

**BGT**BG Trust,  
Inc.

12(302-01)128-19

11 de julio de 2012

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**  
Ciudad.-

REF.: **FIDEICOMISO DE GARANTÍA – X FIDEICOMISO DE BONOS DE LA HIPOTECARIA, S.A.**

Estimados señores:

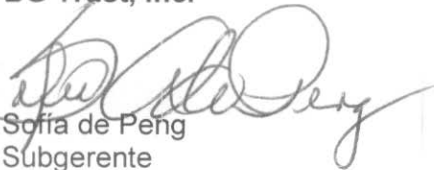
En nuestra condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de la emisión de bonos realizada por **LA HIPOTECARIA, S.A.** a título de Fiduciario del **Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios** por este medio certificamos que al 30 de junio de 2012, los bienes que constituían el patrimonio fideicomitado eran los siguientes:

1. Créditos hipotecarios por el monto de **US\$86,925,387.99**
2. Cuentas de ahorros en Banco General, S.A.:

Nombre de la cuenta	Saldo al 30/06/12
Cuenta de Reserva	\$784,906.45
Fondos Disponibles	\$472,380.74

Sin otro particular nos despedimos, quedando a su disposición para atender cualquier consulta sobre este particular.

Atentamente,

**BG Trust, Inc.**

Sofia de Peng  
Subgerente



Valerie Voloj  
Gerente

SP/VV/hm



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO N°.18-00  
(de 11 de octubre del 2000)  
ANEXO N°. 1

FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN  
TRIMESTRAL  
Trimestre terminando el 30 de junio de 2012

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

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

**A. Aplicabilidad**

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo N°. 18-00 de 11 de octubre del 2000 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los informes de actualización serán exigibles a partir del 1 de enero del año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar su informe anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero del 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo N°. 18-00. No obstante, los emisores podrán opcionalmente presentarlos a la SMV, antes de dicha fecha.

**B. Preparación de los Informes de Actualización**

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

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

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

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

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

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

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR:**

**Décimo 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. 272-10; Resolución No. 443-10;  
Resolución No. 555-10**

**NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:**

**Teléfono: 300-8500; fax: 300-8501**

**DIRECCIÓN DEL EMISOR:**

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

**DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:**

**[gtejeira@lahipotecaria.com](mailto:gtejeira@lahipotecaria.com)**

## I PARTE

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 del la cartera hipotecaria en la fecha de la emisión, al **12 de noviembre de 2010** fue la siguiente:

Número de préstamos	3,611
Saldo insoluto total de los préstamos	96,000,029.23
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	81,103,609.33
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	14,911,602.22
Monto total original de los préstamos	103,444,380.17
Saldo mínimo de los préstamos	4,039.59
Saldo máximo de los préstamos	77,725.52
Saldo promedio de los préstamos	22,135.12
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los préstamos	6.75%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.85%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	13.71%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	98.21%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	84.64%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	86.41%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30/06/2017
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30/06/2040
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.67

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 **30 de junio de 2012** las características de la cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	3,427
Saldo insoluto total de los préstamos	86,566,892.69
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	73,832,182.95
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	12,740,263.58
Monto total original de los préstamos	97,850,215.28
Saldo mínimo de los préstamos	2,277.79
Saldo máximo de los préstamos	75,212.25
Saldo promedio de los préstamos	21,227.78
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los préstamos	6.25%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.44%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	6.04%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	94.25%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	80.90%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	82.92%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30/06/2017
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30/06/2040
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	56.99

## I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### a. Liquidez

Al **30 de junio de 2012**, el fideicomiso contaba con \$2,816,406 en efectivo y \$820,740 en cuentas e intereses por cobrar a los clientes con hipotecas. Los intereses incluyen intereses por cobrar al gobierno consisten en los créditos fiscales a ser otorgados por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá provenientes de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales.

### 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 mensualmente 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 Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días** al **30 de junio de 2012**.

