detallan a continuación:

*(a) Clasificación de los activos financieros*

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Fideicomiso utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(b) Deterioro de instrumentos financieros*

El Fideicomiso revisa sus activos financieros en cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

*(c) Deterioro de instrumentos financieros*

El Fiduciario revisa los activos financieros en cada fecha de reporte para determinar si el riesgo de crédito sobre el activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

**(6) Administración de Riesgos Financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad. El estado de situación financiera está mayormente compuesto de instrumentos financieros.

El Administrador del Fideicomiso tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido ciertos controles para la administración y vigilancia periódica de los riesgos a los cuales está expuesto el Fideicomiso.

Estos instrumentos exponen a los tenedores de los bonos a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Fiduciario son los riesgos de crédito, mercado y de liquidez.

*(a) Riesgo de Crédito*

Es el riesgo en que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió el activo financiero respectivo.

También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

El Fiduciario se reúne de forma mensual para evaluar los perfiles de créditos de los clientes que han caído en morosidad durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de la reunión.

El objetivo de esta reunión es evaluar tendencias y comportamientos de los clientes que han caído en morosidad y hacer las gestiones pertinentes basada en las políticas de créditos del administrador.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a costo amortizado. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

	2018			2017	
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total	Total
	PCE durante los próximos 12 meses	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)		
<b>Préstamos:</b>					
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	49,786,805	0	0	49,786,805	54,950,471
B1 - Mención especial	338,570	0	0	338,570	70,858
B2 - Subnormal	0	90,505	0	90,505	83,464
C1, 2 - Dudoso	0	63,589	0	63,589	154,577
D - Irrecuperable	0	0	193,801	193,801	127,643
Monto bruto	50,125,175	154,094	193,801	50,472,870	55,387,011
Menos: reserva por deterioro	(995)	(663)	(1881)	(3,537)	(4,270)
<b>Préstamos, neto</b>	<b>50,124,180</b>	<b>153,433</b>	<b>191,720</b>	<b>50,469,333</b>	<b>55,382,741</b>
Más: intereses por cobrar	56,421	0	0	56,421	57,898
<b>Total de préstamos a costo amortizado</b>	<b>50,180,601</b>	<b>153,433</b>	<b>191,720</b>	<b>50,525,754</b>	<b>55,440,639</b>

La administración mantiene colaterales sobre los préstamos otorgados a clientes correspondientes a hipotecas sobre las propiedades de los préstamos. Las estimaciones del valor razonable del colateral están basadas en el valor de mercado a la fecha de otorgar el préstamo y generalmente no son actualizadas, excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendían a B/.75,454,917 (2017: B/.79,714,717) y cubrían el 100% (2017: 100%) de la exposición de la cartera.

Los préstamos hipotecarios del Fideicomiso están concentrados geográficamente en la República de Panamá.

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso mantiene depósitos colocados en banco por B/.434,171 (2017: B/.482,020). Los depósitos colocados son mantenidos en un banco con grado de inversión BBB+, basado en la agencia Fitch Rating Inc.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

*Préstamos Hipotecarios Residenciales*

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

<u>Rangos de LTV</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
0-20%	231,705	156,891
21-40%	1,632,164	2,025,751
41-60%	3,960,050	3,562,287
61-80%	31,835,652	28,347,842
81-100%	<u>12,813,299</u>	<u>21,294,240</u>
Total	<u>50,472,870</u>	<u>55,387,011</u>

El Fideicomiso no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan y para los préstamos hipotecarios 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 Banco obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

*Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas*

*Aumento significativo de riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado de manera significativa, el Fideicomiso considera el cambio en el riesgo de impago que ocurre desde el reconocimiento inicial.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

Para un instrumento financiero que incurra en un evento de incumplimiento, la administración considerará los criterios basados en los diferentes estados de mora como se estableció para la implementación de la Pérdida Esperada, mientras se evalúa la aplicación de otros criterios utilizados en el modelo de riesgo de crédito interno, tales como "scoring" de comportamiento, puntaje de bureau y/o aspectos y factores cualitativos cuando corresponda. En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si existe un aumento significativo en el riesgo de crédito basado en el cambio en el riesgo de impago que ocurre durante la vida esperada del instrumento de crédito. Con el fin de realizar la evaluación de si se ha producido un deterioro significativo de crédito, el Fideicomiso considera información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado comparando:

- El riesgo de incumplimiento que ocurre en el instrumento financiero en la fecha de presentación de informes.

*Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito*

El Fideicomiso asigna a cada exposición a una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una Probabilidad de Incumplimiento (PI) basados en los resultados de 66 matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función de la altura de mora en que se encuentra la operación. Como se explicó anteriormente, el Fideicomiso está en el proceso de ir adaptando otras variables además de la tasa real de incumplimiento como puede ser: "scoring" de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económico que pueden registrar los sectores de la economía.

Las calificaciones de riesgo crediticio se definen y calibran de manera que el riesgo de incumplimiento se incrementa exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora, por ejemplo, la diferencia en el riesgo de incumplimiento entre las Etapas de riesgo crediticio 1 y 2 es menor que la diferencia entre las Etapas 2 y 3.

Cada exposición se asigna a una calificación de riesgo de crédito en el reconocimiento inicial en función de la información disponible sobre el deudor. Las exposiciones están sujetas a un monitoreo continuo, lo que puede ocasionar que una exposición se mueva a una calificación de riesgo de crédito diferente.

Consecuentemente y según el deterioro de riesgo sufrido por cada instrumento a lo largo de su vida residual, el Fideicomiso, periódicamente, a partir de la fecha del reconocimiento inicial, establecerá las diferencias en el estado de riesgo de aquel respecto del registrado en ese reconocimiento inicial. En función de la evaluación practicada, el Fideicomiso asignará cada instrumento a 3 etapas ("stages") de deterioro:

- Etapas 1: PCE durante los próximos 12 meses
- Etapas 2: PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados)
- Etapas 3: PCE durante el tiempo de vida (deteriorados)



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio, es ajustar el algoritmo de cálculo de pérdidas esperadas, de forma de tal que las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la Etapa 1, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a las Etapas 2 ó 3, se calcularán para la vida residual de los instrumentos, es decir hasta su maduración o vencimiento ("lifetime").

El Fideicomiso, en la primera fase de aplicación de la Norma, mientras no dispusiera de una estructura de calificaciones internas que le permitiera valorar de forma alternativa el deterioro, adoptará como criterio general para determinarlo el previsto por la NIIF 9 en B5.5.17(p): "Información sobre morosidad, incluida la presunción refutable [...]".

Lo anterior implica que el Fideicomiso utilizará para la asignación el esquema de rangos de atraso, según el siguiente orden de calificaciones:

- A1 - Rango corriente (al día, sin atraso) y 1 a 30 días (normal)
- A2 - Rango de atraso 31 a 60 días (riesgo bajo)
- B1 - Rango de atraso 61 a 90 días (mención especial)
- B2 - Rango de atraso 91 a 120 días (sub-normal)
- C1 - Rango de atraso 121 a 150 días (dudoso)
- C2 - Rango de atraso 151 a 180 días (dudoso)
- D - Rango de atraso mayor a 180 días (irrecuperable)

*Construcción del término de probabilidad de incumplimiento (PI)*

*Enfoque de tratamiento de instrumentos*

Dada la homogeneidad de los perfiles de prestatarios de las carteras de crédito del Fideicomiso, para la determinación del deterioro crediticio de los instrumentos que las constituyen, se estableció que de manera general, salvo excepciones, se tratarán bajo un enfoque colectivo. A los efectos prácticos esto implica que los valores de PD y LGD determinados serán compartidos de forma colectiva, ya sea parcial o totalmente, por todos los instrumentos que participan de cada segmento identificado.

