

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

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

SUPERINTENDENCIA

**ANEXO N°. 1**

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

**Año terminando el 31 de diciembre de 2016**

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 Tercer 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. 591-16

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

## I PARTE

## I. INFORMACIÓN DEL FIDUCIARIO y/o EL FIDEICOMISO; SEGÚN SEA EL CASO

**Historia y desarrollo de la compañía (El Fiduciario)**

**Importante:** Aunque este formulario divulga información sobre el Fiduciario (Banco La Hipotecaria, S. A.) (en adelante "La Hipotecaria") dicha información es meramente informativa. El pago de los Bonos Hipotecarios está respaldado única y exclusivamente por los bienes Fiduciarios, los cuales estarán integrados principalmente por la cartera de créditos hipotecarios. Tales bienes representan, tal como lo dispone la ley, y la Sección 3.2 del Fideicomiso de Garantía, un patrimonio separado e independiente del patrimonio o bienes propios del Fiduciario (y del fideicomitente y fideicomisario). Ni Banco La Hipotecaria S.A., ni Grupo ASSA, S.A., ni sus respectivos accionistas, subsidiarias afiliadas, directores o ejecutivos garantizan o responderán por el pago de los Bonos Hipotecarios del Décimo Tercer 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 Ciudad de Panamá, República de Panamá
<b>Teléfono:</b>	300-8500
<b>Fax:</b>	300-8501
<b>Correo electrónico:</b>	<a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a>

**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 15,877 familias panameñas con un valor promedio en exceso de US\$451.270 millones. Los mismos cumplen con estándares aceptados internacionalmente para la generación y administración de créditos hipotecarios y las viviendas financiadas cubren una variada gama de proyectos. El sistema de informática que utiliza La Hipotecaria en su manejo de carteras hipotecarias está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

**3) Evolución del negocio, Fiduciario**

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

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

El Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios se constituyó sobre un aporte inicial de \$5,000 y una cartera hipotecaria de 1,275 créditos Hipotecarios con un saldo insoluto de \$45,000,071.08.

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

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

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

Los Bonos fueron emitidos en tres series (los "Bonos Serie A", los "Bonos Serie B" y los "Bonos Serie C"), en forma nominativa, registrada y sin cupones, por un valor nominal de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$45,000,000.00), así: Bonos Serie A hasta US\$39,600,000.00, Bonos Serie B hasta US\$4,500,000.00 y Bonos Serie C hasta US\$900,000.00. La fecha de oferta de los Bonos de todas las Series fue el 7 de septiembre de 2016.

El vencimiento de los bonos será el 31 de diciembre de 2045 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: Los Bonos Serie A pagarán intereses mensualmente a una tasa fija anual del 4.54%, los días ocho (8) de cada mes o el primer Día Hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. Si una Fecha de Pago no es Día Hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al Día Hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor.

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 notificada mediante un suplemento al Prospecto Informativo.

Bonos Serie B: Los Bonos Serie B pagarán intereses mensualmente, a una tasa fija anual del 6.5%, los días ocho (8) de cada mes o el primer Día Hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. Si una Fecha de Pago no es Día Hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al Día Hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor.

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: Los Bonos Serie C pagarán intereses mensualmente, a una tasa fija anual del 8.5%, los días ocho (8) de cada mes o el primer Día Hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. Si una Fecha de Pago no es Día Hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al Día Hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Periodo de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor.

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 **26 de septiembre de 2016** fue la siguiente:

Número de préstamos	1,275
Saldo insoluto total de los préstamos	45,000,071.08
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	0.00
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	0.00
Monto total original de los préstamos	48,181,522.36
Saldo mínimo de los préstamos	4,497.24
Saldo máximo de los préstamos	112,843.06
Saldo promedio de los préstamos	35,293.53
Tasa máxima de los préstamos	10.50%
Tasa mínima de los préstamos	6.64%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	7.50%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	10.09%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	95.45%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	79.31%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	81.53%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	22-sep-20
Última fecha de vencimiento de los préstamos	31-dic-45
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	43.09

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 2016** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Tercer Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	1,254
Saldo insoluto total de los préstamos	44,023,879.84
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	0.00
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	0.00
Monto total original de los préstamos	47,451,124.50
Saldo mínimo de los préstamos	4,229.23
Saldo máximo de los préstamos	112,317.64
Saldo promedio de los préstamos	35,106.76
Tasa máxima de los préstamos	10.50%
Tasa mínima de los préstamos	6.64%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	7.49%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	8.76%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	95.45%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	78.84%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	81.10%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	22-sep-20
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	31-dic-45
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	46.90

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

**6) Capitalización y endeudamiento - Fideicomiso** El Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no ha recibido aportes de capital adicional desde su constitución. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.38,918,670, el saldo de los bonos por pagar Serie B es de B/.4,500,000 y el saldo de los bonos por pagar Serie C es de B/.300,000.