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	4	\$84,368
Saldo de préstamos 181 días o más	1	\$18,915
<b>Total:</b>	<b>5</b>	<b>\$103,283</b>
Total de hipotecas en el Fideicomiso	3,428	\$86,566,893
<b>% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso</b>	<b>0.15%</b>	<b>0.12%</b>

**e. Certificado del Fiduciario de Garantía**

De acuerdo a lo establecido en el artículo N°.3 del Acuerdo N°. 18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo N°. 8-04 de 20 de diciembre de 2004 adjunto a este informe de actualización trimestral se ha presentado a la SMV una certificación emitida por el Fiduciario de Garantía detallando los activos que conforman el Fideicomiso de Garantía que respaldan los títulos valores emitidos por el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios al **30 de junio de 2012**.

**II Y III PARTE  
RESUMEN FINANCIERO Y ESTADOS FINANCIEROS**

El Décimo Fideicomiso es maneja de una forma que al final del año fiscal en sus Estados Financieros siempre dará cero ya que las ganancias o pérdidas que tenga mensualmente serán asumida por los dueños de los Bonos Hipotecarios, y el cobro que se hace diariamente a los clientes de las Hipotecas es para pagar, mensualmente, los intereses a los tenedores de los Bonos Hipotecarios.

- El Patrimonio del fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente por 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 Fideicomiso de Garantía, cuyo Fiduciario es Banco General.
- El Fiduciario 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 un cuarto del uno por ciento (0.45%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La remuneración que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un octavo del uno por ciento (0.125%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

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 propia, y en su lugar, se utiliza el Dólar (US \$) como moneda de curso legal.

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Abr -Jun 2012	Ene -Mar 2012	Oct -Dic 2011	Jul -Sep 2011
Ingresos por intereses – préstamos hipotecarios	\$1,376,994	\$1,406,694	\$1,406,694	\$1,480,744
Ingresos por intereses – depósitos a plazo e inversiones	\$921	\$1,035	\$1,035	\$926
Gastos de intereses	\$1,017,552	\$1,044,727	\$1,044,727	\$1,126,808
Pérdida por préstamos incobrables	\$0	\$0	\$0	\$0
<b>Ingreso neto por intereses</b>	<b>\$360,363</b>	<b>\$363,002</b>	<b>\$363,002</b>	<b>\$354,862</b>
Ingresos misceláneos	\$21,591	\$35,559	\$35,559	\$0
Otros gastos - comisiones	(\$372,088)	(\$388,515)	(\$388,515)	(\$344,956)
Gastos administrativos	(\$9,866)	(\$10,046)	(\$10,046)	(\$9,906)
<b>Resultados netos</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>

Balance General	Trimestre que reporta	Trimestre anterior	Trimestre anterior	Trimestre anterior
	Jun-12	Mar-12	Mar-12	Dic-11
Efectivo en bancos	\$2,816,406	\$2,280,416	\$2,280,416	\$1,573,691
Préstamos hipotecarios por cobrar - neto	\$86,566,893	\$87,974,059	\$87,974,059	\$89,289,198
Cuentas e intereses por cobrar	\$905,706	\$1,664,604	\$1,664,604	\$3,302,906
<b>Total de activos</b>	<b>\$90,289,005</b>	<b>\$91,919,079</b>	<b>\$91,919,079</b>	<b>\$94,165,795</b>
Bonos hipotecarios por pagar	\$87,560,955	\$89,196,866	\$89,196,866	\$91,112,223
Cuentas e intereses por pagar	\$2,723,050	\$1,817,213	\$1,817,213	\$2,148,572
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$90,284,005</b>	<b>\$91,014,079</b>	<b>\$91,014,079</b>	<b>\$93,260,795</b>
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$5,000</b>	<b>\$905,000</b>	<b>\$905,000</b>	<b>\$905,000</b>
<b>Total de pasivos &amp; patrimonio</b>	<b>\$90,289,005</b>	<b>\$91,919,079</b>	<b>\$91,919,079</b>	<b>\$94,165,795</b>

#### IV PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

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

- Diario de circulación nacional.
- Periódico o revista especializada de circulación nacional.
- Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público www.lahipotecaria.com.
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la

información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

## 2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

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

31 de agosto de 2012.

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

### FIRMA(S)

El Informe de Actualización 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.