El Fideicomiso ha identificado que sus instrumentos presentan perfiles similares de riesgo en relación a monto de exposición, tasa de interés, garantías u otros factores dentro del grupo al que pertenecen.

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión (volatilidad) de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. Hasta la fecha de cierre de este documento preliminar, no se identificaron instrumentos de la cartera de préstamos para ser tratados de forma individual.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

Para la determinación de la probabilidad de incumplimiento y en el contexto del tratamiento colectivo de la cartera de crédito, el Fideicomiso enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, emigre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en el Fideicomiso, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para un horizonte de tiempo.

Para el cálculo de la PD se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone la cartera de préstamos, las que se dispondrán en series históricas de cinco (5) años para cada instrumento. Con esta base de datos se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 ó más años).

Mediante el proceso descrito se formarán "pares" de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada "par" representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n) según sea el horizonte de tiempo, analizado. Arreglando matricialmente los pares y calculando las frecuencias de ocurrencia de los mismos, se obtendrá la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo.

El Fideicomiso emplea modelos estadísticos para analizar los datos recopilados y generar estimaciones de PI del tiempo de vida restante de las exposiciones y cómo se espera que cambien como resultado del paso del tiempo.

*Enfoque general para determinación de incumplimiento y refutación de presunciones.*

El comportamiento y compromiso de pago de los clientes cuando se trata de cuidar su hogar, hace que la mora de los créditos que del Fideicomiso sea muy baja en comparación con el comportamiento de otro tipo de créditos.

La hipótesis anterior es reforzada por la implementación de adecuadas políticas de originación y una eficaz estrategia de cobranzas. Sin duda, otro aspecto importante sobre la baja morosidad es el alto número de clientes que pagan por Descuento Directo, que es una de las condiciones para la aprobación de los créditos que componen la cartera del Fideicomiso.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

En virtud de lo anterior, para definir "incumplimiento" se han analizado las distintas transiciones de atrasos que han mostrado los créditos según alturas de moras (rangos de morosidad).

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento se realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de cada una las operaciones realizadas por el Fideicomiso, tomando como base la serie histórica de las mismas.

Bajo este enfoque estadístico, se han elaborado 66 matrices intermedias 8, correspondientes a cada mes para cada segmento y país entre enero de 2012 y julio de 2017 contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ("roll-rates") de morosidad de los créditos de la cartera del Fideicomiso según sus rangos de atraso. A partir de esas matrices se elaboraron 2 matrices con datos promedio, de forma tal que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

En las matrices se muestran las probabilidades de que un instrumento alcance una determinada altura de mora según el rango de atraso en que se encuentra al inicio del periodo en un horizonte de 1 año. También se muestran los porcentajes acumulados de atrasos en que caen los instrumentos del segmento en un horizonte de 12 meses posteriores al mes del inicio del conteo.

Los valores permiten determinar el rango de atraso en que se estima se produciría el incumplimiento a partir de un porcentaje considerado como límite de aceptación. A partir de esa información el Fideicomiso ha decidido que el incumplimiento se establecería a partir de 180 días para la cartera de préstamos con garantía hipotecaria.

El Fideicomiso pretende implementar o incorporar otras variables y elementos para complementar la Probabilidad de Incumplimiento o tasa real de incumplimiento. Estos elementos pueden incluir la incorporación de un "scoring" de comportamiento, la incorporación de puntajes de los bureau de crédito y/o elementos colectivos asociados a situaciones económicas.

*Activos financieros modificados*

Los términos contractuales de un préstamo pueden modificarse por varias razones, que incluyen cambios en las condiciones del mercado, retención de clientes y otros factores no relacionados con un deterioro crediticio actual o potencial del cliente. Un préstamo existente cuyos términos han sido modificados puede darse de baja en cuentas y el préstamo renegociado se reconoce como un nuevo préstamo a valor razonable de acuerdo con la política contable establecida en la Nota 4 (c).

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

Cuando se modifican los términos de un activo financiero y la modificación no da como resultado la baja en cuentas, la determinación de si el riesgo de crédito del activo ha aumentado significativamente refleja la comparación de:

- el riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente en la fecha de presentación basada en los términos modificados; con
- el riesgo de incumplimiento del tiempo de vida remanente estimado sobre la base de los datos en el reconocimiento inicial y los términos contractuales originales.

*Definición de deterioro*

El Fiduciario considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Fideicomiso en su totalidad, sin que el Fideicomiso recurra a acciones tales como la realización de las garantías (si corresponde);
- el deudor tiene más de 180 días de atraso en el crédito hipotecario; o
- cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde el inicio.

Al evaluar si un deudor está en incumplimiento, el Fideicomiso considera indicadores que son:

- cualitativos – incumplimientos de cláusulas contractuales.
- cuantitativos – estado de mora y falta de pago de otra obligación del mismo deudor para el Fideicomiso; y basado en datos desarrollados internamente.

Los insumos utilizados para evaluar de si un instrumento financiero está deteriorado y su importancia puede variar a lo largo del tiempo para reflejar los cambios en las circunstancias.

*Incorporación de información prospectiva*

La incorporación en el proceso de cálculo de Perdidas Esperadas en el Fideicomiso de aspectos prospectivos se efectuará a en base al posible impacto que podría registrarse en el valor de las esas pérdidas, ocasionadas por cambios esperados en el corto y mediano plazo del comportamiento de variables las macroeconómicas que podrían afectar el flujo de pagos de los instrumentos.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

En la región centroamericana y especialmente en los países en donde opera el Fideicomiso, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de valores de indicadores macroeconómicos. Ante tales limitaciones el Fideicomiso, a los efectos de identificar aquellos parámetros que pudieran impactar en el comportamiento de pago de instrumentos financieros, estableció que serían utilizados aquellos que cumplieran con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber:

- a) que estuvieran disponibles regularmente;
- b) que sean accesibles al público de una forma relativamente sencilla;
- c) que sean razonablemente confiables.

En tanto no existen fuentes alternativas que permitan confirmar o validar la información señalada a los efectos de disponer de datos aceptables para el análisis, se debió necesariamente seleccionar de entre todas las variables disponibles, aquellas que presentaron los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, y que fueron:

- a) Inflación (IPC)
- b) Desempleo
- c) Cotizantes del seguro social
- d) Producto Interno Bruto
- e) Imae / Ivae
- g) Cartera vencida del Fideicomiso
- h) Cartera vencida del sistema financiero

La metodología empleada en el Fideicomiso para identificar las variables forward-looking ("FL") que participarán del proceso de incorporación de estas a la determinación de las pérdidas esperadas, se basa en el cálculo del Coeficiente de Correlación Múltiple. El proceso de definición de las variables más significativas de entre el universo de aquellas de las que se dispone, consta de tres pasos:

- i. Se calcularon los coeficientes de Correlación Múltiple y de Explicación entre las series históricas de las variaciones porcentuales anuales del valor de la Cartera Vencida del Fideicomiso (tomada como variable dependiente), y la serie histórica de los valores de las variaciones interanuales de PIB, IMAE, Inflación y Desempleo (consideradas variables independientes). Este cálculo permite determinar si esas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la correlación múltiple, a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones, permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.
- iii. Finalmente se contrastaron los resultados con los correspondientes a la Correlación existente entre los valores de Cartera Vencida del Fideicomiso con los del Sistema Financiero de cada país, de forma de confirmar el sentido de las asociaciones.