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

El Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no tiene Pacto Social. El Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios fue constituido por medio de la Escritura Pública N°.11,434 de 6 de abril de 2016, de la Notaría Pública Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá.

#### **B. Descripción del negocio**

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

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

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

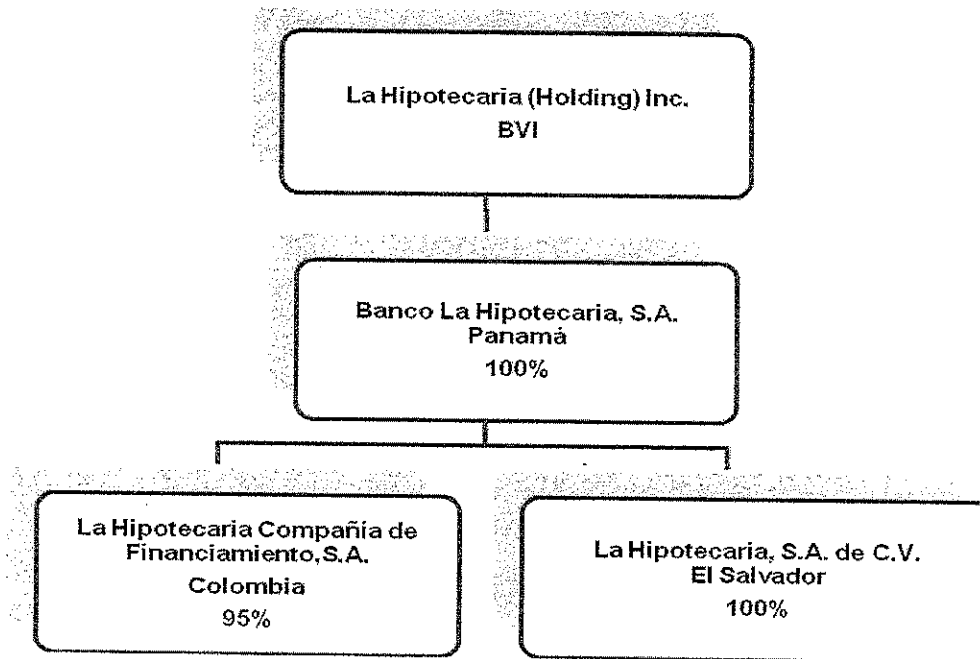
A continuación se listan las principales licencias expedidas por entidades reguladoras, que poseen La Hipotecaria:

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

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

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

### C. Estructura organizativa – Fiduciario



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

*[Handwritten signature]*

**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 2016**, el Fideicomiso contaba con \$479,459 en efectivo, y \$72,963 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 Tercer Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 31 de diciembre de 2016**.

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	1	\$30,250
Saldo de préstamos 181 días o más	0	\$0
<b>Total:</b>	<b>1</b>	<b>\$30,250</b>
Total de hipotecas en el Fideicomiso	1,254	\$44,023,879
<b>% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso</b>	<b>0.08%</b>	<b>0.07%</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>Alfredo de la Guardia</b> <b>Director y Presidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, cédula 8-90-216
<b>Fecha de nacimiento:</b>	19 de octubre de 1937
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0816-00746, Zona 5, Panamá, Rep. de Panamá Correo electrónico: sedes@assanet.com Teléfono: 215-1870; fax 215-1870
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Economía de Villanova University, Pennsylvania (1959). Adicionalmente, realizo cursos especializados en seguros en The Maryland Insurance School. Director de Empresa General de Inversiones, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Harinas de Panamá, S.A., Promarina, S.A., y Desarrollo El Dorado, S.A., y Bolos El Dorado, S.A. y Subsidiarias.
<b>Nombre:</b>	<b>Lorenzo Romagosa L.</b> <b>Director y Vicepresidente</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameño, Cédula 8-204-1891
<b>Fecha de nacimiento:</b>	14 de octubre de 1952
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá Teléfono: 263-9522; fax 269-2793
<b>Información adicional:</b>	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros.
<b>Nombre:</b>	<b>Salomón V. Hanono W.</b> <b>Director y 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. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.
<b>Nombre:</b>	<b>Nicolás Pelyhe</b> <b>Director y 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.

