

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 14,228 de 29 de septiembre de 2010 inscrita en el Registro Público bajo documento 1852786, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2020, a saber:

1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV N° 272-10 de 28 de julio de 2010, modificada con resolución CNV N°443-10 de 29 de octubre de 2010.
3. El monto total registrado es de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), emitidos en dos (2) series: La Serie A por hasta Noventa Millones de Dólares (US\$90,000,000.00) y la Serie B por hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00).
4. El total del Patrimonio administrado del fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$39,532,921.16, cubre la Serie A-B de la emisión y está conformado por los bienes a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a) Fondos depositados en cuentas de ahorro en Banco General, S.A. con saldo total de US\$578,431.28, desglosadas así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo al 31-Dic-20
Ahorros	Cuenta de Reserva	1	\$203,638.07
Ahorros	Fondos Disponibles	1	\$374,793.21
Total			\$578,431.28

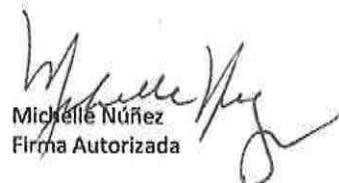
- b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de diciembre de 2020, ascendían a US\$38,954,489.88, según el detalle que se incluye como Anexo A
5. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una relación de cobertura requerida. La relación que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación cuyo saldo es de US\$29,677,346.69, es de 1.33 veces.
6. La cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Mar-20	Jun-20	Sep-20
1.29x	1.29x	1.31x

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 08 de enero de 2021.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Michelle Núñez
Firma Autorizada







REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000
modificado por el Acuerdo N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020

ANEXO N°.1
Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A:

A. Aplicabilidad:

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (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 de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus 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 de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. Responsabilidad por la información:

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información, Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV, Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil, Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los Informes de Actualización:

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa), bajo el botón de "Formularios", sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/component/content/article/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

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 a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

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 No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 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 comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Año terminado al: 31 de diciembre de 2020
Nombre del Emisor: **Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (con Banco La Hipotecaria, S.A. actuando a título Fiduciario)**
Valores que ha registrado: **Bonos Hipotecarios Residenciales, Resolución N°.272-10; Resolución N°.443-10; Resolución N°.555-10**
Números de teléfono y fax del Emisor: 300-8500
Domicilio/Dirección física del Emisor: Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá
Nombre de la persona contacto del Emisor: Emilio Pimentel
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: epimentel@lahipotecaria.com

PARTE I:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

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, un patrimonio separado e independiente del patrimonio o bienes propios del Fiduciario (y del fideicomitente y fideicomisario). Ni La Hipotecaria, ni Grupo ASSA, S.A., ni sus respectivos accionistas, subsidiarias afiliadas, directores o ejecutivos garantizan o responderán por el pago de los Bonos Hipotecarios.

Información Básica del Fiduciario.

La Hipotecaria a título Fiduciario (en adelante el “Fiduciario”) es una sociedad anónima 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 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 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 para iniciar operaciones oficialmente como Banco el 7 de junio de 2010. Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar créditos hipotecarios residenciales y personales. 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:

Dirección física:	Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España, Panamá, República de Panamá
Dirección postal:	Apartado Postal 0823 04422 Ciudad de Panamá, República de Panamá
Teléfono:	300-8500
Fax:	300-8501
Correo electrónico:	gtejeira@lahipotecaria.com

Información básica 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.

El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios fue inscrito en el Registro Público de Panamá, FID 1527, Documento 1851759

El Fideicomiso de Garantía del Décimo Fideicomiso de Bonos Hipotecarios fue inscrito en el Registro Público de Panamá, a la Ficha FID 1683, Documento 1852786.



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, aprobando préstamos hipotecarios a más de 37,783 familias panameñas con un valor promedio en exceso de US\$988,707 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.

1. 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 fungió como Fiduciario del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2002 fungió como Fiduciario del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En octubre de 2003 fungió como Fiduciario del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En Julio de 2004 fungió como Fiduciario del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En marzo de 2005 fungió como Fiduciario del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En diciembre de 2005 fungió como Fiduciario del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En febrero de 2007 fungió como Fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En febrero de 2008 fungió como Fiduciario del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En noviembre de 2008 fungió como Fiduciario del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales. En noviembre de 2010 fungió como Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En abril de 2013 fungió como Fiduciario del Décimo Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En julio de 2014 fungió como Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En septiembre de 2016 fungió como Fiduciario del Décimo Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En febrero 2019 fungió como Fiduciario del Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. A la fecha de la presentación de este informe, La Hipotecaria con 230 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.

2. Evolución del negocio - Fideicomiso:

El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios se constituyó sobre un aporte inicial de \$5,000 y una cartera hipotecaria de 3,611 créditos Hipotecarios con un saldo insoluto de \$96,000,029. 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.

El 12 de noviembre de 2010, el Décimo Fideicomiso emitió dos series de Bonos Hipotecarios por un total de \$96,000,000 que fueron clasificados en Bonos serie A por \$86,400,000.00 que son pagaderos mensualmente y Bonos serie B por \$9,600,000.00. Estos últimos son más rentables, pero a su vez tienen más riesgo ya que son los que asumen la ganancia o pérdida que pudiese experimentar el Décimo Fideicomiso mensualmente.

El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 8 de septiembre de 2039 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra de último.

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

Bonos Serie A: La tasa de interés Serie A está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de restar dos puntos tres seis siete cinco por ciento (2.3675%) de dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos mensualmente el día 8 de cada mes, o el próximo día laborable después del 8.

Bonos Serie B: La tasa de interés Serie B está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de sumar dos puntos veinticinco por ciento (2.25%) a dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos mensualmente el día 8 de cada mes, o el próximo día laborable después del día 8.

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

Número de préstamos	3,611
Saldo insoluto total de los préstamos	\$960,000,029.23
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Int. Preferencial	\$81,103,609.33
Saldo de préstamos no otorgados bajo la ley de Int. Preferencial.	\$14,911,602.22
Monto total original de los préstamos	\$103,444,380.17
Saldo mínimo de los préstamos	\$4,039.59
Saldo máximo de los préstamos	\$77,725.52

Saldo promedio de los préstamos	\$22,135.12
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los préstamos	6.75%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.85%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	13.71%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	98.21%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	84.64%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	86.41%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	30-jun-17
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-jun-40
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	36.67

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

Al **31 de diciembre de 2020** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	2,139
Saldo insoluto total de los préstamos	\$38,710,526.74
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$33,664,472.68
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$5,027,895.36
Monto total original de los préstamos	\$59,896,236.44
Saldo mínimo de los préstamos	\$0.93
Saldo máximo de los préstamos	\$53,338.54
Saldo promedio de los préstamos	\$15,697.70
Tasa máxima de los préstamos	11.00%
Tasa mínima de los préstamos	5.75%
Tasa promedio ponderada de los préstamos	6.65%
Relación saldo / avalúo mínimo de los préstamos	0.01%
Relación saldo / avalúo máximo de los préstamos	80.47%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	59.51%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	61.78%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	11-sep-21
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	30-jun-40
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	160.15

Inversiones de capital - Fideicomiso

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

Capitalización y endeudamiento – Fideicomiso

El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no ha recibido aportes de capital adicional desde su constitución. Al **31 de diciembre de 2020**, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.20,077,347 (2019: B/.24,081,035) y B/.9,600,000 (2019: B/.9,600,000) para los bonos Serie B.

A. Capital Accionario No aplica.

B. Pacto Social y Estatutos del emisor

El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no tiene Pacto Social. El Décimo Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios fue constituido por medio de la Escritura Pública N°.2,930 de 3 de marzo de 2010 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, modificada en debida forma mediante Escritura Pública N°.14,000 de 27 de septiembre de 2010, de la Notaría Primera del Circuito de Panamá.

C. Descripción del Negocio

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, remesas de FECI cuando aplica, tramitación de los créditos fiscales que provienen de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales, 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.

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 y están ubicados en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocúmen y Las Cumbres). El mercado de vivienda Clase media/media-baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocumen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. 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 preventa 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.

1. Normas. Existen dos normas importantes de la industria hipotecaria para la clase media/media baja que son importantes mencionar que influyen sobre los bonos hipotecarios, sujetos de este informe; La Ley de Intereses Preferenciales y La Ley de Descuento directo.

La Ley de Intereses Preferenciales (La Ley 3 del 20 de mayo de 1985), “Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios”, según ha sido

modificada por la Ley 11 de 26 de septiembre de 1990, por la Ley 4 de 17 de mayo de 1994, por la Ley 30 de 20 de julio de 1999, por la Ley 50 de 27 de octubre de 1999, por Ley 65 de 29 de octubre de 2003, por la Ley 28 de 8 de mayo de 2012, por la Ley 23 de abril de 2013, y por la Ley 94 de septiembre de 2019, establece un subsidio importante en la tasa de interés de una hipoteca adquirida en la compra de ciertas viviendas.

Para una vivienda ocupada por primera vez desde su construcción, y que sea residencia principal del ocupante, la ley actual establece cinco (5) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la vivienda:

Precio de Venta:	Tramo Preferencial:
0 - \$45,000	Equivalente a la Tasa de Referencia
\$45,001 - \$80,000	4.00%
\$80,001 - \$120,000	3.00%
\$120,001 - \$150,000	2.00%
\$150,001 - \$180,000	1.5%

El tramo preferencial se refiere al subsidio máximo otorgado a una institución financiera en forma de un crédito fiscal al final de cada año calendario, por haber otorgado una hipoteca a una tasa menor que la Tasa de Referencia vigente de tiempo en tiempo, siempre y cuando la hipoteca califique bajo otras condiciones de la ley. Por ejemplo, si el precio de una vivienda es cuarenta y cinco mil un dólares (\$45,001) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es cinco punto setenta y cinco por ciento (5.75%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de cuatro por ciento (4.0%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al uno punto setenta y cinco por ciento (1.75%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.00%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería uno punto setenta y cinco por ciento (1.75%) ya que el Crédito Fiscal más la tasa cobrada al cliente no podrá ser mayor a la Tasa de Referencia. Finalmente, en el mismo ejemplo, si la institución decide cobrar al cliente una tasa de dos por ciento (2.00%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) ya que tres punto setenta y cinco por ciento (3.75%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento.

El Crédito Fiscal otorgado a la institución es aplicable al pago de su impuesto sobre la renta o vendido libremente en el mercado ya que existe un mercado secundario para la compraventa de dichos créditos. Según el Fideicomiso, el Fiduciario está facultado para autorizar al Administrador a vender el Crédito Fiscal cada año.

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia Bancaria obtiene, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por la Ley de Intereses Preferenciales y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de quince (15) años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto del punto (1/4) porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos

préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva Tasa de Referencia por la Superintendencia Bancaria.

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

2. 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.