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta en series históricas correspondientes a periodos anuales entre 2012 y 2016, se identificaron la siguiente variable:

- Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo).

El Fiduciario incorpora información prospectiva en su evaluación de si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial y su medición de pérdidas crediticias estimadas.

*Medida de las pérdidas crediticias estimadas*

Las entradas clave en la medición de las pérdidas crediticias son los términos de estructura de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI) o (PD Probability at Default);
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI) o (LGD Loss Given Default);
- Exposición ante el incumplimiento (EI) o (EAD Exposure at Default).

Estos parámetros generalmente se derivan de modelos estadísticos desarrollados internamente y otros datos históricos. Se ajustan para reflejar la información prospectiva como se describió anteriormente.

Para la determinación de la PI de los segmentos identificados, y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, el Fideicomiso enfocará la medición a partir de los procesos denominados como Cadenas de Markov, a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado. Matemáticamente se expresa como la probabilidad de que ocurra un evento A, dado otro evento B. En el proceso de cálculo en el Fideicomiso, se determinará la probabilidad de que un instrumento que a la fecha de reporte presenta una determinada calificación, incumpla para en horizontes de tiempo.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

El Fideicomiso estima los parámetros de PDI en función de la historia de las tasas de recuperación de los reclamos contra las contrapartes deterioradas. Los modelos de PDI consideran la estructura, la garantía, la antigüedad del reclamo, la industria de la contraparte y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Para los préstamos garantizados con propiedades, los ratios LTV son un parámetro clave para determinar PDI.

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI se implementa para cada segmento identificado en cada país, y requiere comparar los importes recuperados en cada uno de aquellos contra los importes incumplidos. Se estableció la conveniencia de disponer información sobre casos "cerrados", esto es que los datos de incumplimientos y recuperaciones se corresponderán a eventos específicos, cuya gestión de cobro haya sido dada por finalizada por la gerencia, ya sea por la recuperación total de los importes adeudados o por desistimiento justificado de su cobro según las políticas aprobadas de administración de crédito. El objetivo final de cálculo es establecer la proporción porcentual de recuperaciones sobre el valor de las exposiciones incumplidas. Las siguientes son definiciones pertinentes al cálculo de PDI en el Fideicomiso.

PDI de operaciones Hipotecarias que han pasado por proceso judicial y/o dación de pago

Para el cálculo se usó una base de datos donde se han registrado todas las operaciones que el Fideicomiso ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. En dicha hoja se registra cuando el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien hasta que se vende, o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También se lleva en detalle los gastos legales y reparaciones que nos acarreo la recuperación de dicho bien.

Esto permitirá calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

Exposición ante el incumplimiento (EI) o (EAD Exposure at Default).

El representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. El Fideicomiso determina el EI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. El (EI) de un activo financiero es su valor bruto en libros. Para los compromisos de préstamos y las garantías financieras, el EI incluye el monto utilizado, así como los montos futuros potenciales que pueden utilizarse del contrato, que se estiman en base a observaciones históricas y previsiones prospectivas. Para algunos activos financieros, el EI se determina modelando el rango de posibles resultados de exposición en varios puntos en el tiempo usando escenarios y técnicas estadísticas.

La EAD es el costo amortizado de los saldos expuestos. El Fideicomiso determina la EAD anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la probabilidad de incumplimiento anual marginal respectiva.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

En el Fideicomiso, el valor de la EAD nominal anual se calculará a partir de la proyección de los saldos a costo amortizado de los instrumentos. Para realizar el cálculo de la EAD, el Fideicomiso realiza periódicamente una proyección de las tablas de amortización de los préstamos de cada segmento hasta su cancelación. En función de lo anterior se obtiene el promedio anual de los saldos de capital residuales (proyectados) anualmente, valor que es el utilizado como exposición anual (EAD) proyectada para la vida de los instrumentos. Finalmente, dichos saldos se descuentan a la tasa efectiva anual.

Las agrupaciones están sujetas a revisión periódica para garantizar que las exposiciones dentro de un grupo particular permanezcan apropiadamente homogéneas.

**(b) Riesgo de Liquidez:**

Consiste en el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Administración del Riesgo de Liquidez

El Fideicomiso mitiga su riesgo de liquidez, de acuerdo a su estructura de vencimiento del pasivo por plazos compatibles con los vencimientos de sus activos.

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros del Fideicomiso, por agrupaciones de vencimiento contractual.

	<u>Valor en Libros</u>	<u>Monto bruto nominal (salidas)/entradas</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>
<b>2018</b>						
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Bonos por pagar a costo amortizado	49,668,862	(60,877,603)	(6,446,006)	(21,153,461)	(17,834,871)	(15,443,265)
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>49,668,862</u>	<u>(60,877,603)</u>	<u>(6,446,006)</u>	<u>(21,153,461)</u>	<u>(17,834,871)</u>	<u>(15,443,265)</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Depósitos en bancos	434,171	434,171	434,171	0	0	0
Préstamos a costo amortizado	50,525,754	83,959,256	4,527,339	17,771,968	21,423,969	20,235,980
<b>Total de activos financieros</b>	<u>50,959,925</u>	<u>84,393,427</u>	<u>4,961,510</u>	<u>17,771,968</u>	<u>21,423,969</u>	<u>20,235,980</u>
<b>2017</b>						
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Bonos por pagar a costo amortizado	55,706,316	(60,792,310)	(6,446,959)	(21,328,354)	(20,402,600)	(12,815,997)
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>55,706,316</u>	<u>(60,792,310)</u>	<u>(6,446,959)</u>	<u>(21,128,654)</u>	<u>(20,402,600)</u>	<u>(12,815,997)</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Depósitos en bancos	482,020	482,020	482,020	0	0	0
Préstamos a costo amortizado	55,440,636	96,777,290	4,771,667	18,019,420	21,509,072	51,477,131
<b>Total de activos financieros</b>	<u>55,922,656</u>	<u>97,259,310</u>	<u>5,253,687</u>	<u>18,019,420</u>	<u>21,509,072</u>	<u>51,477,131</u>

Los préstamos por cobrar, brutos por B/.50,472,870 (2017: B/.55,387,011) están restringidos en su totalidad, ya que los mismos garantizan los bonos por pagar de fideicomiso.



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

*(c) Riesgo de Mercado:*

Es el riesgo en que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

El Fideicomiso no posee activos ni pasivos en monedas distintas a su moneda funcional, por lo que no posee riesgo de tipo de cambio.

*Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo*

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo es el riesgo que los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado. El riesgo de la tasa de interés del valor razonable es el riesgo que el valor del instrumento financiero fluctúe debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

La Fiduciaria revisa mensualmente el comportamiento de las tasas de interés de los activos y pasivos, mide el impacto del descalce en los resultados del Fideicomiso y toma las medidas apropiadas para minimizar repercusiones negativas en los resultados financieros del Fideicomiso.