## 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.
<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

**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:** Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalia Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR.

**Nombre:** Raúl Zarak

**Cargo:** Vicepresidente Ejecutivo de Negocios - Panamá

**Nacionalidad:** Panameño, cédula 8-432-513

**Fecha de nacimiento:** 24 de octubre de 1972

**Domicilio comercial:** Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá  
 Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com  
 Teléfono: 300-8500; fax 300-8501

**Información adicional:** Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a La Hipotecaria el Ing. Zarak laboró para el Grupo Wall Street Securities por 3 años, desempeñándose principalmente en las áreas de Asesoría de Inversiones, Administración de Riesgos y como miembro del Comité de Crédito de La Hipotecaria por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria

**Nombre:** Reynaldo López

<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 Empresarismo de The Wharton School de University of Pennsylvania (cum laude). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de HEC School of Business en París, Francia. Inicio su carrera profesional como asesor de inversiones en Capital Internacional Securities en EEUU. A su regreso a El Salvador se une al equipo de banca de inversión de Ahorromet (ahora Scotiabank) como analista y luego como gerente de proyectos. En 1997 se incorpora a Citibank, NA Sucursal El Salvador en la Dirección de Banca Corporativa, entidad en la que trabajó por más de 5 años. Allí se enfoca en el financiamiento de activos productivos a empresas corporativas, llegando a gerenciar dicha área. Posteriormente, funge como Director de Instituciones Financieras y Seguros en Fitch Centroamérica donde era responsable del área de análisis de calificaciones nacionales de riesgo otorgadas por Fitch Ratings a bancos, instituciones financieras no bancarias y empresas de seguros en Centroamérica y Panamá.

### 3. Asesores legales

<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 Teléfono: (+507)265-7777.

### 4. Auditores

<b>Contacto:</b>	KPMG Ricardo Carvajal – Socio
<b>Domicilio profesional:</b>	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 causarían 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 causarían impuesto de timbre los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, ni tampoco ningún contrato, convenio ni otros documentos relacionados en cualquier forma con dichos valores o su emisión, su suscripción, su venta, su pago, su traspaso, su canje o su redención.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

El Décimo Tercer 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-16
Ingresos por intereses – préstamos hipotecarios	\$899,699
Ingresos por intereses – depósitos a plazo e inversiones	\$356
Gastos de intereses	(\$586,496)
<b>Ingreso neto por intereses</b>	<b>\$313,559</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	\$0
Ingresos misceláneos	\$48,508
Otros gastos - comisiones	(\$172,963)
Gastos administrativos	(\$189,104)
<b>Resultados netos</b>	<b>\$0</b>

Balance General	Periodo que Reporta
	dic-16
Efectivo en bancos	\$479,459
Préstamos hipotecarios por cobrar - neto	\$44,134,752
Cuentas e intereses por cobrar	\$72,963
<b>Total de activos</b>	<b>\$44,687,174</b>
Cuentas e intereses por pagar	\$363,504
Bonos hipotecarios por pagar	\$44,318,670
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$44,682,174</b>
<b>Total de patrimonio</b>	<b>\$5,000</b>
<b>Total de pasivos &amp; patrimonio</b>	<b>\$44,687,174</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.

### 2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

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

30 de marzo de 2017.

## 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



OPORTUNIDAD, SOBERANÍA > 415

84336

**DECIMO TERCER 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 2016

(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."

---





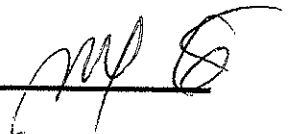
**DECIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

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 Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios administrado por Banco La Hipotecaria, S. A. (en adelante, el "Fiduciario"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 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 Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios con Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como Fiduciario al 31 de diciembre de 2016, 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 período 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(d), 6 y 8 a los estados financieros*

**Asunto clave de la auditoría**

La reserva para pérdidas en préstamos requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos por parte del Fiduciario. La cartera de préstamos representa el 99% del total de activos del Fideicomiso. La reserva para pérdidas en préstamos comprende las reservas para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

La reserva para deterioro de préstamos evaluados individualmente es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos.