John Rauschkolb  
Gerente General  
Banco La Hipotecaria, S. A.  
Actuando a título Fiduciario

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

**Estados Financieros del Fideicomiso**

30 de junio de 2012

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

Índice del Contenido

Certificación del Contador

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

Panamá, 20 de agosto de 2012

### **Certificación**

Los Estados Financieros interinos y preparados internamente al 30 de junio de 2012, del Décimo Fideicomiso de Préstamos de Bonos Hipotecarios han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").



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

## DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Situación Financiera

30 de Junio de 2012

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en bancos	5	2,816,406	1,573,691
Préstamos hipotecarios residenciales	6	86,566,893	89,289,198
Intereses por cobrar		122,153	135,858
Cuentas por cobrar	9	698,587	3,105,773
Otros Activos		84,966	61,275
<b>Total de activos</b>		<u>90,289,005</u>	<u>94,165,795</u>
 <b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
Bonos por pagar	7, 11	87,560,955	91,112,223
Intereses por pagar	8, 11	391,587	1,185,371
Cuentas por pagar	2	2,331,463	963,201
<b>Total de pasivos</b>		<u>90,284,005</u>	<u>93,260,795</u>
Patrimonio	2	5,000	905,000
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>90,289,005</u>	<u>94,165,795</u>

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

## DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Resultados

Periodo terminado el 30 de junio de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por intereses:			
Préstamos		2,783,688	3,128,134
Depósito en banco		<u>1,956</u>	<u>2,375</u>
<b>Total de intereses</b>		<u>2,785,644</u>	<u>3,130,509</u>
Gastos de intereses sobre bonos		<u>2,062,279</u>	<u>2,366,102</u>
<b>Ingreso neto de intereses</b>		<u>723,365</u>	<u>764,407</u>
Otros ingresos	9	57,150	0
Gastos de operaciones:			
Comisiones	2	760,603	741,133
Otros		<u>19,912</u>	<u>23,274</u>
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>780,515</u>	<u>764,407</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

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

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

**Estado de Utilidades Integrales**

Periodo terminado al 30 de Junio de 2012 (segundo trimestre)

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por intereses:			
Préstamos		1,376,994	1,543,087
Depósito en banco		921	1,247
<b>Total de intereses</b>		<u>1,377,915</u>	<u>1,544,334</u>
Gastos de intereses sobre bonos		<u>1,017,552</u>	<u>1,156,616</u>
<b>Ingreso neto de intereses</b>		360,363	387,718
Pérdida por préstamos incobrables		0	0
<b>Ingreso neto de intereses después de pérdidas por préstamos incobrables</b>		<u>360,363</u>	<u>387,718</u>
Otros ingresos	9	21,591	0
Gastos de operaciones:			
Comisiones	2	372,088	380,121
Otros		9,866	7,597
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>381,954</u>	<u>387,718</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

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

## DÉCIMO 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

Periodo terminado el 30 de junio de 2012

(Cifras en Balboas)

---

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Patrimonio:</b>		
Saldo al inicio y final del año	<u>905,000</u>	<u>905,000</u>

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

## DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

### Estado de Flujos de Efectivo

Periodo terminado el 30 de junio de 2012

(Cifras en Balboas)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Actividades de operación:</b>		
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(2,785,644)	(3,130,509)
Gastos por intereses	2,062,279	2,366,102
Pérdida por préstamos incobrables	0	2,097
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Préstamos hipotecarios residenciales	2,722,305	2,925,695
Cuentas por cobrar	2,407,186	(1,198,374)
Cuentas por pagar	1,368,262	451,492
Otros activos	(23,691)	0
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>		
Intereses recibidos	2,799,349	3,107,800
Intereses pagados	(2,856,063)	(1,941,674)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>5,693,983</u>	<u>2,582,629</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Bonos por pagar	(3,551,268)	(2,258,518)
Aporte de capital	(900,000)	0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(4,451,268)</u>	<u>(2,258,518)</u>
Aumento neto en efectivo	1,242,715	324,111
Efectivo al inicio del año	<u>1,573,691</u>	<u>1,347,155</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>2,816,406</u></u>	<u><u>1,671,266</u></u>

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

## **DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

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

(Panamá, República de Panamá)

### **Notas a los Estados Financieros**

30 de junio de 2012

(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 acciones emitidas con derecho a voto de Banco La Hipotecaria, S. A., entre otras compañías. Los principales accionistas de La Hipotecaria (Holding), Inc. son Grupo ASSA, S. A. en un 69.01%.