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:

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
<b>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</b>				
Al 31 de diciembre de 2018	2,493	(2,493)	4,986	(4,986)
Al 30 de diciembre de 2017	3,686	(3,686)	7,373	(3,592)
<b>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</b>				
Al 31 de diciembre de 2018	2,493	(2,493)	4,986	(4,986)
Al 30 de diciembre de 2017	3,686	(3,686)	7,373	(3,592)

El Fideicomiso mitiga significativamente su exposición a los efectos de fluctuaciones en las tasa de interés, como resultado de que las tasas de los activos y las tasas de sus pasivos son variables y responden al movimiento de mercado.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

*(d) Administración de Capital:*

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso mantiene capital primario por B/.6,309 (2017: B/.5,000). La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S.A., y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios. De acuerdo a los términos y condiciones del Fideicomiso, en caso de incurrir en pérdida, los tenedores de los bonos pueden verse afectados en el pago de intereses y capital.

**(7) Efectivo en Bancos**

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso mantenía cuentas de ahorros en un banco local, con saldo de B/.434,171 (2017: B/.482,020) que devengan intereses de 0.25% a 0.75%(2017: 0.25% a 0.75%) anual sobre el saldo promedio.

**(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales**

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 2,476 (2017: 2,625) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.67,818,889 (2017: B/.71,676,679), los cuales al 31 de diciembre de 2018 tenían un saldo insoluto de capital de B/.50,472,870 (2017: B/.55,387,011). Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 22 de abril de 2019 al 8 de octubre de 2043.

Al 31 de diciembre de 2018, los créditos hipotecarios residenciales se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos hipotecarios residenciales	50,472,870	55,387,011
Menos: reserva por deterioro	<u>(3,537)</u>	<u>(4,270)</u>
Préstamos netos	50,469,333	55,382,741
Más: intereses por cobrar	<u>56,421</u>	<u>57,898</u>
Préstamos a costo amortizado	<u>50,525,754</u>	<u>55,440,639</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos hipotecarios bajo la ley de intereses preferenciales según tasas de referencia publicadas por la Superintendencia de Bancos devengan intereses de 0.25% a 5.50% (2017: 0.25% a 5.50%) y los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 5.75% al 8.25% (2017: 5.50% a 9.00%); sin embargo, el Fideicomiso tiene la opción de ajustar estas tasas.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales, continuación**

El movimiento de la reserva para pérdidas crediticias esperadas en préstamos se detalla a continuación. Los montos comparativos del año 2017 representan la provisión para pérdidas crediticias y reflejan la base de medición según la NIC 39.

	2018			Total	2017
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados - evaluados colectivamente)	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados - evaluados individualmente)		
Al 1 de enero de 2018	760	1,320	681	2,961	4,270
- Transferencia a pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	1,987	(1,150)	(837)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida - no deteriorados	(264)	484	(220)	0	0
- Transferencia a pérdida esperada durante la el tiempo de vida - deteriorados	0	(1,748)	1,745	0	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas crediticias - instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(1,108)	1,974	866	1,762	
	(580)	(220)	(586)	(1,186)	0
Al 31 de diciembre de 2018	995	663	1,879	3,537	4,270

**(9) Bonos por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2018, los bonos por pagar ascendían a B/.49,475,691 (2017: B/.55,454,828).

El 29 de julio de 2014, el Fideicomiso emitió dos series de bonos hipotecarios por un total de B/.75,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.68,250,000, bonos hipotecarios Serie B por B/.6,000,000 y bonos hipotecarios Serie C por un valor nominal de B/.750,000. Estos bonos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación. El vencimiento de los bonos es el 24 de noviembre de 2042 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra primero.

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

**Bonos Serie A:** La tasa de interés Serie A esta tasa indexada de interés anual igual a la Tasa de Referencia que prevalezca en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés de los Bonos menos 1.6% anual, pero en todo caso sujeto a una tasa de interés mínima de 0.642% anual (la "Tasa de Interés Serie A"). Al 31 de diciembre de 2018 la tasa de interés pagada estuvo en 3.90% (2017: 3.65%).

**Bonos Serie B:** La tasa de interés de la Serie B será una tasa indexada de interés anual igual a la Tasa de Referencia que prevalezca en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés de los Bonos más 0.75%, pero en todo caso sujeto a una tasa de interés mínima de 0% anual (la "Tasa de Interés Serie B"). Al 31 de diciembre de 2018 la tasa de interés pagada estuvo en 6.25% (2017: 6.00%).

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(9) Bonos por Pagar, continuación**

**Bonos Serie C:** Los bonos de la Serie C devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia que prevalezca en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés de los Bonos más 4.0%, pero en todo caso sujeto a una tasa de interés mínima de 0% anual (la "Tasa de Interés Serie C"). Al 31 de diciembre de 2018 la tasa de interés pagada estuvo en 9.50% (2017: 9.25%).

El pago de capital e intereses de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital e intereses de los bonos Serie B, el pago de capital e intereses de los bonos Serie B goza de prelación sobre el pago de capital e intereses de los bonos Serie C.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.42,725,691 (2017: B/.48,704,827), B/.6,000,000 (2017: B/.6,000,000) para los bonos Serie B y B/.750,000 (2017: B/.750,000) para los bonos Serie C.

**(10) Intereses por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2018, los intereses por pagar ascendían a B/.213,171 (2017: B/.251,488).

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/.138,858 (2017: B/.86,000), los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por la suma de B/.57,292 (2017: B/.30,000) y los intereses por pagar de bonos Serie C mantenían un saldo por la suma de B/.17,021 (2017: B/.17,344).

**(11) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios**

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.120,000 con intereses preferenciales, reciben un crédito fiscal por medio de una resolución que otorga la Dirección General de Ingresos.

A partir de julio de 2010 según la ley 8 del 15 de marzo de 2010 que deroga el artículo 6 de la ley 3 de 1985, se aumenta el beneficio de un crédito fiscal de los primeros diez (10) años, a los primeros (15) años para préstamos nuevos, por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la entidad financiera hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de interés de referencia del mercado, que haya estado en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

Ley 3 de mayo de 1985 de la República de Panamá, establece que el crédito fiscal puede ser utilizado para el pago de impuestos nacionales, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la Ley 11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley 28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta.

Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente. El Fideicomiso registró ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales por la suma de B/.1,557,106 (2017: B/.1,602,286).

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(11) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación**

Este importe, una vez reconocido por la autoridad fiscal, se constituye en un crédito fiscal que puede ser utilizado para el pago de impuesto sobre la renta hasta por el 100% de la deuda tributaria, de acuerdo con regulaciones vigentes en Panamá.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso vendió crédito fiscal por B/.2,085,984 (2017: B/.1,282,116), generando una ganancia de B/.38,422 (2017: 20,692). El crédito fiscal por realizar se incluye en el estado de situación financiera en cuentas por cobrar, y el mismo asciende neto de reservas a B/.1,127,270 (2017:1,604,251).

**(12) Impuestos**

El Fideicomiso tributa conforme al régimen general de la determinación y pago del impuesto sobre la renta de la República de Panamá según el Artículo 899 del Código Fiscal, el cual establece un impuesto sobre la renta del 25% sobre el que resulte mayor entre los dos siguientes cálculos:

- la renta neta gravable calculada por el método tradicional; o
- la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%) (CAIR).

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fideicomiso no generó renta gravable, por tal razón no incurrió en gasto de impuesto sobre la renta.