La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito.

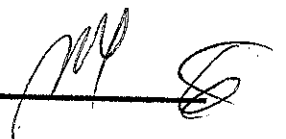
**Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisiones anuales de préstamos, revisión de riesgo de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para una muestra de préstamos, examen de los expedientes de crédito de dichos clientes y la revisión de la evaluación de los estimados de reserva preparados por el Fiduciario.
- 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.
- Pruebas de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Evaluación del juicio del Fiduciario sobre los supuestos relativos a las condiciones de la economía actuales y las condiciones de crédito que pueden cambiar el nivel real de pérdidas, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Evaluación de los perfiles de morosidad para los préstamos hipotecarios.
- Evaluación con nuestros especialistas de los modelos de reserva colectiva y recalcado de esa reserva.

*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 consolidados 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.

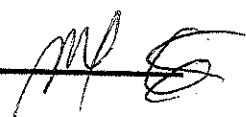
*La Hipotecaria (Holding), Inc. (en adelante el "Fideicomitente"), es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.*

#### *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 Kuldip Singh K.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
29 de marzo de 2017



# DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

## Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>
Efectivo en bancos	7	479,459
Préstamos hipotecarios residenciales, neto	8	44,134,752
Intereses por cobrar		72,963
<b>Total de activos</b>		<u>44,687,174</u>
 <u>Pasivos y Patrimonio</u>		
Bonos por pagar	9, 12	44,318,670
Intereses por pagar	10, 12	119,672
Cuentas por pagar	12	243,832
<b>Total de pasivos</b>		<u>44,682,174</u>
Patrimonio	2	5,000
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>44,687,174</u>

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

**DÉCIMO TERCER 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 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>
Ingresos por intereses:		
Préstamos		899,699
Depósito en banco		356
<b>Total de intereses</b>		<u>900,055</u>
Gastos de intereses sobre bonos	12	586,496
<b>Ingreso neto de intereses antes de provisión</b>		<u>313,559</u>
Provisión para pérdida en préstamos	8	0
<b>Ingreso neto de intereses después de provisión</b>		<u>313,559</u>
Otros Ingresos		48,508
Gastos de operaciones:		
Comisiones	2	172,963
Otros		189,104
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>362,067</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>		<u>0</u>

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

**DÉCIMO TERCER 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 2016

(Cifras en Balboas)

---

	<u>2016</u>
<b>Patrimonio del Fideicomiso:</b>	
Saldo al inicio del año	0
Aporte inicial	5,000
Saldo al final del año	<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.*



# DÉCIMO TERCER 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 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>2016</u>
<b>Actividades de operación:</b>	
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:	
Ingresos por intereses	(900,055)
Gastos por intereses	586,496
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>	
Préstamos hipotecarios residenciales	(44,134,752)
Cuentas por pagar	243,832
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>	
Intereses recibidos	827,092
Intereses pagados	(466,824)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>(43,844,211)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>	
Bonos por pagar	44,318,670
Capital inicial	5,000
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>44,323,670</u>
Aumento neto en efectivo	479,459
Efectivo al inicio del año	0
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>479,459</u></u>

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

**DECIMO TERCER 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 2016

(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 Banco") 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 6 de abril de 2016, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria S. A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Tercer 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 Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Trust, Inc, actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, La Hipotecaria, S. A. de C.V. (El Salvador) 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 a ser emitidos, entre otros deberes. Este Fideicomiso inició operaciones en el mes de septiembre de 2016.

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

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 27 de marzo de 2017.