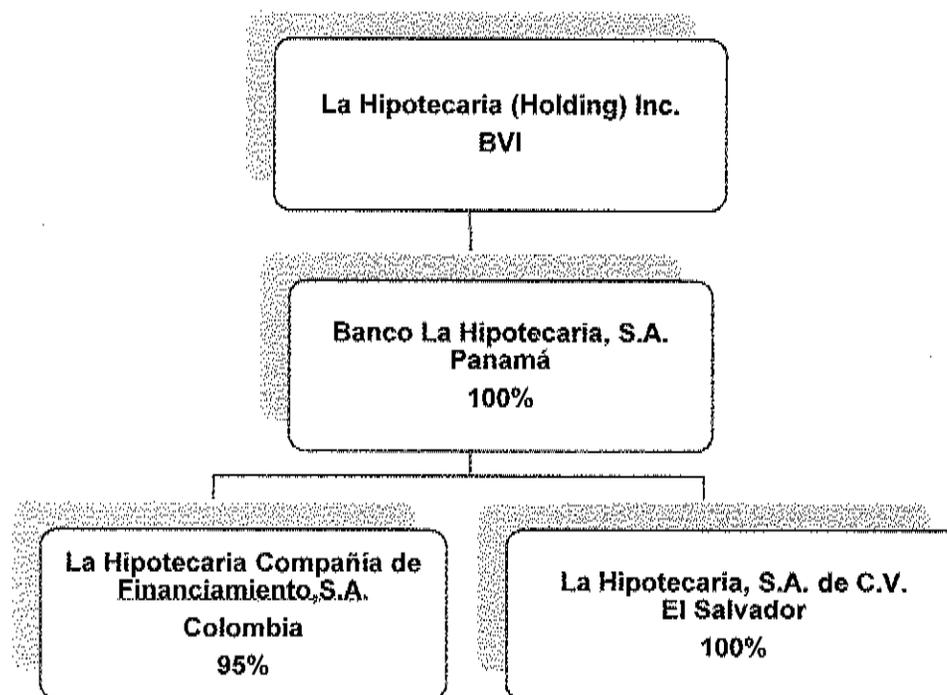
A continuación, se listan las principales licencias expedidas por entidades, reguladoras:

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

3. Tributos. Tanto el Fideicomiso como el Fiduciario tributan en la República de Panamá.

3. **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.

D. Estructura organizativa



* El otro 5% es propiedad de LH Panamá, LH El Salvador, Online y Advisors en partes iguales.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

No aplica en este caso

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

No aplica en este caso.

G. 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.

H. Programa de Alivio de Pago COVID-19

Como resultado de la crisis de COVID-19, el gobierno de Panamá ha solicitado a las instituciones financieras, a través del ente regulador, que otorguen un alivio sobre todos los pagos de la deuda del consumidor, incluidos los pagos de préstamos hipotecarios. Para dar cabida a esta solicitud, el ente regulador bancario ha emitido nuevas pautas que permiten a las instituciones financieras otorgar tal plan sin activar los requisitos de reserva que normalmente se requerirían en tales circunstancias.

El Emisor ha cumplido con los requerimientos gubernamentales de conceder el plan de alivio de pagos de todos los préstamos hipotecarios que forme parte de una cartera hipotecaria que garantizan transacciones de titularización. El alivio de pago COVID-19 se otorga bajo las siguientes condiciones: 1) El Alivio COVID-19 solo se otorgará a cada deudor (incluyendo

Deudores) que no hayan estado en mora en sus pagos hipotecarios durante más de 90 días a partir de 29 de febrero de 2020; 2) El monto del Alivio COVID-19 se determinará automáticamente calculando los pagos hipotecarios parciales o completos no recibidos por el deudor (el "Período de Alivio") determinado inmediatamente antes del cierre de cada uno de los meses calendarios correspondientes durante el Período de Alivio COVID-19; 3) El Alivio COVID-19 se adelantará individualmente a cada deudor y será aplicado por el sistema del Emisor de acuerdo con la prioridad individual de pagos del deudor (primero a los honorarios de cobro, luego seguros, después intereses, y por último capital). 4) La cantidad de Alivio COVID-19 aplicado individualmente a cada deudor se registrará como "cuentas por cobrar" del deudor individual; 5) el Emisor determinará el ritmo eventual del cobro de las cuentas por cobrar a deudores individuales en una fecha futura. Se contempla que tales cobros implicarán un aumento del pago mensual de la hipoteca del deudor durante un período de tiempo particular que amortizará las cuentas por cobrar, con o sin cargo de intereses, y aplicando dicho aumento primero a la amortización de las cuentas por cobrar antes de aplicar el pago mensual restante (y sin modificaciones) a la cuenta individual del deudor.

A pesar de la crisis de COVID-19, el Emisor ha sufrido poca incidencia de morosidad debido a que las personas ocupan sus casas como vivienda principal y los pagos a las hipotecas son realizados en su mayoría a través del descuento directo de planilla amparado en la Ley 55 de 1976 y sus enmiendas en Panamá.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al **31 de diciembre de 2020** y al 31 de diciembre del 2019.

A. Liquidez

Al **31 de diciembre de 2020**, el fideicomiso contaba con \$657,213 en efectivo y \$727,724 en cuentas e intereses por cobrar a los clientes con hipotecas. Los intereses incluyen intereses por cobrar al gobierno consisten en los créditos fiscales a ser otorgados por el Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá provenientes de las hipotecas otorgadas bajo la Ley de Intereses Preferenciales.

B. Recursos de Capital

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

C. Resultados de las Operaciones

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

D. Análisis de perspectivas

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



Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro de los rangos programados. A continuación, se encuentra un resumen de todos los préstamos que se encontraron con letras morosas a más de **91 días al 31 de diciembre de 2020**.

Informe de Morosidad

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	23	\$369,189
Saldo de préstamos 181 días o más	25	\$442,860
Total:	48	\$812,049
Total de hipotecas en el Fideicomiso	2,139	\$38,710,527
% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso	2.24%	2.10%

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores y Dignatarios. A continuación, se incluye información sobre los directores y dignatarios de Banco La Hipotecaria, S.A.:

Nombre:	Eduardo Fábrega Presidente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-389-727
Fecha de nacimiento:	5 de noviembre de 1971
Domicilio comercial:	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 301-2101, fax 300-2729 Correo electrónico: efabrega@assanet.com
Información adicional:	Obtuvo su Título de Licenciado en Administración de Empresas en Texas A&M University (1993). Posteriormente obtuvo una Maestría en Administración de Empresas en Nova Southeastern University en (1997). Actualmente se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de ASSA Compañía de Seguros, S.A., antes de lo cual se desempeñó como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971. Domicilio comercial: Calle 50, entre Calle 56 y 57, Edificio ASSA, Panamá, República de Panamá.
Nombre:	Salomón V. Hanono W. Tesorero
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-301-209
Fecha de nacimiento:	22 de julio de 1968
Domicilio comercial:	Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458 Correo electrónico: sh@vicsons.com
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y




Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A. Domicilio comercial: Torre Banistmo, piso 20, av. Samuel Lewis, Panamá, República de Panamá.

Nombre: Nicolás Pelyhe
Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-418-467
Fecha de nacimiento: 5 de octubre de 1951
Domicilio comercial: Apartado 11223, zona 6
Teléfono: 260-2929; fax 279-0868
Correo electrónico: npelyhe@assanet.com

Información adicional: Es Director de Desarrollo El Dorado, S.A. y Subsidiarias, Banco La Hipotecaria, S.A., 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 fue el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas. Domicilio comercial: Calle 50, entre Calle 56 y 57, Edificio ASSA, Panamá, República de Panamá.

Nombre: John D. Rauschkolb
Cargo: Vicepresidente Ejecutivo

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

Información adicional: 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 en varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de

productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000. Actualmente, Gerente General de Banco La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Domicilio comercial: Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso N°.13, vía España, Panamá, República de Panamá.

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

Nombre:	Rodrigo Cardoze Vicepresidente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 8-713-2114
Fecha de nacimiento:	4 de enero de 1978
Domicilio comercial:	Apartado 0816-01098, Rep. de Panamá Teléfono: 205-7049, fax 205-7001 Correo electrónico: rcardoze@arifa.com
Información adicional:	Obtuvo su Título de Licenciado en Filosofía y Letras en Duke University (2000). Posteriormente obtuvo el Título de <i>Juris Doctor</i> de Washington University, Saint Louis Missouri (2003). Profesionalmente se desempeña como Asociado Internacional de la firma de abogados Arias, Fábrega & Fábrega. Es reconocido como abogado idóneo en el Estado de Florida, Estados

Unidos. Actúa como Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A., y como Director del Fondo General de Inversiones y de Panamá Fixed Income Fund. Nació el 4 de enero de 1978. Domicilio comercial: Calle 50, Plazo 2000, Piso 16, Panamá, República de Panamá.

Nombre:	Mitzi Alfaro de Pérez Directora
Nacionalidad:	Panameña, Cédula 8-729-2365
Fecha de nacimiento:	24 de agosto de 1979
Domicilio comercial:	Urbanización Palmeras del Este, Costa del Este, Rep. de Panamá Teléfono: 6676-4323 Correo: mitzialfaro@hotmail.com
Información adicional:	Obtuvo su título de Licenciatura en Finanzas y Negocios Internacionales en la Universidad de Georgetown, Washington DC. Posteriormente obtuvo una Maestría Ejecutiva en Banca y Finanzas en el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas – INCAE. Cuenta con más de 10 años de experiencia en el sector bancario en diversas posiciones de Finanzas Corporativas, Tesorería e Inversiones. Actualmente se desempeña como consultora independiente para empresas familiares, directora en empresas locales de capital privado y es miembro activo de diversos gremios y entidades benéficas dedicadas principalmente a la educación y niñez

Nombre:	Bolivar Altamiranda Director Independiente
Nacionalidad:	Panameño, Cédula 3-64-942
Fecha de nacimiento:	24 de abril de 1954
Domicilio comercial:	Apartado 0831-02678, Rep. de Panamá Teléfono: 303-3333, fax 303-3336 Correo electrónico: b.altamiranda@invbahia.com
Información adicional:	Obtuvo su Título de Licenciado en Comercio con Especialización en Contabilidad de La Universidad de Panamá (1976) y un Posgrado en Tributación de UNESCPA (2005). Es Director de Servicio Corporativos de Contabilidad y Auditoría. Ha ocupado puestos de liderazgo en la organización como Gerente de Auditoría.

2. Ejecutivos. La Junta Directiva es asistida por los siguientes ejecutivos:

Nombre:	John D. Rauschkolb Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General
Nacionalidad:	E.E.U.U., Cédula E-8-74251
Fecha de nacimiento:	23 de julio de 1961
Domicilio comercial:	Apartado 0823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 205-1700; Fax 264-0111



Información adicional: Correo electrónico: john@lahipotecaria.com
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 desempeñó varios cargos antes de asumir la Gerencia General de la empresa. También fue director de productos inmobiliarios de Invermexico, Banco Mexicano y fue Director de Productos Inmobiliarios en el Grupo Wall Street Securities desde 1996 hasta mediados de 2000 donde liderizó la creación y puesto en operación de La Hipotecaria, S.A. Actualmente es, Gerente General de La Hipotecaria, S.A. y es responsable de su administración, y de la originación y venta o titularización de su cartera de préstamos hipotecarios. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

Nombre: **Giselle de Tejeira**
Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas

Nacionalidad: Panameña, Cédula 3-87-1846
Fecha de nacimiento: 29 de enero de 1965
Domicilio comercial: Apartado 0823-02678, Panamá, Rep. De Panamá
Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501
Correo electrónico: gtejeira@lahipotecaria.com

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 Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada

Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

Nombre: **Boris Oduber B.**
Vicepresidente Ejecutivo de Créditos, Cobros y Regulatorio

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-301-911
Fecha de nacimiento: 15 de marzo de 1969
Domicilio comercial: Apartado Apartado 823-3858, Zona 7, Rep. de Panamá
Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501
Correo electrónico: boduber@lahipotecaria.com

Información adicional: Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente funge como Vicepresidente Ejecutivo de Soporte de Negocios y Operaciones, responsable de los aspectos operativos y administrativos de La Hipotecaria, S.A. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

Nombre: **Raúl A. Zarak A.**
Vicepresidente Ejecutivo de Operaciones y Soporte de Negocios

Nacionalidad: Panameño, Cédula 8-432-513
Fecha de nacimiento: 24 de octubre de 1972
Domicilio comercial: Apartado 0823-3858, Zona 7, Rep. de Panamá
Teléfono: 300-8500, fax 300-8501
Correo electrónico: rzarak@lahipotecaria.com



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, laboró 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, S.A. 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, S.A. por parte de Wall Street Securities; su último cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas y Tramitación, al igual que, de las sucursales de venta de La Hipotecaria, S.A. Tiene sus oficinas en Plaza Regency, Edificio Tesera 177, Piso 13, Vía España.