Banco La Hipotecaria, S. A., ("el Banco") antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. En el mes de mayo según resolución S.B.P. N° 120-2010 de 26 de mayo 2010 la Superintendencia de Bancos otorgó Permiso Temporal a La Hipotecaria, S. A. para protocolizar e inscribir en el Registro Público los documentos relativos a la modificación de su Pacto Social, incluyendo el cambio de su razón social por la de Banco La Hipotecaria, S. A. y en el mes de junio según resolución S. B. P. N° 127-2010 de 4 de junio de 2010 otorga Licencia Bancaria General para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, 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 4 de enero de 2007, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria S. A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con los objetivos de, entre otros, causar que una cartera de créditos hipotecarios se traspasara a un fideicomiso de garantía (el Fideicomiso de Garantía) para respaldar el pago de bonos a ser emitidos por el fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Valores antes Wall Street Securities, S. A., actúa como agente de pago y Banco La Hipotecaria, S. A. como administrador en el Fideicomiso de Garantía. 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.

La oficina principal del Fiduciario y administrador está ubicada en Vía España, Plaza Regency, piso No. 4, ciudad de Panamá.

Estos estados financieros fueron autorizados por el administrador para su emisión el 20 de agosto de 2012.



## DÉCIMO 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 Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios:

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.905,000 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 noventa millones de dólares (US\$96,000,000), 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 estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un fideicomiso de garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, como Fideicomitente, y Banco General, S. A. como Fiduciario, en beneficio de los tenedores de los bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.
- El Décimo 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 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 19 de diciembre de 2036 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra de último. 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. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B.
- 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. Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso había pagado en concepto de comisiones la suma de B/.284,079 (2011: B/.302,171) al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago.

**DÉCIMO 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, continuación**

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 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 treinta y cinco puntos básicos (0.35%) 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 establecidos en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso no había pagado al Fiduciario Emisor comisiones por este concepto. 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 establecidos en el Fideicomiso Emisor, y pagadero solamente según la disponibilidad de fondos y de acuerdo a las condiciones establecidos en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso no había pagado al Administrador comisiones por incentivo por buena cobranza.

Los ingresos del fideicomiso permitieron establecer una reserva para el pago de estas comisiones por un monto de B/.1,491,307 (2011: B/.963,201), la cual está registrada en el rubro de cuentas por pagar en el estado de situación financiera.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Las políticas más importantes son las siguientes:

(a) *Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, administrado por Banco La Hipotecaria, S. A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(b) *Base de Preparación*

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

La administración, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales afectan la cifras reportadas de los activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el periodo. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en experiencia históricas y otros varios factores, las cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración en la aplicación de las NIIF que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la provisión para pérdidas en préstamos.

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.

(c) *Préstamos*

Los préstamos son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo y generalmente originado al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos. Los préstamos son inicialmente medidos al valor razonable más los costos de originación y cualquier medición subsecuente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(d) *Deterioro de Activos*

Los valores en libros de los activos del Fideicomiso son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(e) Deterioro de Préstamos*

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

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

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

La administración castiga los préstamos que al final del período anterior eran irrecuperables, que no estén garantizados y que se mantengan durante el período actual con el mismo nivel de deterioro; y aún cuando no estuvieran irrecuperables en el período anterior, pero que a juicio de la administración haya pocas probabilidades de recuperación.

*(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.

Los instrumentos de deuda son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

*(g) Ingresos y Gastos por Intereses*

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

## DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

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

El método de interés efectivo 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.

##### (h) Información de Segmentos

Un segmento de negocios es un componente distinguible del Fideicomiso que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio. En el caso de este Fideicomiso su único segmento de negocio se encarga de la titularización de préstamos hipotecarios; por lo que la información financiera que se presenta corresponde a dicho segmento.

##### (i) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones Adoptadas

Para el año terminado el 30 de junio de 2012, el Fideicomiso ha adoptado la siguiente norma modificada:

- *NIC 24 (Revisada en 2009) – Revelaciones de Partes Relacionadas:*  
Las enmiendas modifican la definición de partes relacionadas y simplifican las revelaciones para entidades relacionadas con el gobierno.