**DECIMO TERCER 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 Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios:

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de US\$5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en fideicomiso al Fiduciario, ya sea por el Fideicomitente o por terceros, para que queden afectos al Fideicomiso.
- El Fiduciario deberá emitir mediante oferta pública Bonos de Préstamos Hipotecarios hasta por la suma de cuarenta y cinco millones de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$45,000,000); comprar créditos hipotecarios a La Hipotecaria, S.A. de C.V. con los fondos generados por la venta de los Bonos de Préstamos 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 US\$1,000 o múltiplos de dicha suma, en forma nominativa y registrados, sin cupones adheridos, en tres (3) 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. u otra bolsa de valores autorizadas por para operar en Panamá.
- Los Bonos de Préstamos Hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, actuando como Fideicomitente del Fideicomiso de Garantía, y B. G. 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 Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los Bonos principalmente para cancelar a La Hipotecaria, S.A. de C.V. el precio pactado por la adquisición de créditos hipotecarios residenciales o podrá pagar dicho precio mediante la emisión y entrega de los bonos.
- El Fiduciario deberá, entre otros mandatos, contratar una fianza de cumplimiento a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, con relación a la inscripción de los Préstamos Hipotecarios en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondientes, en la República de El Salvador, dentro de los 180 días siguientes a la fecha de cierre.
- El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 31 de diciembre de 2045 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. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B y el pago de capital de los bonos Serie B goza prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie C.

**DECIMO TERCER 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**

- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso es una comisión calculada con base a uno punto veinticinco por ciento (1.25%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Fiduciario de Garantía del Fideicomiso 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 año terminado el 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso pagó en concepto de comisiones la suma de B/.172,963 al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago.

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 comisión 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 comisión 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., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

**DECIMO TERCER 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**

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 2016, el Fideicomiso no pagó 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 trimestralmente 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 2016, el Fideicomiso no había pagado al Administrador honorarios por incentivo por buena cobranza.

Los ingresos del Fideicomiso permitieron registrar para el pago de estas comisiones un monto de B/.188,471 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 Significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

*(a) Medición del Valor Razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal 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.

**DECIMO TERCER 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 Significativas, 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.

El valor razonable de un depósito a la vista no será inferior al monto a pagar cuando se convierta exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

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

**(b) Préstamos**

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

**(c) 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.

**(d) Reserva para Pérdidas en 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. 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 y las recuperaciones subsiguientes de préstamos previamente castigados como incobrables, aumentan a la cuenta de reserva.

**DECIMO TERCER 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 Significativas, continuación**

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.

*(d.1) 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.

*(d.2) 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.

*(d.3) Reversión por Deterioro*

Si en un período subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera 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.

*(d.4) 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 la Administración considera conceder algún cambio en los parámetros de crédito.

*(e) 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.

**DECIMO TERCER 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 instrumentos de deuda son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

*(f) 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.

*(g) Activos adjudicados para la venta*

Los bienes adjudicados para la venta se reconocen al valor más bajo entre valor en libros de los préstamos no cancelados y el valor estimado realizable de mercado de las propiedades. La Administración ha juzgado necesario, según aplique, mantener una reserva para pérdida contra cualquier deterioro significativo que afecte las propiedades no vendidas. La provisión para deterioro se reconoce en el estado de resultados.

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

A la fecha de los estados financieros existen normas que no han sido aplicadas en su preparación:

- La versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
  - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.



**DECIMO TERCER 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**

- Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el estado de resultado del periodo.
- Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
- Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

- NIIF 15 "Ingresos de Contratos con Clientes". Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de Actividades Ordinarias", NIC 11 "Contratos de Construcción" y la interpretación del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") 13 "Programas de Fidelización de Clientes". La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.
- 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 períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

Por la naturaleza de las operaciones financieras del Fideicomiso, la adopción de estas normas podrían tener un impacto importante en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

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

La administración del Fideicomiso 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 periodo. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

**DECIMO TERCER 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, continuación**  
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.

Información relacionada a las áreas significativas de incertidumbres en las estimaciones y juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que tienen un efecto en los importes reconocidos en los estados financieros se incluyen en la Nota 4 (a) y 4 (d).

- (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.

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.

**DECIMO TERCER 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**

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

	<u>Préstamos</u> <u>2016</u>
Valor en libros	<u>44,134,752</u>
<b>A costo amortizado</b>	
Grado 1: Saldo corriente	<u>44,011,565</u>
<b>Morosos pero no deteriorados:</b>	
Grado 2: Riesgo bajo	
31 – 60 días	76,245
Grado 3 al 5: Lista de Vigilancia	
61 – 90 días	46,942
91 – 120 días	0
121 – 150 días	0
151 – 180 días	0
Valor en libros	<u>123,187</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>	
Grado 6:	
Mayor a 180 días	<u>0</u>
Reserva individual	<u>0</u>

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 31 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 en el sistema de evaluación de riesgo de crédito de la administración.