Nombre: Luis Fernando Guzmán
Vicepresidente Ejecutivo de Producción

Nacionalidad: Colombiana, DUI
Fecha de nacimiento: 15 de julio de 1972
Domicilio comercial: Carrera 13 No. 93-40, Colombia
Teléfono: +57 328-6000
Correo electrónico: lfguzman@lahipotecaria.com

Información adicional: Abogado egresado de la Universidad Externado de Colombia, con especialización en Derecho Tributario de la Universidad Colegio Mayor del Rosario.
Amplia experiencia en el sector financiero, con énfasis y aplicación en el sector fiduciario con más de 12 años de experiencia en el mismo; se ha desempeñado como Ejecutivo Jurídico, Oficial de Cumplimiento y Presidente de Alianza Fiduciaria S.A. Actualmente es Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General de las operaciones en Colombia de La Hipotecaria Compañía de Financiamiento, S.A. Es colombiano y tiene sus oficinas en la Carrera 13 No. 93-40, Oficina 210, Bogotá, Colombia.

3. Asesores legales. Los asesores legales son los siguientes:

Nombre: Morgan & Morgan

Contacto: Francisco Arias G.

Domicilio profesional: MMG Tower, Piso 23, Av. Paseo del Mar, Costa del Este
Apartado 0832-00232 WTC, Panamá, Rep. de Panamá
Teléfono: 265-7777; fax 265-7700



Correo electrónico: farias@morimor.com

Nombre: Arias, Fábrega & Fábrega

Contacto: Ricardo Arango

Domicilio profesional: PH ARIFA, piso 10, Boulevard Oeste, Santa María Business District Apartado 0816-01098, Panamá, Rep. de Panamá
Teléfono: 205-7000; fax 205-7001
Correo electrónico: rarango@arifa.com

Nombre: Arias & Muñoz

Contacto: Mario Lozano

Domicilio profesional: Calle la Mascota N°.533, San Benito San Salvador, El Salvador
Teléfono: (503) 2257-0986; fax (503) 2257-0901
Correo electrónico: mario.lozano@ariaslaw.com

Nombre: Rusconi, Valdez, Medina & Asociados

Contacto: Benjamín Valdez

Domicilio profesional: Edificio Interalia, Segundo Nivel, Boulevard Santa Elena y Calle Alegría, Colonia Santa Elena, Apartado Postal 05-80, San Salvador, República de El Salvador
Teléfono: +503-2241-3600; Fax: +503-2289-2477
Correo electrónico: bvaldez@ruvalaw.com

Nombre: Brigard & Urrutia

Contacto: Mauricio Cuesta Esguerra

Domicilio profesional: Carrera 7 # 71-21 Torre B - Piso 4
Dirección Postal: Calle 70 # 4-60, Bogotá, Colombia
Teléfono: +57 (1) 346-2011; fax: +57(1) 310-0609
Correo electrónico: mcuesta@bu.com.co

4. Auditores. Los documentos son auditados por:

Nombre: KPMG

Contacto: Ricardo Carvajal – Socio

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



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 Gobierno Corporativo

Banco La Hipotecaria S.A. realiza reuniones ordinarias de la Junta Directiva una vez por bimestre y una reunión ordinaria de su Junta General de Accionistas la cual es celebrada durante los primeros cuatro meses siguientes al cierre de cada año.

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. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

No aplica al Fideicomiso ya que no tiene relaciones, vínculos o afiliaciones.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

El Décimo Fideicomiso es manejado de una forma que en sus Estados Financieros siempre darán como resultado cero, ya que la ganancia o pérdida que tenga mensualmente será asumida por los tenedores de Bonos Hipotecarios, y el cobro que hace diariamente a los clientes de las Hipotecas es para pagar trimestralmente a los tenedores de los Bonos Hipotecarios.

1. 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.

2. Los bienes han sido traspasados a un Fideicomiso de Garantía cuyo Fiduciario es Banco General, S.A. 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.

3. La remuneración que recibe el Fiduciario por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La remuneración que recibe el Fiduciario del

Fideicomiso de Garantía por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un octavo del uno por ciento (0.125%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

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 utiliza el Dólar (US\$) como moneda de curso legal.

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero: No aplica.

B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Ingresos por intereses*	\$2,659,217	\$2,855,166	\$3,051,730	\$3,155,788
Ingresos Totales*	\$2,659,217	\$3,012,583	\$3,067,044	\$3,222,445
Gastos por intereses*	\$1,539,734	\$1,680,948	\$1,820,601	\$1,938,159
Gastos de Operación*	\$1,119,482	\$1,231,636	\$1,246,443	\$1,284,286
Acciones emitidas y en circulación*	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilidad o Pérdida por Acción*	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilidad o Pérdida*	\$0	\$0	\$0	\$0
(*) Campo obligatorio				
ESTADO DE ACTIVOS Y PASIVOS	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Préstamos*	\$38,710,527	\$41,515,274	\$45,751,909	\$51,396,346
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos**	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósito*	\$657,213	\$1,078,830	\$1,007,077	\$895,518
Inversiones*	\$0	\$0	\$0	\$0
Total de Activos*	\$40,293,579	\$42,853,823	\$47,275,357	\$53,306,462
Total de Depósitos**	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda Total*	\$29,677,347	\$33,681,035	\$39,016,225	\$45,859,773
Pasivos Totales*	\$40,291,903	\$42,852,147	\$47,270,772	\$53,201,462
Préstamos Netos	\$0	\$0	\$0	\$0
Obligaciones en valores*	\$29,677,347	\$33,681,035	\$39,016,225	\$45,859,773
Acciones Preferidas*	\$0	\$0	\$0	\$0
Acción Común*	\$0	\$0	\$0	\$0
Capital Pagado*	\$5,000	\$5,000	\$5,000	\$5,000
Operación y reservas*	\$0	\$0	\$0	\$0
Patrimonio Total*	\$1,676	\$1,676	\$1,676	\$5,000
Dividendo*	\$0	\$0	\$0	\$0
Morosidad*	\$6,194,969	\$6,140,424	\$5,815,893	\$4,327,327
Reserva*	\$1,899	\$1,172	\$2,909	\$0
Cartera Total*	\$38,710,527	\$41,515,274	\$45,751,909	\$51,396,346
(*) Campo obligatorio				

RAZONES FINANCIERAS	Diciembre 20	Diciembre 19	Diciembre 18	Diciembre 17
Total de Activos / Total de Pasivos	1.00	1.00	1.00	1.00
Total de Pasivos / Total de Activos	1.00	1.00	1.00	1.00
Dividendo/Acción Común	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectivo + Depósitos + Inversiones / Total de Depósitos	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectivo + Depósitos + Inversiones / Total de Activos	0.02	0.03	0.02	0.02
Deuda Total + Depósito / Patrimonio	18099.16	20739.53	23880.25	9351.26
Préstamos / Total de Activos	0.96	0.97	0.97	0.97
Préstamos Netos / Total de Depósitos	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos de Operación / Ingresos Totales	0.42	0.42	0.41	0.40
Morosidad/Reservas	3261.71	5239.85	0.00	#DIV/0!
Morosidad/Cartera Total	0.16	0.15	0.13	0.08
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.00	0.00	0.00	0.00

III Parte

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

IV Parte

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

V Parte

Cuando aplique, Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

VI Parte

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

VIII Parte

Declaración Jurada. Además, debe ser presentada de forma física en la Superintendencia.

IX: DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los

tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

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

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

2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

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

31 de marzo de 2021.

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

FIRMA (S)

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

En esta ocasión lo firma la señora Giselle de Tejeira, Vicepresidenta Ejecutiva de Finanzas, facultada mediante Poder inscrito a Ficha número 323244, Asiento número catorce (14), debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá, el día dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020).



Giselle de Tejeira
VPE de Finanzas

Banco La Hipotecaria, S.A. y Subsidiarias



③

**DÉCIMO 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 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

DÉCIMO 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





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario
Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el "Fideicomiso") administrado por Banco La Hipotecaria, S. A. (en adelante, el "Fiduciario"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, 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 Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios administrados por Banco La Hipotecaria, S. A. al 31 de diciembre de 2020, 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 año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Reserva para pérdidas en préstamos

Véanse las Notas 4 (c), 6 (a) y 8 a los estados financieros

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado es considerada uno de los asuntos más significativos ya que metodología requiere la aplicación de juicios y uso de supuestos, incluyendo el impacto de la pandemia del COVID-19, por parte del Fiduciario para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 96% del total de activos del Fideicomiso. La reserva para pérdidas en préstamos a costo amortizado comprende la PCE como el resultado de la calificación de préstamos y la metodología para determinar la probabilidad de incumplimiento del préstamo según la etapa de deterioro en la que se le asigne.

El modelo para estimar la PCE está compuesto por estimaciones de la probabilidad de incumplimiento de pago, pérdida dada el incumplimiento de pago, análisis prospectivo y exposición ante el incumplimiento.

La evaluación de si se ha presentado o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos conlleva la aplicación de juicios importantes en esta metodología. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la complejidad en la estimación de los componentes utilizados para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio del Fiduciario.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, considerando el uso de especialistas, incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de exactitud de información de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- 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.
- Se evaluó el juicio aplicado por la gerencia sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía, incluyendo el impacto del COVID-19 y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados en la metodología y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.
- Se evaluó la metodología aplicada por el Fiduciario en el modelo de estimación de la PCE de conformidad con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, por medio de la inspección de políticas, manuales y metodología documentada y aprobada por el gobierno corporativo del Fiduciario.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

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

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

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 cualquiera 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 período 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 Juan Carlos Castillo S.


Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2021

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre 2020

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo en banco	6, 7	657,213	1,078,830
Préstamos hipotecarios residenciales a costo amortizado (CA)	6, 8, 13	38,800,170	41,630,225
Cuentas por cobrar		727,724	37,277
Impuestos sobre la renta pagado por anticipado		84,966	84,966
Activos adjudicados para la venta		18,815	18,815
Total de activos		40,288,888	42,850,113
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos:			
Bonos por pagar a costo amortizado (CA)	6, 9, 12,13	29,773,132	33,787,838
Cuentas por pagar	12	10,514,080	9,060,599
Total de pasivos		40,287,212	42,848,437
Patrimonio:			
Patrimonio del Fideicomiso	2, 6	1,676	1,676
Total del patrimonio		1,676	1,676
Total de pasivos y patrimonio		40,288,888	42,850,113

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

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

Estado de Resultados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa: de interés efectiva sobre:			
Préstamos		2,657,526	2,853,113
Depósitos en bancos		1,690	2,053
Total de ingresos por intereses		<u>2,659,216</u>	<u>2,855,166</u>
Gastos de intereses sobre bonos por pagar	12	<u>1,539,734</u>	<u>1,680,948</u>
Ingresos por intereses, neto		<u>1,119,482</u>	<u>1,174,218</u>
Provisión para (reversión de) pérdidas en préstamos	6	727	(1,737)
Ingreso neto de intereses después de provisión		<u>1,118,755</u>	<u>1,175,955</u>
Otros ingresos		0	57,417
Gastos de operaciones:			
Comisiones	12	1,098,526	1,205,505
Otros		20,229	27,867
Total de gastos de operaciones		<u>1,118,755</u>	<u>1,233,372</u>
Excedente de ingresos sobre gastos		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Patrimonio del fideicomiso:			
Saldo al inicio del año		1,676	1,676
Saldo al final del año	6	<u>1,676</u>	<u>1,676</u>

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Actividades de operación:			
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para (reversión de) pérdidas en préstamos a CA	6	727	(1,737)
Ingresos por intereses		(2,659,216)	(2,855,166)
Gastos por intereses		1,539,734	1,680,948
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos hipotecarios residenciales a CA		2,804,747	4,236,636
Cuentas por cobrar y otros activos		(690,447)	250,134
Cuentas por pagar		1,453,480	920,268
Efectivo generado de operaciones:			
Intereses recibidos		2,683,798	2,864,221
Intereses pagados		(1,550,753)	(1,688,361)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>3,582,070</u>	<u>5,406,943</u>
Actividades de financiamiento:			
Pagos a bonos por pagar a CA		(4,003,687)	(5,335,190)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>(4,003,687)</u>	<u>(5,335,190)</u>
Disminución (aumento) neto en efectivo		(421,617)	71,753
Efectivo al inicio del año		1,078,830	1,007,077
Efectivo al final del año	7	<u>657,213</u>	<u>1,078,830</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

(1) Constitución del Fideicomiso y Fiduciario

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

Banco La Hipotecaria, S. A., (“el Fiduciario o Administrador”) antes La Hipotecaria, S. A., fue constituida el 7 de noviembre de 1996 bajo la ley de sociedades de la República de Panamá. Según resolución S. B. P. No.127-2010 de 4 de junio de 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá le 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 de 5 de enero de 1984, reformada por la Ley No.21 de 10 de mayo de 2017. 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 derivadas de la Licencia Fiduciaria.

Mediante Escritura Pública del 3 de marzo de 2010, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S. A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con los objetivos de, entre otros, 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 Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. Banco General, S.A., actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y agente de pago, y Banco La Hipotecaria, S. A. actúa como Administrador en el Fideicomiso de Garantía.

El Administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos, entre otros deberes. Este Fideicomiso inició operaciones en el mes de octubre de 2010.

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

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 31 de marzo de 2021.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso

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

- El Patrimonio del Fideicomiso consiste en un aporte inicial del Fideicomitente de B/.5,000 y por aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales, o de cualquiera otra naturaleza, que de tiempo en tiempo sean traspasados en fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, al Fiduciario.
- El Fiduciario podrá emitir y vender mediante oferta pública bonos de préstamos hipotecarios hasta por la suma de noventa y seis millones de dólares (US\$96,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; comprar créditos hipotecarios a Banco La Hipotecaria, S. A. con los fondos generados por la venta de los bonos hipotecarios y, en virtud de estas actividades, ejercer todas las funciones y responsabilidades inherentes al emisor de valores negociables y acreedor hipotecario.
- Los bonos de préstamos hipotecarios deberán ser emitidos en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos de dicha suma, en forma nominativa y registrados, sin cupones adheridos, en dos (2) series. Los Bonos serán registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y serán vendidos en oferta pública primaria a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
- Los bonos de préstamos hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los activos del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, como Fideicomitente, y Banco General, S. A. como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, en beneficio de los tenedores de los bonos cuyos activos serán principalmente los créditos hipotecarios.
- El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los bonos principalmente para cancelar a Banco La Hipotecaria, S. A. el precio pactado por la adquisición de créditos hipotecarios residenciales o pagará dicho precio con la emisión y entrega a Banco La Hipotecaria, S. A. de los bonos.
- El Fiduciario de Garantía ejercerá todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario y podrá celebrar con un tercero un contrato de administración y servicio de los créditos hipotecarios.
- El vencimiento de los bonos de préstamos hipotecarios será el 8 de septiembre de 2039 o la fecha en que venza el último crédito hipotecario, lo que ocurra de último. El Fideicomiso podrá realizar pagos parciales de capital mensualmente en el caso de los bonos de Serie A y una vez amortizado en su totalidad el capital de los bonos Serie A se podrán realizar pagos parciales de capital a los Bonos Serie B. El pago de capital de los bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los bonos Serie B.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

- La comisión que recibe el Administrador por la administración de los fondos en fideicomiso es una comisión calculada con base a punto cuarenta y cinco por ciento de cien (0.45%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.
- La comisión que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía será calculada con base a un octavo de uno por ciento (0.125%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Agente de Pago del fideicomiso será calculada con base a un dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.
- Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso pagó en concepto de comisiones la suma de B/.260,343 (2019: B/.282,652) al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago, reconocidos en comisiones en el estado de resultados.
- Además de la comisión de administración, el Administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración las sumas que mensualmente paguen los deudores en concepto de gastos de manejo según los términos de los contratos de crédito. Además de la comisión de administración y la compensación antes descrita, el Administrador tendrá derecho a recibir (a) de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo en tiempo por el manejo de las pólizas de seguros, (b) las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de créditos y (c) las penalidades cobradas en relación con la mora en el pago de los créditos hipotecarios. Esta compensación será pagada directamente al Administrador por las compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.
- Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de sus obligaciones según el Contrato de Administración correrán por cuenta del Administrador.
- El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta que los bonos de hipotecas residenciales emitidos y en circulación hayan sido redimidos y los créditos hipotecarios hayan sido pagados en su totalidad o hayan sido cedidos por el Fideicomiso; o bien si el Fideicomiso es terminado de mutuo acuerdo.

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria S. A., en su calidad como Fiduciario Emisor puede recibir de los fondos en fideicomiso una comisión equivalente hasta treinta y cinco puntos básicos (0.35%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, acumulado mensualmente y pagadero según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha pagado al Fiduciario Emisor comisiones por la suma de B/.183,771 (2019: B/.282,652).

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria, S. A., como Administrador puede recibir mensualmente de los fondos en fideicomiso un incentivo por buena cobranza equivalente a la cantidad de los fondos disponibles después de cumplir con todas las otras obligaciones establecidas en el Fideicomiso Emisor, y pagadero solamente según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros Documentos de Contratación. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no había pagado al Administrador comisiones por incentivo por buena cobranza.

Los ingresos del fideicomiso permitieron registrar para el pago de estas comisiones un monto de B/.9,080,306 (2019: B/.8,255,917), 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) *Activos y Pasivos Financieros*

(a.1) *Reconocimiento*

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

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(a.2) Clasificación

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

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

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

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

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

Además, en el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, como en valor razonable con cambios en resultado si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable que de otro modo surgiría. El Fideicomiso hasta el momento no ha hecho uso de esta opción.

Evaluación del modelo de negocio

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

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

DÉCIMO 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

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

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

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

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

Reclasificación

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

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

Activos financieros

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Pasivos financieros

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

(a.4) Modificación de activos financieros

Activos financieros

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

(a.5) Compensación de activos y pasivos financieros

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

(b) Medición de Valor Razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado por 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.

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 continua.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

El Fideicomiso establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. El Fideicomiso reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(c) Deterioro de Activos Financieros

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

- Préstamos a costo amortizado.

El Fideicomiso mide las reservas para pérdidas en un monto igual a las PCE 'durante el tiempo de vida', a excepción de los siguientes, para los cual se miden como PCE 'durante los próximos 12 meses:

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

La PCE 'a 12 meses' es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'a 12 meses', son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 1'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 1' no han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial y no presentan un deterioro crediticio.

La PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero, son las PCE resultantes de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero o su máximo período contractual de exposición. Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' pero que no presentan un deterioro crediticio, son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 2'. Los instrumentos financieros que han sido asignados a la 'Etapa 2' son aquellos que han experimentado un incremento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, pero que no presentan un deterioro crediticio.

Los instrumentos financieros para los cuales se reconocen PCE 'durante el tiempo de vida' y que presentan un deterioro crediticio son denominados instrumentos financieros en 'Etapa 3'.

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Medición de la PCE

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

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

Activos financieros reestructurados

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de reporte, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros contabilizados a CA, presentan un deterioro crediticio (denominados como activos financieros en 'Etapa 3'). Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando ocurren uno o más eventos que tienen un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero.

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

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

- Activos financieros medidos a CA: como una deducción del valor en libros bruto de los activos.

Castigos

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

(d) *Préstamos*

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

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

(e) *Títulos de Deuda Emitidos*

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

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Ingresos y Gastos por Intereses

Tasa de interés efectiva

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

- Al importe en libros bruto del activo financiero.
- Al costo amortizado del pasivo financiero.

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

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

Costo amortizado y saldo bruto en libros

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

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

Cálculo de los ingresos y gastos por intereses

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

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

Presentación

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(g) Activos Adjudicados para la Venta

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

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

Una serie de nuevas normas entran en vigor para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, el Fiduciario no ha adoptado anticipadamente estas nuevas normas o enmiendas al preparar estos estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020.

No se espera que las siguientes nuevas normas y enmiendas, requeridas próximamente por las NIIF, tengan un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

Fecha efectiva — períodos anuales que empiezan el:	Nuevas normas o enmiendas (próximos requerimientos de las NIIF)
1 de enero de 2021	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)
1 de enero de 2022	Mejoras Anuales a los Estándares de las NIIF 2018-2020

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

El Administrador 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 período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

El Administrador del Fideicomiso evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información sobre los juicios realizados al aplicar las políticas contables que tienen un mayor efecto en los montos reconocidos en los estados financieros del Fideicomiso se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Clasificación de los activos financieros

Al momento de determinar la clasificación de los activos financieros el Fiduciario utiliza su juicio para evaluar el modelo de negocio dentro del cual se mantienen los activos y de si los términos contractuales del activo financiero son únicamente pagos del principal, e intereses sobre el monto del principal pendiente. Véase Nota 4 (a.2).

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

Notas a los Estados Financieros

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

(b) Deterioro de activos financieros

El Administrador del Fideicomiso utiliza su juicio para determinar el criterio de cuándo un activo financiero ha aumentado significativamente su riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial, y en la selección y aprobación de los modelos utilizados para medir la PCE.

De acuerdo con el criterio definido, el Administrador del Fideicomiso evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito de los activos financieros ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial. Véase Nota 4 (c) y Nota 6 (a).

La información acerca de los supuestos e incertidumbre en las estimaciones contables significativas del Fideicomiso se encuentra incluida en las siguientes notas:

(a) Deterioro de los activos financieros – Insumos y supuestos claves utilizados en la medición de las PCE

La evaluación realizada por el Administrador del Fideicomiso para la determinación de los insumos utilizados en el modelo de estimación de la reserva para PCE de los activos financieros, incluyendo los supuestos claves utilizados en la estimación de los flujos de efectivo recuperables y la incorporación de información prospectiva, se revela de forma detallada en la Nota 4 (c) y Nota 6 (a).

(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 Administrador del Fideicomiso son los riesgos de crédito, mercado y de liquidez.

(a) Riesgo de Crédito

Es el riesgo en que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad del Fideicomiso no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Fideicomiso de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Fideicomiso adquirió el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

El Administrador 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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.