##### (j) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones emitidas que no han sido aplicadas en la presentación de estos estados financieros:

- *NIIF 9 Instrumentos Financieros*, publicada el 12 de noviembre de 2009, forma parte de la primera fase del proyecto comprensivo del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para reemplazar NIC 39. La norma es efectiva para periodos anuales comenzando en ó después del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación en fecha más temprana.
- *NIIF 13 Medición del Valor Razonable*, publicada el 12 de mayo de 2011, esta nueva norma define lo que se considera como valor razonable establece un marco único de trabajo para la medición del valor razonable y requiere revelaciones sobre dicha medición. La norma es efectiva para períodos anuales comenzando en o después del 1 de enero de 2013. Se permite su adopción en fecha más temprana.

El Fiduciario se encuentra en proceso de evaluación del impacto que estas normas tendrán en los estados financieros al momento de su adopción. Por la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso, se asume que la adopción de estas normas tendrán un impacto significativo en los estados financieros.



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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*(j) Uniformidad en Presentación de Estados Financieros*

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

**(4) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros**

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra entidad. El estado de activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso 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.

La administración del Fideicomiso está dando seguimiento al impacto que la crisis financiera mundial pueda tener sobre la economía en Panamá, incluyendo el posible efecto sobre los activos financieros, pasivos financieros, resultados y liquidez del Fideicomiso. Debido a la incertidumbre mundial acerca de cuando esta crisis será estabilizada o resuelta, la administración no puede prever el efecto final de la misma.

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 o emisor 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.

La administración del Fideicomiso 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 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) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros del Fideicomiso que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Deterioro individual:		
Grado 6: Deterioro	18,915	23,504
Saldo deteriorado neto	18,915	23,504
Morosos sin deterioro:		
Grado 2: Riesgo bajo		
01 – 30 días	7,435,291	5,436,614
31 – 60 días	2,797,446	1,764,442
Grado 3 a 5: Lista de vigilancia		
61 – 90 días	739,198	650,771
91 – 120 días	32,936	83,959
121 – 150 días	14,053	22,670
151 – 180 días	37,380	0
Valor en libros	<u>11,056,304</u>	<u>7,958,456</u>
No morosos sin deterioro:		
Grado 1: Al día	75,491,674	81,307,238
Valor en libros	<u>75,491,674</u>	<u>81,307,238</u>
<b>Total en libros</b>	<b><u>86,566,893</u></b>	<b><u>89,289,198</u></b>

La administración ha calificado en 6 grados el estatus de sus préstamos como se detalla a continuación:

- Grado 1: Préstamos con saldos corriente
- Grado 2: Préstamos con morosidad de 1 a 60 días
- Grado 3: Préstamos con morosidad de 61 a 90 días
- Grado 4: Préstamos con morosidad de 91 a 120 días
- Grado 5: Préstamos con morosidad de 121 a 180 días
- Grado 6: Préstamos con morosidad mayor a 180 días

Tal como se detalló en el cuadro anterior, los factores de mayor exposición de riesgo e información de los activos deteriorados, y las premisas utilizadas para estas revelaciones son las siguientes:

- Deterioro en préstamos:  
El deterioro para los préstamos, se determina considerando el monto de principal e intereses, de acuerdo al término contractual de los préstamos. Estos préstamos son evaluados en el grado 6 que es el sistema de evaluación de riesgo de crédito de la administración.
- Morosidad sin deterioro de los préstamos:  
Préstamos donde los pagos contractuales de capital e intereses pactados están morosos, pero contractualmente el Fideicomiso no considera que exista una pérdida por deterioro basado en el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados al Fideicomiso. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados bajo la categoría de grado 2 a 5.

**DÉCIMO 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) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

• Reservas por deterioro:

La administración establece reservas para deterioro, las cuales representan, una estimación sobre las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Los componentes principales de esta reserva están relacionados con riesgos individuales.

• Política de Castigos:

La administración determina el castigo de un grupo de préstamos que presentan incobrabilidad, esta determinación se toma después de efectuar un análisis de las condiciones financieras hechas desde que no se efectuó el pago de la obligación y cuando se determina que la garantía no es suficiente para el pago completo de la facilidad otorgada. Para los préstamos de montos menores, los castigos generalmente se basan en el tiempo vencido del crédito otorgado.