El Fideicomiso presentará una solicitud para la no aplicación en base al método (CAIR) sobre los resultados al cierre de 2018 ya que esta creado para no generar ganancias ni pérdidas de acuerdo a su estructura. Una vez se presente la solicitud de aplicación de no (CAIR) la misma estará en proceso de aprobación por parte de las autoridades fiscales.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, el impuesto de dividendos y el impuesto complementario, siempre y cuando los valores hayan sido emitidos por una persona registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Los intereses que se paguen a tenedores de los bonos estarán exentos del impuesto sobre la renta siempre y cuando los mismos hayan sido autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores y sean colocados en oferta pública primaria a través de una Bolsa de Valores debidamente establecida y autorizada para operar en la República de Panamá.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(13) Transacciones con el Fiduciario**

El Fideicomiso ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con su Fiduciario. Al 31 de diciembre de 2018, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonos por pagar	<u>8.306.470</u>	<u>8.524.287</u>
Interés por pagar	<u>81.363</u>	<u>109.740</u>
Cuentas por pagar	<u>2.362.378</u>	<u>1.821.660</u>
Gastos de intereses sobre bonos	<u>535.038</u>	<u>497.840</u>
Comisiones	<u>773.875</u>	<u>805.383</u>

**(14) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros**

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

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

El Fideicomiso mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fideicomiso puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(14) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

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

El valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable, se detallan a continuación:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Préstamos, netos de reserva	<u>59,469,333</u>	<u>53,926,002</u>	<u>55,382,741</u>	<u>59,107,432</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos por pagar, bruto	<u>49,475,691</u>	<u>55,594,180</u>	<u>55,454,828</u>	<u>55,648,239</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, estos instrumentos son clasificados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados.

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

<u>Instrumentos Financieros</u>	<u>Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados</u>
Préstamos hipotecarios residenciales	El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Bonos por pagar	El valor razonable para los bonos hipotecarios por pagar se determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(15) Cambios en políticas contables**

Excepto por los cambios a continuación, el Fideicomiso ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 4 a todos los años presentados en estos estados financieros.

**NIIF 9 – Instrumentos Financieros**

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

Los cambios clave en las políticas contables del Fideicomiso resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

**Clasificación de activos financieros y pasivos financieros**

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI), y valor razonable con cambio en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento híbrido completo se evalúa para su clasificación. Ver Nota 4, Para una explicación de cómo el Fiduciario clasifica los activos financieros del Fideicomiso según la NIIF 9.

Excepto por los cambios a continuación, el Fideicomiso ha aplicado consistentemente las políticas contables establecidas en la Nota 4 a todos los años presentados en estos estados financieros.

**NIIF 9 – Instrumentos Financieros**

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 9 Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La nueva norma trae cambios fundamentales en la contabilidad de los activos financieros y en ciertos aspectos de la contabilidad de los pasivos financieros.

Los cambios clave en las políticas contables del Fideicomiso resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:



**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(15) Cambios en políticas contables, continuación**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros*

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCUI), y valor razonable con cambio en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y valores disponibles para la venta. Conforme a la NIIF 9, los derivados implícitos en contratos donde el anfitrión es un activo financiero en el alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, el instrumento híbrido completo se evalúa para su clasificación. Ver Nota 4, para una explicación de cómo el Fiduciario clasifica los activos financieros del Fideicomiso según la NIIF 9.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- el monto del cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- el monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Ver Nota 4, para una explicación de cómo el Fiduciario clasifica los pasivos financieros según la NIIF 9.

*Deterioro de activos financieros*

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

Según la NIIF 9, las pérdidas crediticias se reconocen antes que de acuerdo a la NIC 39. Ver Nota 4, para una explicación de cómo el Fiduciario aplica los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

*Transición*

Los cambios en las políticas contables resultantes de la adopción de la NIIF 9 han sido aplicados retroactivamente, excepto como se describe a continuación.

- Los periodos comparativos no se han reexpresados. Las diferencias en los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros resultantes de la adopción de la NIIF 9 se reconocen en las utilidades no distribuidas y reservas acumuladas al 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 no refleja los requisitos de la NIIF 9 y, por lo tanto, no es comparable a la información presentada para 2018 según la NIIF 9.

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(15) Cambios en políticas contables, continuación**

- La siguiente evaluación se ha realizado sobre la base de los hechos y circunstancias que existían en la fecha de la aplicación inicial:
  - La determinación del modelo de negocio dentro del cual se mantiene un activo financiero.

Para obtener más información y detalles sobre los cambios y las implicaciones resultantes de la adopción de la NIIF 9, consulte la Nota 16.

**NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con clientes**

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* desde el 1 de enero de 2018, fecha de su entrada en vigencia.

De acuerdo con la evaluación realizada por el Fideicomiso sobre los requerimientos de la NIIF 15, se identificó que no hay impactos que generen modificaciones al reconocimiento de los ingresos, dado que los ingresos del Fideicomiso son provenientes de instrumentos financieros bajo el alcance de la NIIF 9.

**(16) Activos Financieros y Pasivos Financieros**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros*

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre partidas individuales en el estado consolidado de situación financiera y categorías de instrumentos financieros:

<u>2018</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor en libros</u>	
<b>Activos financieros</b>			
Depósitos en bancos	434,171	434,171	
Préstamos a costo amortizado	50,525,754	50,525,754	
<b>Total de activos financieros</b>	<b>50,959,925</b>	<b>50,959,925</b>	
<b>Pasivos financieros</b>			
Bonos por pagar a costo amortizado	49,688,862	49,688,862	
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>49,688,862</b>	<b>49,688,862</b>	
	<u>Costo Amortizado</u>	<u>Préstamos y cuentas por cobrar</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>Activos financieros</b>			
Depósitos en bancos	0	482,020	482,020
Préstamos a costo amortizado	0	55,440,639	55,440,639
<b>Total de activos financieros</b>	<b>0</b>	<b>55,922,659</b>	<b>55,922,659</b>
<b>Pasivos financieros</b>			
Bonos por pagar a costo amortizado	55,706,316	0	55,706,316
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>55,706,316</b>	<b>0</b>	<b>55,706,316</b>

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(16) Activos Financieros y Pasivos Financieros, continuación**

*Clasificación de activos financieros y pasivos financieros en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9*

La siguiente tabla muestra las categorías de medición originales de acuerdo con la NIC 39 y las nuevas categorías de medición según la NIIF 9 para los activos y pasivos financieros del Fideicomiso al 1 de enero de 2018.

	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9	Valor en libros original bajo NIC 39	Nuevo valor en libros bajo NIIF 9
<b>Activos financieros</b>				
Depósitos en bancos	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	482,020	482,020
Préstamos a costo amortizado	Préstamos y cuentas por cobrar	Costo amortizado	<u>55,440,639</u>	<u>55,441,948</u>
			<u>55,922,659</u>	<u>55,923,968</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos a costo amortizado	Costo amortizado	Costo amortizado	<u>55,706,316</u>	<u>55,706,316</u>
			<u>55,706,316</u>	<u>55,706,316</u>

Las políticas contables del Fideicomiso sobre la clasificación de los instrumentos financieros conforme a la NIIF 9 se establecen en la Nota 4.

La siguiente tabla concilia los valores en libros bajo la NIC 39 con los montos en libros bajo NIIF 9, en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018:

	31 de diciembre 2017 NIC 39	Reclasificación	Remediación	1 de enero NIIF 9
<b>Activos financieros</b>				
<b>A costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Saldo inicial	482,020	0	0	482,020
Saldo final	<u>482,020</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>482,020</u>
Préstamos				
Saldo inicial	55,440,639	0	0	55,440,639
Remediación	0	0	1,309	1,309
Saldo final	<u>55,440,639</u>	<u>0</u>	<u>1,309</u>	<u>55,441,948</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>55,922,659</u>	<u>0</u>	<u>1,309</u>	<u>55,923,968</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
<b>A costo amortizado</b>				
Bonos por pagar				
Saldo inicial	55,706,316	0	0	55,706,316
Saldo final	<u>55,706,316</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>55,706,316</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>55,706,316</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>55,706,316</u>

**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(16) Activos Financieros y Pasivos Financieros continuación**

La siguiente tabla analiza el impacto de la transición a la NIIF 9 sobre el patrimonio. El impacto se relaciona con el ajuste inicial por adopción de NIIF 9. No hay impacto en otros componentes de patrimonio.