Análisis de la Calidad Crediticia

La siguiente tabla presenta información sobre la calidad crediticia de los activos financieros medidos a CA, sin considerar las garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito. A menos que se indique específicamente, para los activos financieros, los montos en la tabla representan los valores en libros brutos.

Las definiciones de los términos 'Etapa 1', 'Etapa 2' y 'Etapa 3' se presentan en la Nota 4 (c).

	2020			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	
Préstamos a CA:				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	37,099,647	0	0	37,099,647
B1 - Mención especial	798,830	0	0	798,830
B2 - Subnormal	0	213,341	0	213,341
C1, 2 - Dudoso	0	126,673	0	126,673
D - Irrecuperable	0	0	472,036	472,036
Más: intereses por cobrar	78,812	5,075	7,655	91,542
Monto bruto	37,977,289	345,089	479,691	38,802,069
Menos: reserva por deterioro	(388)	(461)	(1,050)	(1,899)
Total de préstamos a CA	37,976,904	344,628	478,641	38,800,170

	2019			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (deteriorados) ('Etapa 3')	
Préstamos a CA:				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	40,469,700	0	0	40,469,700
B1 - Mención especial	382,894	0	0	382,894
B2 - Subnormal	0	165,017	0	165,017
C1, 2 - Dudoso	0	147,892	0	147,892
D - Irrecuperable	0	0	349,770	349,770
Más: intereses por cobrar	99,976	6,437	9,711	116,124
Monto bruto	40,952,570	319,346	359,481	41,631,397
Menos: reserva por deterioro	(237)	(290)	(645)	(1,172)
Total de préstamos a CA	40,952,333	319,056	358,836	41,630,225

Depósitos colocados en bancos

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso mantiene un depósito colocado en banco por B/.657,213 (2019: B/.1,078,830). El depósito colocado es mantenido en un banco con grado de inversión BBB+, basado en la agencia Fitch Ratings, Inc.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito y su efecto financiero

El Fideicomiso mantiene garantías para asegurar el cobro de sus activos financieros expuesto al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías mantenidas con respecto a los tipos de activos financieros.

<u>Tipo de exposición crediticia:</u>	<u>% de cobertura que está sujeto a requerimientos de garantías</u>		<u>Tipo de garantía</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Préstamos	100%	100%	Propiedades residenciales

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 saldo del préstamo en relación al valor de la garantía al momento del desembolso. El valor de la garantía para los préstamos hipotecarios residenciales, está basado en el valor original de la garantía a la fecha de desembolso, con excepción de los préstamos con deterioro crediticio, para los cuales el valor de sus garantías se basa en avalúos recientes debido a que el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

<u>Rangos de 'LTV'</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
0-20%	135,409	97,948
21-40%	1,175,569	969,512
41-60%	10,835,382	8,057,170
61-80%	26,564,167	32,366,238
81-100%	0	24,405
Total	<u>38,710,527</u>	<u>45,515,273</u>

Al 31 de diciembre de 2020, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendía a B/.65,009,941 (2019: B/.67,070,402) y cubrían el 100% (2019: 100%) de la exposición de la cartera.

Activos recibidos mediante la adjudicación de garantía

A continuación, se presentan los activos no financieros que el Fideicomiso se ha adjudicado como garantías para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el año:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Propiedades residenciales	0	18,815
Total	<u>0</u>	<u>18,815</u>

La política del Fideicomiso es gestionar oportunamente y de forma ordenada la realización o ejecución de la venta de las garantías adjudicadas para cubrir los saldos adeudados. No es política del Fideicomiso utilizar las garantías adjudicadas para el uso propio de sus operaciones.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Montos originados por las pérdidas crediticias esperadas (PCE)

Las políticas contables establecidas por el Administrador del Fideicomiso para la medición de la reserva de PCE de los activos financieros se revelan en la Nota 4 (c).

Incrementado significativamente en el riesgo de crédito

Cuando se determina si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Administrador del Fideicomiso considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo tanto información y análisis cuantitativo y cualitativo, con base en la experiencia histórica y evaluación de expertos en riesgo de crédito del Administrador del Fideicomiso incluyendo información prospectiva.

El objetivo de ésta evaluación es identificar si ha ocurrido un incremento significativo en el riesgo de crédito para cada exposición comparando:

- La PI 'durante el tiempo de vida remanente' del instrumento financiero estimada a la fecha de reporte.
- La porción remanente a este punto en el tiempo de la PI 'durante el tiempo de la vida' del instrumento financiero, que fue estimada en el momento de reconocimiento inicial de la exposición.

El Administrador del Fideicomiso utiliza tres criterios para determinar si se ha dado un incremento significativo en el riesgo de crédito:

- Un análisis cuantitativo basado en movimientos en la PI.
- Indicadores cualitativos.
- Que el instrumento financiero refleje una condición de morosidad mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios.

Grado de riesgo crediticio para la cartera de crédito

El Administrador del Fideicomiso asigna a cada exposición en una calificación de riesgo de crédito basada en las transiciones de morosidad que la operación va generando. A estas migraciones se les asigna una PI basada en los resultados de matrices de transición que se revisaron a 1, 2 y 3 años, lo que da una tasa real de incumplimiento en función del nivel de mora en que se encuentra la operación. Adicionalmente, el Administrador del Fideicomiso está en el proceso de adaptación otras variables, además de la tasa real de incumplimiento, como pueden ser: un 'scoring' de comportamiento, puntaje del bureau y/o factores colectivos en función de los eventos económicos que pueden registrar los sectores de la economía.

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Consecuentemente, el Administrador del Fideicomiso determinará, periódicamente, los cambios en el riesgo de crédito de los activos financieros a lo largo de su vida remanente, respecto al evaluado en la fecha de su reconocimiento inicial. En función de esta evaluación, el Administrador del Fideicomiso asigna a cada activo financiero en una de las siguientes tres 'etapas' ('buckets') de deterioro de riesgo crediticio:

- Etapa 1: Instrumentos con bajo riesgo de crédito.
- Etapa 2: Instrumentos con deterioro significativo de riesgo crediticio.
- Etapa 3: Instrumentos deteriorados (alto riesgo crediticio).

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

El Fideicomiso ha implementado una calificación interna para la evaluación del deterioro, basada principalmente en la información sobre la morosidad de los activos financieros. Por lo cual, el Administrador del Fideicomiso utiliza para la asignación de calificaciones de deterioro crediticio, el esquema de rangos de atraso o morosidad de los activos financiero, siendo estas como se detalla a continuación:

- A1 - Corriente (al día o sin atraso) o con rango de atraso de 1 a 30 días ('Normal')
- A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días ('Riesgo Bajo')
- B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días ('Mención Especial')
- B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días ('Subnormal')
- C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días ('Dudoso')
- C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días ('Dudoso')
- D - Rango de atraso mayor a 180 días ('Irrecuperable').

Generación de la estructura de término de la PI

- Enfoque de tratamiento de instrumentos

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Para ello se determinaron estadísticos de dispersión ('volatilidad') de los valores de dichos perfiles alrededor de valores promedios. A la fecha, no se han identificado instrumentos de la cartera de préstamos del Fideicomiso que requieran ser evaluados de forma individual.

En consecuencia, se determinó la conveniencia de agrupar los instrumentos financieros que componen la cartera de crédito del Fideicomiso en el siguiente segmento:

- Préstamos a la Vivienda con Garantía Hipotecaria ('PCGH').

La adopción de este criterio de agrupación de instrumentos deriva, no solo del requerimiento de compartimiento de riesgos, sino de la necesidad de facilitar el cálculo posterior de la PDI de los segmentos, parámetro asociado significativamente a las garantías de los instrumentos.

En el sentido de lo anterior, en el caso de los PCGH, la PDI incluye en el cálculo, el valor de recuperaciones derivadas de ejecución de hipotecas y daciones en pago. En el caso de los PCGH el factor de riesgo principal que comparten es, además de la volatilidad del valor del inmueble hipotecado, el riesgo moral, en tanto las viviendas que se financian a través de los préstamos que forman parte de la cartera del Fideicomiso, los cuales tipo residencial para uso de los deudores de relativamente bajos y medios ingresos y sus familias.

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

Para el cálculo de la PI, se han estructurado matrices de transición que reflejan la migración anual de las categorías de riesgo de los instrumentos tomadas mensualmente. Para la estructuración de la matriz se partirá de la serie histórica de calificaciones de cada instrumento que compone cada segmento de cartera de cada país, las que se dispondrán en series históricas de cinco años para cada instrumento.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Con esta base de datos se compara mensualmente la calificación (categoría de riesgo) de un instrumento al cierre de un determinado mes, con la categoría de ese mismo instrumento para los mismos meses de diferentes horizontes de tiempo (1, 2, 3 o más años).

Mediante el proceso descrito se formarán dentro de cada segmento 'pares' de categorías correspondientes a un período histórico de cinco años. Cada 'par' representa la calificación de riesgo de cada instrumento para un determinado mes (T) y el mismo mes del año siguiente (T+12), el mismo mes de otros años (T+24; T+36; T+n), según sea el horizonte de tiempo analizado. Arreglando matricialmente los pares y calculando las frecuencias de ocurrencia de los mismos, se obtendrá la probabilidad condicional de migración entre la categoría corriente de riesgo del instrumento y la categoría de incumplimiento para diferentes horizontes de tiempo.

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

- Enfoque general para determinación del incumplimiento y refutación de presunciones:

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

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

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

A manera de un primer acercamiento a la identificación del nivel de incumplimiento, el Administrador del Fideicomiso realizó el conteo por altura de mora (por rangos de días de atraso) de la cartera de préstamos del segmento identificado, tomando como base la serie histórica de la misma.

Bajo este enfoque estadístico, inicialmente se elaboraron matrices intermedias mensuales para cada segmento y país para los períodos del 2012 al 2017, contentivas de los valores mensuales de desplazamiento ('roll-rates') de morosidad de los créditos que componen la cartera del Fideicomiso o según sus rangos de atraso. Subsecuentemente, se han elaborado periódicamente matrices actualizadas, de forma que reflejasen una probabilidad de ocurrencia de los atrasos según rangos de morosidad.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente

El Administrador del Fideicomiso evalúa a cada fecha de reporte si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente.

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

- Cambios significativos en los indicadores de riesgo de crédito como consecuencia de un cambio en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial.
- Cambios significativos en el valor de la garantía colateral que apoya a la obligación.

Como tope, el Administrador del Fideicomiso considera que un aumento significativo en el riesgo crediticio ocurre a más tardar cuando un activo presenta una morosidad mayor a 90 días para los préstamos hipotecarios. Los días de morosidad se determinan contando el número de días transcurridos desde la fecha de morosidad más antigua con respecto a la cual no se ha recibido el pago total. Los días de morosidad se determinan sin considerar ningún período de gracia que pueda estar disponible para el deudor.