**DECIMO TERCER 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**

- Morosidad sin deterioro de los préstamos:  
Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo. Generalmente, los préstamos en esta condición son clasificados bajo la categoría de grado 2 a 5.
- 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 del deudor desde que no 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 31 de diciembre de 2016, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendían a B/.55,993,650.

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

*Depósitos colocados en bancos*

El Fideicomiso mantiene depósitos colocados en bancos por B/.479,459 al 31 de diciembre de 2016. El depósito colocado es mantenido en un banco con grado de inversión BBB+, basado en la agencia Fitch Rating Inc.

*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.

**DECIMO TERCER 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**

<u>Rangos de LTV</u>	<u>2016</u>
0-20%	54,968
21-40%	390,716
41-60%	2,164,530
61-80%	10,881,146
81-100%	<u>30,643,392</u>
Total	<u>44,134,752</u>

*(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 y los compromisos de préstamos no reconocidos, agrupaciones de vencimiento contractual.

<u>2016</u>	<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>Pasivos Financieros:</b>						
Bonos por pagar	<u>44,318,670</u>	<u>(62,423,238)</u>	<u>(5,023,959)</u>	<u>(19,487,118)</u>	<u>(17,517,477)</u>	<u>(20,394,684)</u>
Total de pasivos financieros	<u>44,318,670</u>	<u>(62,423,238)</u>	<u>(5,023,959)</u>	<u>(19,487,118)</u>	<u>(17,517,477)</u>	<u>(20,394,684)</u>
<b>Activos Financieros:</b>						
Depósitos en bancos	479,459	479,459	479,459	0	0	0
Préstamos, neto	<u>44,134,752</u>	<u>111,342,297</u>	<u>4,726,050</u>	<u>18,896,280</u>	<u>23,430,976</u>	<u>64,288,991</u>
Total de activos financieros	<u>44,614,211</u>	<u>111,821,756</u>	<u>5,205,509</u>	<u>18,896,280</u>	<u>23,430,976</u>	<u>64,288,991</u>

Los préstamos por cobrar por B/.44,134,752 están restringidos en su totalidad ya que los mismos garantizan los bonos por pagar del fideicomiso.

*(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.

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

**DECIMO TERCER 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**

*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 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 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><u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado</u></b>				
Al 31 de diciembre de 2016	739	(739)	1,477	(279)
<b><u>Sensibilidad en el patrimonio neto de interés proyectado</u></b>				
Al 31 de diciembre de 2016	739	(739)	1,477	(279)

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.

**(d) Administración de Capital:**

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso mantiene capital primario por B/5,000. La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., BG Trust, Inc. y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Noveno 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.

**DECIMO TERCER 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) Efectivo en Bancos**

El Fideicomiso mantenía depósitos a la vista en un banco local, con saldo de B/.479,459 que devenga intereses del 0.25% anual sobre el saldo promedio.

**(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales**

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 1,259 préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.47,581,556, los cuales al 31 de diciembre de 2016 tenían un saldo insoluto de capital de B/.44,134,752.

Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 17 de diciembre de 2019 al 20 de diciembre de 2036. Al 31 de diciembre de 2016, el rango de tasas de interés que devenga la cartera de préstamos hipotecarios va del 7.43% al 10.75%.

**(9) Bonos por Pagar**

El 26 de septiembre de 2016, el Fideicomiso emitió dos series de bonos hipotecarios por un total de B/.45,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.39,600,000 y bonos hipotecarios Serie B por B/.4,500,000 y bonos hipotecarios Serie C por B/.900,000. 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 31 de diciembre de 2045 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: Los bonos Serie A devengarán intereses a la tasa fija anual de 4.65%. Los Bonos Serie A pagarán intereses mensualmente los días ocho (8) de cada mes o el primer día hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la fecha de vencimiento. Si una Fecha de Pago no es día hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al día hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor. Al 31 de diciembre de 2016 la tasa de interés pagada estaba en 4.65%