	Impacto de la adopción de NIIF 9 1 de enero 2018
Ajuste inicial por adopción de NIIF 9	
Saldo al cierre bajo NIC 39 (31 de diciembre de 2017)	0
Reconocimiento de PCE bajo NIIF 9	1,309
Saldo inicial bajo NIIF 9 (1 de enero de 2018)	<u>1,309</u>

La siguiente tabla presenta la conciliación de:

- La provisión por deterioro al cierre para activos financieros de acuerdo con la NIC 39.
- La reserva para pérdidas crediticias esperadas determinada de acuerdo con la NIIF 9 al 1 de enero de 2018.

	31 de diciembre 2017			1 de enero NIIF 9
	<u>NIC 39/NIC 37</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Remediación</u>	
Préstamos de acuerdo con la NIC 39 / activos financieros a costo amortizado según la NIIF 9 (incluye préstamos)	4,270	0	(1,309)	2,961
<b>Total</b>	<u>4,270</u>	<u>0</u>	<u>(1,309)</u>	<u>2,961</u>

FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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



FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018

---

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 18



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0099-GTIA-14) Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios de Banco La Hipotecaria, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0099-GTIA-14) Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios de Banco La Hipotecaria, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **Bases de la Opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## **Otra Información**

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

### **Énfasis en el asunto**

#### ***Base contable***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0099-GTIA-14) Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios de Banco La Hipotecaria, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

#### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.



Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*Achuro, Navarro & Asociados*

27 de marzo de 2019  
Panamá, República de Panamá



FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
 DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
 HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

Estado de Situación Financiera  
 31 de diciembre de 2018  
 (Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos</b>			
Depósitos en banco	4	404,020	386,425
Préstamos cedidos en garantía	5	<u>50,789,538</u>	<u>55,742,577</u>
<b>Total de activos</b>		<u><b>51,193,558</b></u>	<u><b>56,129,002</b></u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del Fideicomitente		51,859,900	56,688,052
Déficit acumulado		<u>(666,342)</u>	<u>(559,050)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><b>51,193,558</b></u>	<u><b>56,129,002</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	<u>1,212</u>	<u>1,284</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b>1,212</b>	<b>1,284</b>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	(108,424)	(118,280)
Cargos bancarios	<u>(80)</u>	<u>(54)</u>
<b>Total de gastos</b>	<b><u>(108,504)</u></b>	<b><u>(118,334)</u></b>
<b>Pérdida neta</b>	<b><u>(107,292)</u></b>	<b><u>(117,050)</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
 DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
 HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
 (Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	62,680,396	(442,000)	62,238,396
Aportes al patrimonio	7,998,455	-	7,998,455
Retiros al patrimonio	(13,990,799)	-	(13,990,799)
Pérdida neta	-	(117,050)	(117,050)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	56,688,052	(559,050)	56,129,002
Aportes al patrimonio	8,590,426	-	8,590,426
Retiros al patrimonio	(13,418,578)	-	(13,418,578)
Pérdida neta	-	(107,292)	(107,292)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>51,859,900</b>	<b>(666,342)</b>	<b>51,193,558</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
 DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
 HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
 (Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(107,292)	(117,050)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses ganados	(1,212)	(1,284)
Efectivo generado de operaciones:		
Préstamos cedidos en garantía	4,953,039	5,049,789
Intereses cobrados	<u>1,212</u>	<u>1,284</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>4,845,747</u>	<u>4,932,739</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Retiros de patrimonio fideicomitido, neto	<u>(4,828,152)</u>	<u>(5,992,344)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(4,828,152)</u>	<u>(5,992,344)</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo	17,595	(1,059,605)
Efectivo al inicio del año	<u>386,425</u>	<u>1,446,030</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>404,020</u></u>	<u><u>386,425</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBF-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (como, el "Fideicomitente o Fiduciario Emisor") y BG Trust, Inc. (como "Fiduciario de Garantía"), constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc., (0099-GTIA-14), mediante Escritura Pública No.19,606 de fecha 16 de julio de 2014 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.75,000,000 que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.337-14 del 17 de julio de 2014, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, a ofrecer Bonos Corporativos por un monto total de hasta B/.75,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos en denominaciones de B/.1,000 emitidos en tres (3) Series, la Serie A por hasta B/.68,250,000, la Serie B hasta por B/.6,000,000 y la Serie C por hasta B/.750,000.

Los Fideicomisarios o Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de la emisión pública realizada por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).
- Créditos Hipotecarios que el Banco La Hipotecaria, S.A. cede y traspaasa a favor del Fideicomiso administrado por el Fiduciario de Garantía (Ver Nota No.5).
- Los derechos, ganancias, intereses, créditos, beneficiarios, seguros y acciones que emanen, accedan o se deriven de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso administrado por el Fiduciario de Garantía, de conformidad con el Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

- Todos los otros Créditos Hipotecarios que Banco La Hipotecaria, S.A., de tiempo en tiempo ceda a favor del Fideicomiso administrado por el Fiduciario de Garantía.
- Carta de Crédito Stand By a favor del Fiduciario, por la suma de B/.447,948 (saldo vigente hasta el 24 de julio de 2019).

El total del Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de B/.51,641,506 (B/.56,635,826 - 2017) los cuales están conformados por los activos del Fideicomiso detallados en las Notas No.4 y 5 y por la Carta de Crédito Stand By de B/.447,948 (B/.506,824 - 2017) mencionada anteriormente, la cual está registrada como cuenta de orden fuera del estado de situación financiera del Fideicomiso.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso cubre las Series A, B y C de la Emisión.

El Prospecto Informativo de la Emisión Pública de Bonos no establece una relación de cobertura requerida. La relación que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación cuyo saldo es de B/.49,475,690 es de 1.04 veces.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

## **2. Bases para la preparación de los estados financieros**

### **2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG Trust, Inc. (0099-GTIA-14) Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios de Banco La Hipotecaria, S.A., al 31 de diciembre de 2018, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

Inicialmente el Fideicomiso reconoce el activo en garantía en la fecha en que se originan.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**3.2. Instrumentos financieros**

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**3.2.1. Activos financieros** - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo y la cartera cedida.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

### **3.3. Préstamos cedidos en garantía**

Se registran como activos en el estado de situación financiera del Fideicomiso de acuerdo al monto que reflejan los saldos a capital de los créditos cedidos en la Escritura Pública de cesión. Dichos saldos se irán amortizando periódicamente de acuerdo al informe de saldos que envíe el administrador de la cartera cedida al Fideicomiso.

### **3.4. Ingresos**

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**3.5. Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o manejo y cargos bancarios se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos administrativos o manejo pasados al Fiduciario se calculan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso.

**4. Depósitos en banco**

Al 31 de diciembre de 2018, los depósitos a la vista en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuenta de Reserva de Interés	489	486
Fondos disponibles	<u>403,531</u>	<u>385,939</u>
	<u>404,020</u>	<u>386,425</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

En estas cuentas se depositarán todos los fondos recibidos por el Administrador de parte de los Deudores por concepto de capital e intereses sobre los créditos cedidos en garantía, con la finalidad de mantener en todo momento el balance requerido para el pago trimestral de capital e intereses de los Bonos emitidos.