Si hay evidencia de que ya no hay un aumento significativo en el riesgo de crédito en relación con el inicial reconocimiento, entonces la reserva de PCE del instrumento vuelve a medirse 'a 12 meses'. En estos casos, se determina un período de prueba durante el cual el activo financiero se requiere que demuestre un buen comportamiento crediticio para proporcionar evidencia de que su riesgo de crédito ha disminuido sustancialmente. Cuando los términos contractuales de un préstamo han sido modificados, la evidencia de que los criterios para reconocer una PCE 'durante el tiempo de vida' del activo financiero ya no se cumplen, incluye un historial de pagos puntuales de acuerdo con los términos contractuales modificados.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El Administrador del Fideicomiso monitorea la efectividad del criterio usado para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito con base en revisiones periódicas para confirmar que:

- Los criterios son capaces de identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito antes de que una exposición esté en deterioro.
- El criterio no se alinea con el punto del tiempo cuando un activo llega a más de 90 días para los préstamos hipotecarios.
- El promedio de tiempo en la identificación de un incremento significativo en el riesgo de crédito y el incumplimiento parecen razonables.
- Las exposiciones no son transferidas, generalmente, de forma directa de las PCE 'medidas para los próximos 12 meses' a 'deterioro crediticio'.
- No haya una volatilidad injustificada en la provisión por deterioro por transferencias entre la PI a 12 meses ('Etapa 1') y la PI durante el tiempo de vida del activo financiero ('Etapa 2').

Definición de deterioro

El Administrador del Fideicomiso considera que un activo financiero está deteriorado cuando:

- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito al Fideicomiso en su totalidad, sin que el Fideicomiso recurra a acciones tales como la realización de las garantías (en caso que mantenga).
- El deudor presenta una morosidad de más de 180 días para los préstamos hipotecarios.

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

- Cualitativos (por ejemplo, incumplimiento de cláusulas contractuales).
- Cuantitativos (por ejemplo, estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor o prestatario).
- Basado en datos desarrollados internamente y obtenido de fuentes externas.

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

Incorporación de información prospectiva

La incorporación de aspectos prospectivos en el proceso de cálculo de las PCE del Fideicomiso, tiene el propósito de evaluar el posible impacto que podría presentarse en el valor de las pérdidas esperadas, ocasionadas por cambios esperados en el comportamiento de variables macroeconómicas en el corto y mediano plazo, y que podrían afectar el flujo de pagos de los activos financieros.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

En la región centroamericana y especialmente en el país en donde se concentra geográficamente la cartera de créditos del Fideicomiso, las estadísticas sobre agregados macroeconómicos es provista casi exclusivamente por órganos estatales especializados en estadísticas, y en la práctica constituyen la fuente principal de información para la obtención de estos indicadores e insumos externos.

Ante tales limitaciones, a los efectos de identificar aquellos insumos externos que pudiesen impactar en el comportamiento de pago de sus activos financieros, el Administrador del Fideicomiso determinó como apropiado utilizar aquellos que cumplen con al menos una serie de perfiles que los hicieran aptos para este tipo de mediciones, a saber: a) que están disponibles regularmente; b) que son accesibles al público de una forma relativamente sencilla; c) que son razonablemente confiables.

A los efectos de disponer de datos aceptables para la medición de la PCE de los activos financieros, y mientras no existan fuentes alternativas que permitan confirmar o validar otras posibles insumos macroeconómicos que pudiesen tener una incidencia en el comportamiento de los pagos de estos instrumentos financieros, el Fideicomiso ha seleccionado de entre las variables disponibles, aquellas que presentan los perfiles señalados de regularidad, accesibilidad y confiabilidad, tal como se indica a continuación:

- a) Inflación (Índices de Precios al Consumidor o 'IPC')
- b) Desempleo
- c) Cotizantes del seguro social
- d) Producto Interno Bruto ('PIB')
- e) Índice Mensual de Actividad Económica ('IMAE' o 'IVAE')
- f) Cartera vencida del Fideicomiso
- g) Cartera vencida del sistema financiero.

La metodología empleada en el Fideicomiso para identificar las variables de información prospectiva ('forward-looking') que participan del proceso de determinación de las PCE, se basó en el cálculo del 'Coeficiente de Correlación Múltiple'. A través de este proceso se definieron las variables más significativas del universo con que se disponía, a través de los siguientes tres pasos:

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

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y en base a series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2013 y 2019, el Administrador del Fideicomiso determinó como apropiado utilizar las siguientes variables de ‘forward-looking’ como parte del modelo de PCE para el segmento identificado de la cartera del Fideicomiso:

- Panamá Operaciones con Garantías (Desempleo).

La siguiente tabla refleja un resumen de la información prospectiva incorporada por el Fideicomiso en el proceso de estimación de las PCE al 31 de diciembre de 2020:

<u>Segmento</u>	<u>Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida</u>	<u>Variables históricas</u>		<u>Incorporación de Información Prospectiva (‘IP’) en las PCE al 31-Dic-20</u>				
		<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>Escenario</u>	<u>Tendencia esperada</u>	<u>Variable de IP proyectada</u>	<u>Factor de ‘IP’</u>	<u>Impacto en las PCE</u>
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	6.00%	7.10%	Único	Incremento	7.24%	0.0303%	B/1

Activos financieros modificados

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Cuando los términos de un activo financiero son modificados, y la modificación no resulta en una baja de cuenta del activo en el estado de situación financiera, la determinación de si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente refleja comparaciones de:

- La PI por la vida remanente a la fecha del reporte basado en los términos modificados.
- La PI por la vida remanente estimada basada en datos a la fecha de reconocimiento inicial y los términos originales contractuales.

Cuando la modificación resulta en una baja en cuenta del activo, se reconoce un nuevo préstamo y se asigna a la 'Etapa 1' (asumiendo que este no se encuentra deteriorado en este momento en el tiempo).

Medición de la PCE

Los insumos clave en la medición de la PCE son usualmente las estructuras de términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI).
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI).
- Exposición ante el incumplimiento (EAI).

Las PCE para las exposiciones en 'Etapa 1' son calculadas mediante la multiplicación de la PI 'durante los próximos 12 meses' por la PDI y la EAI. Las PCE 'durante el tiempo de vida' son calculadas multiplicación de la PI 'durante el tiempo de vida' por la PDI y la EAI.

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

La metodología para la estimación de las PDI de los segmentos identificados, tal como se describe anteriormente bajo el encabezado 'Generación de la estructura de término de la PI', y en el contexto del tratamiento colectivo de las carteras de crédito, se enfoca en su medición a partir de los procesos denominados como 'Cadenas de Markov', a través de las cuales se calcula la probabilidad (condicional) de que un instrumento, que se encuentre en un momento en una determinada categoría de riesgo, migre a otra en un horizonte de tiempo también determinado.

Para el Fideicomiso se estiman los parámetros de PDI en función de la historia de las tasas de recuperación de los reclamos contra las contrapartes deterioradas. Los modelos de PDI consideran la estructura, la garantía, la antigüedad del reclamo, y los costos de recuperación de cualquier garantía que sea integral al activo financiero. Adicionalmente, los índices de 'LTV' son un parámetro clave para determinar su PDI para los préstamos garantizados con propiedades.

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Estimación de la PDI

El cálculo de la PDI requiere comparar los importes recuperados en cada uno de aquellos contra los importes incumplidos. Se estableció la conveniencia de disponer información sobre casos 'cerrados', esto es que los datos de incumplimientos y recuperaciones se corresponderán a eventos específicos, cuya gestión de cobro haya sido dada por finalizada por la gerencia, ya sea por la recuperación total de los importes adeudados o por desistimiento justificado de su cobro según las políticas aprobadas de administración de crédito. El objetivo final de cálculo es establecer la proporción porcentual de recuperaciones sobre el valor de las exposiciones incumplidas. Lo siguiente corresponde a la definición pertinente al cálculo de la PDI estimada para la cartera de préstamos del Fideicomiso:

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

Para su cálculo se utiliza una base de datos en donde se han registrado todas las operaciones que el Fideicomiso ha recibido el bien ya sea por medio de dación o por adjudicación vía proceso judicial. Esta contiene información histórica desde que el préstamo inicia el proceso y se recibe el bien, hasta que se vende o se coloca nuevamente en la figura de un crédito a otro cliente. También contiene información histórica de los gastos legales y reparaciones que acarrió la recuperación de dicho bien. Esto permite calcular la PDI de operaciones recibidas como dación en pago o vía proceso judicial.

Exposición ante el Incumplimiento (EAI)

La EAI representa la exposición esperada en caso de incumplimiento. El Administrador del Fideicomiso determina la EAI de la exposición actual de la contraparte y los posibles cambios en el monto actual permitidos según el contrato, incluida la amortización. La EAI de un activo financiero es su saldo bruto en libros al momento del incumplimiento.

El Administrador del Fideicomiso determina la EAI anual a lo largo de la vida restante de los instrumentos para su posterior ponderación por la PDI anual marginal respectiva.

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

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Reserva de PCE

Las siguientes tablas muestran una conciliación de los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros. La base para determinar las transferencias entre 'Etapas' debido a cambios en el riesgo de crédito ha sido presentada en la política contable. Véase Nota 3 (c).

	2020			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	
Préstamos a CA:				
Saldo al 1 de enero	237	290	645	1,172
Transferencia a Etapa 1	626	(523)	(103)	0
Transferencia a Etapa 2	(205)	305	(100)	0
Transferencia a Etapa 3	0	(461)	461	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el período	(257)	850	377	970
	(13)	0	(230)	(243)
Saldo al 31 de diciembre	388	461	1,050	1,899

	2019			Total
	PCE durante los próximos 12 meses ('Etapa 1')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados colectivamente) ('Etapa 2')	PCE durante el tiempo de vida (no deteriorados / evaluados individualmente) ('Etapa 3')	
Préstamos a CA:				
Saldo al 1 de enero	919	237	1,753	2,909
Transferencia a Etapa 1	709	(598)	(111)	0
Transferencia a Etapa 2	(318)	373	(55)	0
Transferencia a Etapa 3	0	(457)	457	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(1,043)	747	(1,158)	(1,454)
	(30)	(12)	(241)	(283)
Saldo al 31 de diciembre	237	290	645	1,172

La siguiente tabla proporciona una conciliación entre:

- El monto presentado en las tablas anteriores conciliando los saldos iniciales y finales de la reserva para pérdidas por deterioro de los activos financieros.
- El rubro de 'provisión de deterioro' en el estado de resultados.

	2020	2019
	Préstamos por cobrar a CA	Préstamos por cobrar a CA
Remediación neta de la reserva para pérdida Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	970	(1,454)
	(243)	(283)
Total	727	(1,737)

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Activos financieros con deterioro crediticio

Las políticas contables establecidas por el Fideicomiso relacionadas a los activos financieros con deterioro crediticio se revelan en la Nota 4 (c).

Los activos financieros con deterioro crediticio se encuentran clasificados por el Fideicomiso en la categoría 'D' para los préstamos de la cartera hipotecaria, siendo estos asignados a la 'Etapa 3'.

Concentración del riesgo de crédito

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

(b) Riesgo de Liquidez:

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

2020	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar a CA	29,773,132	(31,171,009)	(4,266,700)	(14,565,333)	(12,338,976)	(0)
Total de pasivos financieros	29,773,132	(31,171,009)	(4,266,700)	(14,565,333)	(12,338,976)	(0)
Activos financieros:						
Depósitos en bancos	657,213	657,213	657,213	0	0	0
Préstamos a CA	38,800,170	78,143,685	4,829,059	19,243,480	23,836,484	30,234,662
Total de activos financieros	39,457,383	78,800,898	5,486,272	19,243,480	23,836,484	30,234,662
2019	Valor en Libros	Monto bruto nominal (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años
Pasivos financieros:						
Bonos por pagar a CA	33,787,838	(34,723,252)	(4,469,480)	(15,267,435)	(14,986,337)	(0)
Total de pasivos financieros	33,787,838	(34,723,252)	(4,469,480)	(15,267,435)	(14,986,337)	(0)
Activos financieros:						
Depósitos en bancos	1,078,830	1,078,830	1,078,830	0	0	0
Préstamos a CA	41,630,225	85,806,343	4,991,402	19,912,662	24,709,320	36,192,959
Total de activos financieros	42,709,055	86,885,173	6,070,232	19,912,662	24,709,320	36,192,959

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

La siguiente tabla muestra los importes de los activos y pasivos financieros que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de reporte:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Préstamos	<u>34,651,084</u>	<u>39,316,336</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Bonos por pagar	<u>25,236,000</u>	<u>32,597,011</u>

Los préstamos, brutos por B/.38,802,068 (2019: B/.41,631,397) 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 a eventos políticos y económicos.