Bonos Serie B: Los bonos Serie B devengarán intereses a una tasa de interés fija anual de 6.50%. Los Bonos Serie B pagarán intereses mensualmente los días ocho (8) de cada mes o el primer día hábil después del día ocho (8) de cada mes, ("Fecha de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. Si una Fecha de Pago no es día hábil, dicha Fecha de Pago deberá ser extendida al día hábil inmediatamente después, pero sin afectar la Fecha de Cálculo de Pago, el Período de Acumulación o la Fecha de Pago a fin de computar la cantidad de intereses a ser pagados al Tenedor. Al 31 de diciembre de 2016, la tasa de interés pagada estaba en 6.50%

Bonos Serie C: Los bonos Serie C devengarán intereses a una tasa de interés fija anual de 8.50%. En cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de los Bonos Serie C tendrán derecho a recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, un monto (cada uno, un "Pago de Intereses Serie C"), proveniente de los Fondos Disponibles, dicha suma está subordinada al pago de los intereses de la serie A y de la Serie B.

**DECIMO TERCER 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**

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 saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.39,068,670 y B/.4,500,000 para los bonos Serie B y B/.750,000 para los bonos Serie C.

**(10) Intereses por Pagar**

El Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/.85,459, los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por pagar de B/.13,813, y los intereses por pagar de los bonos Serie C mantenían un saldo por la suma de B/.20,400.

**(11) Impuestos**

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, el Fideicomiso no está sujeto al pago de impuesto sobre la renta por concepto de las utilidades debido a que exclusivamente dirige, desde una oficina establecida en Panamá, transacciones que se perfeccionan, consumen y surten sus efectos en el exterior, y en consecuencia, la mayor parte de sus ingresos son de fuente extranjera. En adición, la renta proveniente de intereses sobre depósitos a plazo en bancos que operan en Panamá está exenta del pago de impuesto sobre la renta.

**(12) Transacciones con el Fiduciario**

El Fideicomiso ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con su Fiduciario. Al 31 de diciembre de 2016, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	<u>2016</u>
Bonos por pagar	<u>7,345,934</u>
Interés por pagar	<u>21,698</u>
Cuentas por pagar	<u>188,471</u>
Gastos de intereses sobre bonos	<u>122,805</u>
Comisiones	<u>377,914</u>

**(13) 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 diversos grados de juicio 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.



**DECIMO TERCER 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) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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.

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, se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>		
Préstamos hipotecarios residenciales, neto	<u>44,134,752</u>	<u>41,123,475</u>
<b>Pasivos financieros:</b>		
Bonos por pagar	<u>44,318,670</u>	<u>44,476,788</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 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.

**DECIMO TERCER 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) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación**

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:

Instrumentos Financieros	Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
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.



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial 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; **LORENZO ROMAGOSA LASSEN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cuatro-mil ochocientos noventa y uno (8-204-1891); **SALOMÓN VÍCTOR HANONO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos uno-doscientos nueve (8-301-209), 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, Edificio Tesera 177, piso trece, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, la cual actúa en su carácter de **Fiduciario del DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS** (en adelante "**DÉCIMO TERCER 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 dieciocho-dos mil (18-2000) de once (11) de octubre de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos 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 Financiero Anual de **DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de

JOHN RAUSCHKOLB

EMILIO PIMENTEL

dos mil dieciséis (2016).-----

**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 según el Texto Único ordenado por la Asamblea Nacional, que comprende el Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 2011, 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.-----

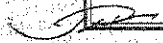
**TERCERO:** Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).-----

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

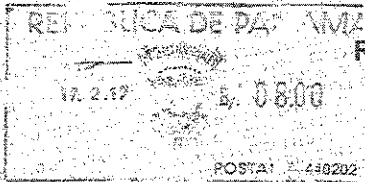
- a. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa.-----
- b. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----
- c. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **DÉCIMO TERCER 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 **DÉCIMO TERCER 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 **DÉCIMO TERCER FIDEICOMISO**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----
- 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 **DÉCIMO TERCER**

  
JOHN RAUSCHKOLB

  
EMILIO PIMENTEL



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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 **DÉCIMO TERCER 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.

**SÉPTIMO:** 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]*

JOHN RAUSCHKOLB

*[Signature]*

LORENZO ROMAGOSA LASSEN

*[Signature]*

SALOMÓN VICTOR HANONO

*[Signature]*

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

*[Signature]*

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

*[Signature]*

SIMION RODRIGUEZ BONILLA

*[Signature]*

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



JOHN RAUSCHKOLB

*[Signature]*  
EMILIO PIMENTEL