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 30 de junio de 2012, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendían a B/.106,946,994 (2011: B/.108,882,065).

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

(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.



**DÉCIMO 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) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación**

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos remanentes de los activos y pasivos financieros más importantes:

<u>2012</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>			
Efectivo en bancos	2,816,406	0	2,816,406
Préstamos por cobrar	4,743,866	81,823,027	86,566,893
Intereses por cobrar	122,153	0	122,153
Cuentas por cobrar	698,587	0	698,587
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	84,966	0	84,966
<b>Total de activos</b>	<b><u>8,465,978</u></b>	<b><u>81,823,027</u></b>	<b><u>90,289,005</u></b>
<b><u>Pasivos:</u></b>			
Bonos por pagar	271,439	87,289,516	87,560,955
Intereses por pagar	391,587	0	391,587
Cuentas por pagar	2,331,463	0	2,331,463
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>2,994,489</u></b>	<b><u>87,289,516</u></b>	<b><u>90,284,005</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>5,471,489</u></b>	<b><u>(5,466,489)</u></b>	<b><u>5,000</u></b>
<u>2011</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>			
Efectivo en bancos	1,347,155	0	1,347,155
Préstamos por cobrar	5,227,946	90,172,529	95,400,475
Intereses por cobrar	112,562	0	112,562
Cuentas por cobrar	456,020	0	456,020
<b>Total de activos</b>	<b><u>7,143,683</u></b>	<b><u>90,172,529</u></b>	<b><u>97,316,212</u></b>
<b><u>Pasivos:</u></b>			
Bonos por pagar	5,183,314	90,803,977	95,987,291
Intereses por pagar	297,094	0	297,094
Cuentas por pagar	126,827	0	126,827
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>5,607,235</u></b>	<b><u>90,803,977</u></b>	<b><u>96,411,212</u></b>
<b>Margen de liquidez neto</b>	<b><u>1,536,448</u></b>	<b><u>(631,448)</u></b>	<b><u>905,000</u></b>

(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 de valores a eventos políticos y económicos.

*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.

## DÉCIMO 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) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

La administración 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 Fideicomiso mitiga significativamente su exposición a los efectos de fluctuaciones en la tasa de interés del mercado, como resultado de la variabilidad de las tasas de los activos en función de la estructura de tasas de sus pasivos.

##### (d) Administración de Capital:

Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso mantiene capital primario por 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 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.

#### (5) Efectivo en Bancos

Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso mantenía una cuenta de ahorros en un banco local, con saldo de B/.2,816,406 (2011: B/.1,573,691) que devenga intereses de 0.25% a 0.75% (2011: 0.25% a 0.75%) anual sobre el saldo promedio.

#### (6) Préstamos Hipotecarios Residenciales

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 3,427 (2011: 3,483) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.97,850,215 (2011: B/.99,502,337), los cuales al 30 de junio de 2012 tenían un saldo insoluto de capital de B/.86,566,893 (2011: B/.89,289,198).

Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 30 de junio de 2017 al 30 de junio de 2040. Al 30 de junio de 2012, los préstamos hipotecarios bajo la ley de intereses preferenciales según tasas de referencia publicadas por la Superintendencia de Bancos devengan intereses de 0.01% a 5.50 (2011: 0.01% a 5.50%) y los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 6.25% al 11.00% (2011: 6.25% al 11.00%).

#### (7) Bonos por Pagar

El 12 de noviembre de 2011, el Fideicomiso emitió dos series de bonos hipotecarios por un total de B/.96,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.86,400,000 y bonos hipotecarios Serie B por B/.9,600,000, los tenedores de los Bonos I/O no recibirán pagos a capital. 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 8 de septiembre de 2039 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra de último.

## DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

---

#### (7) Bonos por Pagar, continuación

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 dos punto treinta y seis setenta y cinco por ciento anual (2.3675%) de dicha tasa de referencia. Los bonos Serie A pagarán intereses mensualmente en cada fecha de pago hasta la fecha de vencimiento. Al 30 de junio de 2012 la tasa de interés pagada estuvo en 3.8825% (2011: 4.13%).