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

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(6) Administración de Riesgos Financieros, continuación

El análisis base que efectúa la administración mensualmente consiste en determinar el impacto por aumentos o disminuciones de 25 y 50 puntos básicos (pb) 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>
Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:				
Al 31 de diciembre de 2020	22,583	(22,583)	45,166	(41,683)
Al 31 de diciembre de 2019	19,586	(19,586)	39,171	(35,689)
Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:				
Al 31 de diciembre de 2020	22,583	(22,583)	45,166	(41,683)
Al 31 de diciembre de 2019	19,586	(19,586)	39,171	(35,689)

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:

El Fideicomiso mantiene capital primario por B/.1,676 (2019: B/.1,676). La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., BG Trust, Inc., y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

De acuerdo con los términos y condiciones del Fideicomiso, en caso de incurrir en pérdida, los tenedores de los bonos pueden verse afectados en el pago de intereses y capital.

(7) Efectivo en Bancos

El Fideicomiso mantenía cuentas de ahorros en un banco local, con saldo de B/.657,213 (2019: B/.1,078,830) que devengan intereses de 0.25% (2019: 0.25%) anual sobre el saldo promedio.

(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales a Costo Amortizado (CA)

El grupo de hipotecas que constituyen el Fideicomiso está compuesto por 2,466 (2019: 2,542) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.59,896,236 (2019: B/.61,879,102), los cuales al 31 de diciembre de 2020 tenían un saldo insoluto de capital de B/.38,710,527 (2019: B/.41,515,273). Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 22 de agosto de 2021 al 24 de enero de 2040.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(8) Préstamos Hipotecarios Residenciales a Costo Amortizado (CA), continuación

Al 31 de diciembre de 2020, los créditos hipotecarios residenciales medidos a CA se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Préstamos hipotecarios residenciales	38,710,527	41,515,273
Más: intereses por cobrar	<u>91,542</u>	<u>116,124</u>
Préstamos, brutos	38,802,069	41,631,397
Menos: reserva por deterioro	<u>(1,899)</u>	<u>(1,172)</u>
Total préstamos a CA	<u>38,800,170</u>	<u>41,630,225</u>

Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos hipotecarios bajo la ley de intereses preferenciales según tasas de referencia publicadas por la Superintendencia de Bancos devengan intereses de 0.25% a 5.75% (2019: 0.25% a 5.50%) y los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 5.75% al 11.00% (2019: 5.50% al 11.00%).

La concentración de riesgo de crédito por ubicación geográfica de la cartera de préstamos hipotecarios residenciales medidos a CA, y otra información detallada sobre su reserva para pérdidas crediticias esperadas (PCE), se presentan en la Nota 6 (a).

Tal como se muestra en la nota 2 de este informe, los préstamos han sido cedidos a un fideicomiso de garantía, en beneficio de los tenedores de los Bonos.

(9) Bonos por Pagar a Costo Amortizado (CA)

Al 31 de diciembre de 2020, los bonos por pagar a costo amortizado ascendían a B/.29,773,132 (2019: B/.33,787,838).

El 12 de noviembre de 2011, el Fideicomiso emitió dos series de bonos hipotecarios por un total de B/.96,000,000: bonos hipotecarios Serie A por un valor nominal de B/.86,400,000 y bonos hipotecarios Serie B por B/.9,600,000, los tenedores de los Bonos I/O no recibirán pagos a capital. Estos bonos fueron emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de B/.1,000 o múltiplos enteros de dicha denominación. El vencimiento de los bonos es el 8 de septiembre de 2039 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra de primero.

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

- Bonos Serie A: La tasa de interés Serie A está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de restar dos punto treinta y seis setenta y cinco por ciento anual (2.3675%) de dicha tasa de referencia. Los bonos Serie A pagarán intereses mensualmente en cada fecha de pago hasta la fecha de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de interés pagada estuvo en 3.3825% (2019: 3.1325%).

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(9) Bonos por Pagar a Costo Amortizado (CA), continuación

- **Bonos Serie B:** Los bonos Serie B devengarán intereses ordinarios a una tasa indexada de interés igual a la tasa de referencia durante el año de interés Serie B, más dos punto veinticinco por ciento (2.25%) anual de la tasa de referencia que fije la Superintendencia de Bancos durante dicho año. Los bonos Serie B pagarán intereses mensualmente en cada fecha de pago hasta la fecha de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de interés pagada estuvo en 8.00% (2019: 8.00%).
- **Bonos I/O:** Los bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la tasa de referencia menos dos punto sesenta y uno por ciento entre dieciocho (2.61%/18%) anual de la tasa de referencia que fije la Superintendencia de Bancos durante dicho año. Los bonos I/O pagarán intereses mensualmente en cada fecha de pago hasta la fecha de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2020, la tasa de interés pagada fue de 0.17% (2019: 0.17%).

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.

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.20,077,347 (2019: B/.24,081,035) y B/.9,600,000 (2019: B/.9,600,000) para los bonos Serie B.

Al 31 de diciembre de 2020, los intereses por pagar ascendían a B/.95,785 (2019: B/.106,803). El Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/.52,820 (2019: B/.63,353), los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por la suma de B/.40,533 (2019: B/.40,533) y los intereses del Bono I/O mantenían un saldo por la suma de B/.2,432 (2019: B/.2,917).

(10) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá, las entidades financieras que otorgan préstamos hipotecarios que no excedan de B/.180,000 con intereses preferenciales, reciben un crédito fiscal por medio de una resolución que otorga la Dirección General de Ingresos.

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

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(10) Intereses Preferenciales sobre Préstamos Hipotecarios, continuación

Si en cualquier año fiscal la entidad financiera no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso registró ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales por la suma de B/.20,541 (2019: B/.107,458).

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no vendió a terceros créditos fiscales (2019: B/.367,741). Al 31 de diciembre de 2020, el crédito fiscal se incluye en el estado de situación financiera en cuentas por cobrar, el mismo asciende neto de reserva a B/.96,934 (2019: B/.37,277).

(11) Impuestos

El Fideicomiso tributa conforme al régimen general de la determinación y pago del impuesto sobre la renta de la República de Panamá según el Artículo 699 del Código Fiscal, el cual establece un impuesto sobre la renta del 25% sobre el que resulte mayor entre los dos siguientes cálculos:

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

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no generó renta gravable, por tal razón no incurrió en gasto de impuesto sobre la renta.

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

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

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(12) Transacciones con el Fiduciario

El Fideicomiso ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con su Fiduciario. Al 31 de diciembre de 2020, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bonos por pagar	<u>6.600.000</u>	<u>6.600.000</u>
Interés por pagar	<u>26.950</u>	<u>26.950</u>
Cuentas por pagar	<u>9.080.306</u>	<u>8.255.917</u>
Gastos de intereses sobre bonos	<u>528.000</u>	<u>522.500</u>
Comisiones	<u>1.021.953</u>	<u>1.122.552</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 negociaciones. Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso determina los valores razonables usando otras técnicas de valorización.

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(13) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

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.

La siguiente tabla presenta el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente. Esta tabla no incluye información sobre el valor razonable de instrumentos financieros cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros:				
Préstamos a CA	<u>38,800,170</u>	<u>46,382,373</u>	<u>41,630,225</u>	<u>49,909,111</u>
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar a CA	<u>29,773,132</u>	<u>30,354,972</u>	<u>33,787,838</u>	<u>33,454,076</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, estos instrumentos son clasificados en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados. La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entradas utilizados en las mediciones del valor razonable de instrumentos financieros no medidos a valor razonable clasificados dentro del nivel 3:

<u>Instrumentos Financieros</u>	<u>Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados</u>
Préstamos hipotecarios residenciales a CA	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 a CA	El valor razonable para los bonos hipotecarios por pagarse determina utilizando los flujos futuros de efectivo descontados a la tasa de interés actual de mercado.

(14) Respuesta a la Crisis COVID-19

Durante los primeros meses del año terminado el 31 de diciembre de 2020, el brote de Coronavirus (COVID-19) se ha extendido por todo el mundo, dando como resultado el cierre de las cadenas de producción y suministro, además de la interrupción del comercio internacional, lo que podría conducir a una desaceleración económica mundial afectando a varias industrias. Las autoridades mundiales, incluido el país en donde se concentra la cartera de préstamos hipotecarios residenciales que forman parte del Fideicomiso, han adoptado, entre otras medidas, el cierre temporal de establecimientos, en pro de preservar el equilibrio social, la salud y la vida de la población; entre otras medidas, se destaca en común la restricción de viajes y el aislamiento social a través de cuarentena.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(14) Respuesta a la Crisis COVID-19, continuación

De esta manera, se espera evitar el colapso en los sistemas de salud y garantizar una atención médica especializada cuando así se requiera, preservando la vida de personas que pueden curarse siendo asistidas adecuadamente. Esta situación podría tener efectos adversos en los resultados de las operaciones, la situación financiera y la liquidez del Fideicomiso. Los aspectos antes mencionados están siendo monitoreados periódicamente por el Fiduciario para tomar todas las medidas apropiadas para minimizar los impactos negativos que puedan surgir de esta situación durante el 2021.

Al 31 de diciembre de 2020, a excepción de algunos casos específicos mencionados a continuación, el impacto del COVID-19 no ha sido significativo para el Fideicomiso. Sin embargo, durante el período posterior a la fecha de los estados financieros consolidados y hasta la fecha de su emisión, la administración continúa monitoreando y analizando los efectos que la situación está teniendo en sus operaciones y en las de sus clientes.

El Fiduciario considera que los principales factores de la crisis del COVID-19 que tienen un impacto en los estados financieros del Fideicomiso, según la información disponible y los análisis realizados hasta la fecha, son aquellos que se describen a continuación:

(a) *Administración de riesgos*

Como se revela detalladamente en la Nota 6, el Fideicomiso cuenta con sistemas de gestión que permiten monitorear la exposición a los diferentes riesgos financieros (riesgos de crédito, de liquidez y de mercado).

Riesgo de crédito y de mercado

El 2020, como es natural bajo este escenario, estuvo impactado por una menor dinámica económica y por sus efectos en el empleo, la demanda, el comportamiento de los mercados y el crecimiento global, afectando de forma directa la capacidad de repago de los prestatarios de la cartera de hipotecas residenciales del Fideicomiso.

El Fideicomiso ha fortalecido la gestión activa sobre su cartera de préstamos, conscientes de su alta relevancia en cuanto a la liquidez y solidez financiera.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez ha tomado vital importancia producto de las condiciones económicas que genera la pandemia. En este sentido, el Fiduciario monitorea el flujo de repagos del Fideicomiso forma recurrente de forma tal que a través de este se pueda realizar los repagos a los tenedores de bonos en cumplimiento de las condiciones contractuales de las emisiones de estos títulos de deuda.