**5. Préstamos cedidos en garantía**

Mediante Escritura Pública No.19,732 del 17 de julio de 2014 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, Banco La Hipotecaria, S.A. (como "Cedente"), cede y traspasa Créditos Hipotecarios que componen Hipotecas Precalificadas a favor del Fiduciario de Garantía, que al 30 de junio del año 2014, mantenían un saldo de capital de B/.84,303,520; incluyendo sin que esto implique limitación, los derechos, garantías o privilegios que accedan a tales créditos o de los cuales el Cedente sea titular por virtud de los mismos, tales como:

- El derecho de hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles, incluyendo las mejoras, estructuras y otros bienes incorporados a los mismos y todas las mejoras, adiciones, alteraciones y reemplazos que se efectúen a los mismos de tiempo en tiempo (los "Bienes Hipotecados").

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

- Cualquier beneficio de los seguros de desgravamen contratados por el respectivo Deudor o por el Cedente sobre los Bienes Hipotecados o la vida del Deudor.
- Cualquier derecho de prenda sobre fondos que el respectivo Deudor mantenga depositados con el Cedente.
- Cualquier comisión de manejo.
- Cualquier derecho a cobrar para sí a favor de terceros cualesquiera otras sumas conforme a lo pactado en el respectivo contrato de préstamo, créditos fiscales devengados por los Créditos Hipotecarios otorgados de acuerdo a la Ley de Intereses Preferenciales; quedando entendido que las partes en los Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios fijarán una fecha en relación con la cual el Cedente deberá declarar el Saldo de Capital del Grupo de Hipotecas.

El Cedente, de tiempo en tiempo ha cedido a favor del Fideicomiso administrado por el Fiduciario de Garantía, Créditos Hipotecarios elegibles, los cuales al 31 de diciembre de 2018 ascienden a B/.50,755,605, luego de excluir la cartera de Créditos Hipotecarios no elegibles por el monto de B/.33,933.

Los Créditos Hipotecarios deben tener las siguientes condiciones y características para ser considerados como elegibles para ser cedidos al Fiduciario de garantía y formar parte de las Garantías del Fideicomiso:

- En la fecha de corte, ningún Crédito Hipotecario que conforme el Grupo de Hipotecas estará moroso en el pago del capital e intereses por más de 30 días, y en la fecha de cierre, ningún Crédito Hipotecario que conforme el Grupo de Hipotecas estará moroso en el pago del capital e intereses por más de 60 días. En la fecha de cierre, el Cedente no habrá adelantado fondos, o inducido, solicitado o con conocimiento recibido ningún adelanto de fondos de una parte que no sea el deudor, directa o indirectamente, correspondiente al pago de cualquier monto requerido por un Crédito Hipotecario; quedando entendido que en la fecha de cierre el Grupo de Hipotecas no contará con Créditos Hipotecarios que estén morosos en el pago de capital e intereses por más de 30 días con un saldo de capital mayor al 2% de saldo de capital del Grupo de Hipotecas.
- Hasta donde tiene conocimiento el Cedente no mantiene pendientes pagos de impuestos, contribuciones, incluyendo alcances por ser pagados, primas de seguro, o cualquier otro cargo que materialmente pueda afectar los Bienes Hipotecarios.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

- Los términos de cada Crédito Hipotecario no han sido incumplidos, renunciados, alterados o modificados de ninguna forma, excepto por los documentos escritos que han sido identificados en cada contrato de cesión de Créditos Hipotecarios, o de ser necesario, para proteger los intereses del Fiduciario de Garantía.
- No han sido celebrados documentos de renuncia, alteración o modificación de ninguno de los Créditos Hipotecarios y ningún Deudor ha sido liberado, en todo o en parte.
- Ningún Crédito Hipotecario está sujeto a ningún derecho de terminación, reclamo, reconvencción o defensas, y ninguno de los términos de los Créditos Hipotecarios o el ejercicio de ningún derecho del acreedor del mismo allí contemplado, se considera como no ejecutable, en todo o en parte, o sujeto a ningún derecho de terminación, reclamo, reconvencción o defensa y ninguno de dichos derechos de terminación, reclamo, reconvencción o defensa ha sido ejercido por algún deudor.
- Todos los bienes inmuebles que forman las garantías de cada Crédito Hipotecario han sido asegurados por una compañía de seguro con licencia para operar en la República de Panamá contra pérdidas por incendio y otros siniestros que son usuales en el área en donde se encuentra ubicado el bien inmueble. Todas las pólizas de seguro son válidas, ejecutables y vigentes. El Cedente ha sido designado como el beneficiario de todas las pólizas de seguro y, en la fecha de cierre, habrá cedido su condición de beneficiario al Fiduciario de Garantía. Cada Crédito Hipotecario obliga al respectivo Deudor a mantener todos aquellos seguros a su cargo y en caso de que incumpla con esta obligación, el acreedor hipotecario está autorizado a mantener la póliza a cargo del Deudor y a ser reembolsado por el Deudor.
- Hasta donde tiene conocimiento el Cedente, a la fecha en que fue otorgado cada Crédito Hipotecario todos y cada uno de los requisitos de cualquiera Ley nacional o local, incluyendo, pero no limitada a ambiental, protección al consumidor, zonificación, desarrollo urbano o transparencia, que sea aplicable a los Créditos Hipotecarios y relacionados con el bien hipotecado, han sido cumplidos, en todos los aspectos materiales.
- Ningún Crédito Hipotecario ha sido pagado, cancelado o subordinado, o terminado, en todo o en parte, y los Bienes Hipotecados no han sido liberados del gravamen del respectivo Crédito Hipotecario, en todo o en parte, y ningún contrato ha sido celebrado que pudiera efectuar dicha liberación, cancelación, subordinación o rescisión.
- Cada Crédito Hipotecario constituye una primera hipoteca válida, existente y exigible de su respectivo Bien Hipotecado, incluyendo todas las mejoras del Bien Hipotecado.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

- Cada Crédito Hipotecario ha sido debidamente inscrito en el Registro Público de la República de Panamá como primer gravamen hipotecario y ningún registro adicional es necesario para establecer y mantener dicho primer gravamen hipotecario sobre el Bien Hipotecado.
- Cualquiera garantía o documento equivalente relacionado con y entregado en relación con los Créditos Hipotecarios establece o crea un primer gravamen y una primera válida, en existencia y exigible sobre el bien hipotecado y el Cedente está facultado para vender y ceder dichos derechos al Fideicomiso de Garantía.
- Los contratos de préstamos y Créditos Hipotecarios crean una obligación legal, válida y exigible del respectivo deudor que es obligatoria de acuerdo a sus términos y sujeto a las leyes de la República de Panamá.
- Hasta donde tiene conocimiento el Cedente, todas las partes de los Créditos Hipotecarios tienen capacidad legal para celebrar dicho Crédito Hipotecario y para celebrar el documento que crea el Crédito Hipotecario y dichos documentos han sido debidamente celebrados por las partes.
- Los fondos de cada Crédito Hipotecario han sido totalmente desembolsados, todas las obligaciones del Cedente que ha originado dicho Crédito Hipotecario han sido totalmente cumplidas y liberadas, y no hay requisitos para futuros desembolsos. Todos los costos, honorarios y gastos incurridos en otorgar los Créditos Hipotecarios, incluyendo la inscripción de los Créditos Hipotecarios en el Registro Público de Panamá, han sido pagados y no hay comisiones debidas o pendientes y el deudor no tiene derecho a recibir ningún fondo adicional.
- El Cedente está debidamente facultado para transferir y vender cada Crédito Hipotecario al Fideicomiso de Garantía para beneficio de los Tenedores de Bonos, libre de todo gravamen, prenda, cargo, demanda o garantía y posee todo el derecho y autoridad sin ningún interés o participación de, o cuerdo con, cualquier otra parte, para vender y ceder dicho Crédito Hipotecario a la fecha o en el futuro.
- Excepto por la morosidad en los pagos permitidos, no hay incumplimiento, infracción, violación o evento de aceleración existente bajo cualquier Crédito Hipotecario y no hay evento que, con el pasar del tiempo o con notificación y la expiración de cualquier período de gracia o cura, pudiera constituir un incumplimiento, infracción, violación o evento de aceleración.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