Bonos Serie B: Los bonos Serie B devengarán intereses ordinarios a una tasa indexada de interés igual a la tasa de referencia durante el período de interés Serie B, mas dos punto veinticinco por ciento (2.25%) anual de la tasa de referencia que fije la Superintendencia de Bancos durante dicho período. Los bonos Serie B pagarán intereses mensualmente en cada fecha de pago hasta la fecha de vencimiento. Al 30 de junio de 2012 la tasa de interés pagada estuvo en 8.50% (2011: 8.75%).

Bonos I/O: Los bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la tasa de referencia menos dos punto sesenta y uno por ciento entre dieciocho (2.61%/18%) anual de la tasa de referencia que fije la Superintendencia de Bancos durante dicho período. Los bonos I/O pagarán intereses mensualmente en cada fecha de pago hasta la fecha de vencimiento. Al 30 de junio de 2012 la tasa de interés pagada estuvo en 0.22% (2011: 0.22%).

El pago de capital e intereses de los bonos Serie A gozan de prelación sobre el pago de capital e intereses de los bonos Serie B.

Al 30 de junio de 2012 el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.77,960,955 (2011: B/.81,512,223) y B/.9,600,000 (2011: B/.9,600,000) para los bonos Serie B.

#### (8) Intereses por Pagar

Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/. 193,381 (2011: B/.196,495).

Al 30 de junio de 2012, Los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por la suma de B/.188,133 (2011: B/.978,600) y los intereses del Bono I/O mantenían un saldo por la suma de B/.10,072 (2011: B/.10,276).

#### (9) 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/.80,000 con intereses preferenciales, reciben el beneficio anual de un crédito fiscal. 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.

**DÉCIMO 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) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación**

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 junio 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.

Durante el año 2012, el Fideicomiso registró la suma de B/.1,358,596 (2011: B/.1,622,827) como ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales. 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 2012, el Fideicomiso vendió crédito fiscal del año anterior por la suma de B/.3,861,546 (2011: B/.467,713), generando una ganancia por B/.57,149 (2011: ganancia B/.0). Al 30 de junio de 2012, el crédito fiscal por realizar se incluye en el estado de situación financiera en cuentas por cobrar, y el mismo asciende al B/.698,587 (2011: B/.3,105,773).

**(10) Impuestos**

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 30 de junio de 2012.

Al 30 de junio de 2012, el Fideicomiso no generó renta gravable, por tal razón no incurrió en impuesto sobre la renta. Al 30 de junio de 2012, el Fiduciario está en proceso de solicitar la no aplicación de CAIR para el Fideicomiso.

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 emitidas por una persona registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional 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.

**(11) Transacciones con el Fiduciario**

El Fideicomiso ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con su Fiduciario. Al 30 de junio de 2012, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bonos por pagar	<u>18,066,548</u>	<u>18,452,215</u>
Interés por pagar	<u>325,029</u>	<u>866,328</u>
Gastos de intereses sobre bonos	<u>584,338</u>	<u>1,325,942</u>

## DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

### Notas a los Estados Financieros

#### (12) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos, fueron efectuados por el Fiduciario para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera:

(a) *Efectivo en banco y cuenta por cobrar*

Para los equivalentes de efectivos y cuentas por cobrar, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(b) *Préstamos hipotecarios residenciales*

El valor razonable estimado para los préstamos representa la cantidad descontada de flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivo provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

Para los préstamos hipotecarios bajo la ley de interés preferencial, el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que no existen diferencias sustanciales entre sus tasas de interés actuales y las tasas existentes en el mercado para préstamos de similares términos.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de los préstamos:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Préstamos – bajo interés preferencial	69,399,616	69,347,385	72,029,910	72,029,910
Préstamos – sin interés preferencial	17,167,277	21,265,510	17,259,288	20,466,767
Total préstamos	<u>86,566,893</u>	<u>90,612,895</u>	<u>89,289,198</u>	<u>92,496,677</u>

(d) *Bonos por pagar*

El valor en libros de los bonos por pagar Serie A y Serie B se aproxima a su valor razonable, debido a que las tasas de interés se determinan utilizando tasa variable del mercado.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativo, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.