- Hasta donde tiene conocimiento el Cedente, no hay gravámenes o demandas que hayan sido presentadas por trabajo, labor o material y no hay derechos pendientes que de conformidad con la ley aplicable pudieran liberar dichos gravámenes afectando el correspondiente bien hipotecado, que son o pudieran ser gravámenes previos o iguales al constituido sobre los bienes hipotecados mediante el correspondiente Crédito Hipotecario.
- Hasta donde tiene conocimiento el Cedente todas las mejoras que serán consideradas en la determinación del valor del bien hipotecado se mantienen enteramente dentro de los límites y las restricciones del bien hipotecado.
- Los Créditos Hipotecarios están en denominaciones de Dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, con una tasa de interés variable pagadera y con términos no mayores de 30 años.
- Las prácticas usadas por el Cedente con respecto a cada Crédito Hipotecario son en todo sentido legales, usuales, prudentes y la costumbre en el negocio de la plaza en la República de Panamá.
- Cada bien hipotecario que garantiza los Créditos Hipotecarios está libre de daños y perjuicios y no ha sido afectado por incendio, terremoto, inundaciones, huracanes y cualesquiera otros eventos similares que pudiesen afectar adversamente su valor y no hay procedimientos pendientes de expropiación o de total o parcial condena de bien hipotecado alguno.
- Cada Crédito Hipotecario contiene términos y disposiciones que son acostumbradas y exigibles en la República de Panamá.
- Ninguna parte ha cometido dolo, incluyendo sin limitación, el Cedente y hasta donde tiene conocimiento el Cedente, el deudor, el evaluador y el corredor, si hay alguno, en relación con el otorgamiento de los Créditos Hipotecarios.
- Cada Crédito Hipotecario ha sido originado de acuerdo con las políticas internas del Cedente, y en el momento de su otorgamiento, el pago mensual de cada Crédito Hipotecario no excedió 35% del ingreso verificable de los respectivos deudores.
- En la fecha de corte el saldo de capital de cada uno de los créditos Hipotecados, cuyo propósito fue la adquisición de una vivienda nueva, no excede el 98% del precio de venta o su valor, lo que resulte menor, al momento de dicha adquisición, y ningún saldo de capital de un Crédito Hipotecario cuyo propósito fue el refinanciamiento de una vivienda exceda el 85% de su valor original en el momento del otorgamiento del Crédito Hipotecario.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

- El Cedente no tiene conocimiento de algún hecho que lo pudiera llevar a creer que alguno de dichos Créditos Hipotecarios no será pagado en su totalidad a su vencimiento.
- El Cedente no tiene conocimiento de ningún litigio ante tribunales locales en relación con ninguno de los Créditos Hipotecarios o bienes hipotecados relacionados con dichos Créditos Hipotecarios o de algún hecho o situación que pudiera ser demandado o presentado por algún deudor o un tercero que pudiese ser reclamado para afectar la validez y ejecución de cualquier Crédito Hipotecario.
- Los Créditos Hipotecarios en relación con los cuales se anticipa que se generen créditos fiscales han sido debidamente otorgados en cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 3 de 1985 sobre intereses preferenciales para poder solicitar trimestralmente el crédito fiscal que les corresponde.
- En la fecha de corte, ningún Crédito Hipotecario tuvo un saldo de capital que supera los B/.80,000 o un saldo de capital inferior a los B/.2,000.
- En la fecha de corte, el saldo de capital de los Créditos Hipotecarios cuyo propósito fue el refinanciamiento de una vivienda no es mayor al 25% del saldo de capital del Grupo de Hipotecas.
- En el momento del otorgamiento de cada Crédito Hipotecario, los deudores de cada uno de los Créditos Hipotecarios son residentes de la República de Panamá.

#### **6. Impuesto sobre la renta**

- El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley 1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según su sea su naturaleza.
- De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2018 el Fideicomiso no generó renta gravable.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. (0099-GTIA-14)  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS  
HIPOTECARIOS DE BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(Cifras en balboas)

---

**7. Marco regulatorio**

La Ley 1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985 y con la Resolución No.2012 del 20 de noviembre de 1996. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha 27 de marzo de 2019





DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **JOHN RAUSCHKOLB**, varón, estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **EDUARDO JOSE FABREGA ELEMÁN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos ochenta y nueve-setecientos veintisiete (8-389-727); **NICOLAS PELYHE VARGA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos dieciocho-cuatrocientos sesenta y siete (8-418-467), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta Directiva, Tesorero de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente, de la sociedad anónima denominada **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, sociedad anónima inscrita a la Ficha trescientos veintitrés mil doscientos cuarenta y cuatro (323244), actualizada al Documento Redi un millón setecientos ochenta y seis mil quinientos treinta y ocho (1786538) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con domicilio en Vía España, Plaza Regency, cuarto piso (4to.), corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, la cual actúa en su carácter de **Fiduciario del DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS** (en adelante "El Fideicomiso"), personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho-dos mil (8-00) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos N°.2-2018, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007 y N°.1-2009.

**PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado el Estado

EMILIO DIMENTIA

Financiero Anual de **EL FIDEICOMISO**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

**SEGUNDO:** Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

**TERCERO:** Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **EL FIDEICOMISO**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).-----

**CUARTO:** Los comparecientes declaran además que:-----

- a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa.-----
- b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **EL FIDEICOMISO**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
- c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **EL FIDEICOMISO**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----
- d. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

**QUINTO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revelado a los auditores de **EL FIDEICOMISO**, lo siguiente:-----

- a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **EL FIDEICOMISO**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

b. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de EL FIDEICOMISO.

SEXTO: Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de EL FIDEICOMISO, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.--

SEPTIMO: Que hacen esta declaración para que sea presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ con cédula de identidad personal número OCHO-CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS-SEISCIENTOS SIETE (8-486-607), y SIMION RODRIGUEZ BONILLA con cédula de identidad personal número NUEVE-CIENTO SETENTA Y CUATRO-DOSCIENTOS (9-174-200), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.

[Signature of John David Rauschkolb]

JOHN DAVID RAUSCHKOLB

[Signature of Eduardo Jose Fabrega Eleman]

EDUARDO JOSE FABREGA-ELEMAN

[Signature of Nicolas Pelyhe Varga]

NICOLAS PELYHE VARGA

[Signature of Giselle Pinel de Tejeira]

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

[Signature of Alexis Guerrel Rodriguez]

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

[Signature of Simion Rodriguez Bonilla]

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

[Signature of Norma Marlenis Velasco Cedeño]

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO  
NOTARIA PÚBLICA DUODECIMA DEL CIRCUITO NOTARIAL DE PANAMA