Con base en lo anterior, la administración no prevé que el Fideicomiso presente problemas de liquidez para hacerle frente a sus obligaciones.

Riesgo de tasa de cambio

Como se revela en la Nota 6, el Fideicomiso no mantiene exposiciones en monedas extranjeras.

DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

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

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(14) Respuesta a la Crisis COVID-19, continuación

(b) *Deterioro de activos financieros*

Los activos financieros del Fideicomiso que están dentro del alcance del modelo de pérdidas crediticias esperadas (PCE) de la NIIF 9 (préstamos por cobrar) están siendo evaluados recurrentemente para que se incorpore el impacto del COVID-19 en la medición de sus PCE. Con base en lo anterior, se espera que los impactos tengan lugar fundamentalmente en los siguientes aspectos:

- Medición de la PCE en un horizonte de 12 meses ('Etapa 1') o durante la vida del activo financiero ('Etapa 2 o 3', según corresponda). En los casos en que se identifique un aumento significativo en el riesgo de crédito (riesgo de incumplimiento) para los activos financieros clasificadas en la 'Etapa 1', derivado de los efectos de COVID-19, estos se clasificarán en la 'Etapa 2 o 3', según sea apropiado, y su PCE se medirá durante su tiempo de vida; y
- La estimación de la PCE incluye:
 - El riesgo de crédito, cuyo comportamiento podría variar de acuerdo con la estructura de segmentos de la cartera de préstamos del Fideicomiso (fuentes de repagos de los prestatarios) y de qué tan afectados están por la situación, aumentando eventualmente los porcentajes de la PCE incluso desde inicios de 2021.
 - La pérdida estimada como resultado del incumplimiento (pérdida dada el incumplimiento), que podría aumentar teniendo en cuenta que en algunos casos podría haber una disminución en el valor razonable de los activos no financieros comprometidos como garantía.

La estimación de las PCE sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 incorpora parámetros e insumos considerados adecuados en función de las proyecciones que surgen de la información prospectiva, reflejando los efectos de las decisiones de política pública implementadas en relación con COVID-19 y teniendo en cuenta el alto nivel de incertidumbre con respecto a la intensidad y duración de la interrupción en la economía.

La estimación de las PCE se basa en la mejor información disponible obtenida, considerando el área geográfica en donde se concentra la cartera de préstamos hipotecarios residenciales del Fideicomiso, incorpora los posibles efectos en su segmentación, y, considera información prospectiva (incluida la información macroeconómica) para la evaluación de escenarios adversos en consecuencia de la situación económica actual.

El Fiduciario realizará las actualizaciones pertinentes a la estimación de las PCE sobre los activos financieros, de forma subsecuente, considerando la evolución de la pandemia del COVID-19 y sus impactos en las condiciones macroeconómicas, y en base a la mejor información disponible que se obtenga.

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

Notas a los Estados Financieros

(14) Respuesta a la Crisis COVID-19, continuación

(c) Negocio en marcha

El Fiduciario considera que por el momento el Fideicomiso no presenta dificultades significativas que le impidan continuar como negocio en marcha.

El Fiduciario, quien a su vez es el Administrador del Fideicomiso, ha implementado por su parte medidas que le permiten seguir ejecutando de forma apropiada e ininterrumpida sus funciones y obligaciones que soportan las actividades operativas del Fideicomiso de acuerdo con las cláusulas del prospecto y del contrato de administración.

A nivel financiero, se ha evaluado la liquidez del Fideicomiso, con el objetivo de verificar su capacidad financiera ante el escenario proyectado por la coyuntura del COVID-19 y así asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y la preservación de sus operaciones de acuerdo con las cláusulas del prospecto. Como resultado de esta evaluación se evidenció que el Fideicomiso cuenta con una adecuada estructura de cobros que le permite afrontar la situación actual y continuar operando bajo el principio de negocio en marcha.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO
Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL DÉCIMO FIDEICOMISO
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 14

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA
BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO
Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL DÉCIMO FIDEICOMISO
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

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

Otra Información

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

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

Énfasis en el asunto

Base contable

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

Nosotros también:

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

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

Uchuna, Navarro & Amador

17 de febrero de 2021
Panamá, República de Panamá

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Depósitos en banco	4	578,431	1,016,157
Préstamos cedidos en garantía	5	38,954,490	41,844,198
		<u>39,532,921</u>	<u>42,860,355</u>
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		42,537,331	45,781,868
Déficit acumulado		(3,004,410)	(2,921,513)
		<u>39,532,921</u>	<u>42,860,355</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	<u>1,690</u>	<u>2,053</u>
Total de ingresos	1,690	2,053
Gastos:		
Administración o manejo	(84,507)	(89,713)
Cargos bancarios	<u>(80)</u>	<u>(80)</u>
Total de gastos	<u>(84,587)</u>	<u>(89,793)</u>
Pérdida neta	<u><u>(82,897)</u></u>	<u><u>(87,740)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en balboas)

	<u>Aportes del</u> <u>Fideicomitente</u>	<u>Déficit</u> <u>acumulado</u>	<u>Total de</u> <u>patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	50,012,655	(2,833,773)	47,178,882
Aportes al patrimonio	7,412,482	-	7,412,482
Retiros al patrimonio	(11,643,269)	-	(11,643,269)
Pérdida neta	-	(87,740)	(87,740)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	45,781,868	(2,921,513)	42,860,355
Aportes al patrimonio	5,397,445	-	5,397,445
Retiros al patrimonio	(8,641,982)	-	(8,641,982)
Pérdida neta	-	(82,897)	(82,897)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	42,537,331	(3,004,410)	39,532,921

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
 (Cifras en balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(82,897)	(87,740)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(1,690)	(2,053)
Efectivo generado de operaciones:		
Préstamos cedidos en garantía	2,889,708	4,404,409
Intereses cobrados	1,690	2,053
	<u>2,806,811</u>	<u>4,316,669</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Retiros de patrimonio fideicomitado, neto	<u>(3,244,537)</u>	<u>(4,230,787)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(3,244,537)</u>	<u>(4,230,787)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(437,726)	85,882
Efectivo al inicio del año	<u>1,016,157</u>	<u>930,275</u>
Efectivo al final del año	<u><u>578,431</u></u>	<u><u>1,016,157</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

1. Información general

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

Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (en adelante, el “Fideicomitente o Fiduciario Emisor”) y BG Trust, Inc., (como “Fiduciario de Garantía”), constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10), mediante Escritura Pública No.14,228 de fecha 29 de septiembre de 2010 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá debidamente inscrita al Folio No.1683 de la Sección de Fideicomiso del Registro Público (el “Fideicomiso de Garantía”), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, por la suma de hasta B/.100,000,000 a ser emitidos por el Fideicomitente, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Banco La Hipotecaria, S.A. como administrador designado por el Fideicomiso de Garantía, administrará y cobrará, por cuenta y representación del Fiduciario de Garantía, los créditos hipotecarios y, ejercerá todos los derechos y acciones que le corresponde al Fiduciario de Garantía como acreedor hipotecario (el “Administrador”).

Mediante Resolución SMV No.272-10 del 28 de julio de 2010, modificada con la Resolución No.443-10 de 29 de octubre de 2010, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (antes la Comisión Nacional de Valores), se autoriza a Banco La Hipotecaria, S.A. no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, a ofrecer Bonos de Préstamos Hipotecarios por un monto total de hasta por B/.100,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos en denominaciones de B/.1,000 emitidos en dos (2) Series, la Serie A hasta por B/.90,000,000 con vencimiento el 08 de septiembre de 2039 y la Serie B hasta por B/.10,000,000 con vencimiento el 08 de septiembre de 2039 (los “Bonos”).

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

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

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

- Créditos Hipotecarios incluyendo todos los derechos, accesorios y privilegios que se derivan de dichos créditos (Ver Nota No.5).

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de B/.39,532,921 (2019: B/.42,860,355) el cual se encuentra registrado en los activos del Fideicomiso de Garantía detallados en las Notas No.4 y 5.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso de Garantía cubre los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Prospecto Informativo de la emisión de los Bonos no establece una relación de cobertura requerida. La relación que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso de Garantía entre el monto en circulación cuyo saldo es de B/.29,677,347 es de 1.33 veces.

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

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, al 31 de diciembre de 2020, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

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

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso de Garantía no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Instrumentos financieros

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

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

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

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

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso de Garantía vienen dados por el efectivo y los créditos hipotecarios.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

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

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

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

El Fideicomiso de Garantía da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido.

3.3. Préstamos cedidos en garantía

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

3.4. Ingresos

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

3.5. Gastos

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

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2020, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuenta de Reserva	203,638	243,595
Fondos disponibles	<u>374,793</u>	<u>772,562</u>
	<u>578,431</u>	<u>1,016,157</u>

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

En estas cuentas se depositarán todos los fondos provenientes principalmente de los pagos por concepto de capital e intereses que realizan los deudores de los créditos hipotecarios cedidos en garantía al Administrador, con la finalidad de mantener en todo momento el balance requerido para el pago mensual de capital e intereses de los Bonos emitidos.

5. Préstamos cedidos en garantía

Como resultado de la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, el Fideicomitente utilizó los fondos para cancelar a Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal, el precio pactado por la adquisición de los créditos hipotecarios, cedidos al Fiduciario de Garantía.

Los créditos hipotecarios cedidos a favor del Fideicomiso de Garantía están compuestos por 2,474 préstamos hipotecarios, los cuales al 31 de diciembre de 2020 tenían un saldo total a capital por el monto de B/.38,954,490 (2019: B/.41,844,198).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco regulatorio

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

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0061-GTIA-10)
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras en balboas)

8. Hechos de Importancia

Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, y como consecuencia de la pandemia generada por el virus denominado Covid-19 (Coronavirus), y que ha afectado la salud de toda la población a nivel mundial, los Gobiernos de los diferentes países, así como el Gobierno Nacional adoptaron una serie de medidas para controlar la propagación del virus. No es posible determinar en estos momentos, ni cuantificar el efecto que esta situación pueda producir en el Fideicomiso, ya que dependerá de las situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional, y los cuales son inciertos y no se pueden predecir.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 17 de febrero de 2021.

2012 0800



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
 2 nombre, a los veintinueve (29) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), ante mí
 3 Licenciado **FABIAN RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá,
 4 portador de la cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos
 5 noventa y tres (8-421-593), comparecieron personalmente, **JOHN RAUSCHKOLB**, varón,
 6 estadounidense, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal
 7 número E-ocho-setenta y cuatro mil doscientos cincuenta y uno (E-8-74251), quien manifiesta no
 8 necesitar intérprete por entender perfectamente el idioma español; **EDUARDO JOSE FABREGA**
 9 **ELEMAN**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de
 10 identidad personal número ocho-trescientos ochenta y nueve-setecientos veintisiete (8-389-727);
 11 **NICOLAS PELYHE VARGA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad,
 12 con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos dieciocho-cuatrocientos sesenta y siete
 13 (8-418-467), y **GISELLE PINEL DE TEJEIRA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina
 14 de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-ochenta y siete-mil ochocientos
 15 cuarenta y seis (3-87-1846), actuando en sus condiciones de Gerente General, Presidente de la Junta
 16 Directiva, Tesorero de la Junta Directiva y Vice-Presidente Ejecutiva de Finanzas, respectivamente,
 17 de la sociedad anónima denominada **BANCO LA HIPOTECARIA, S.A.**, sociedad anónima
 18 inscrita a la Ficha trescientos veintitrés mil doscientos cuarenta y cuatro (323244), actualizada al
 19 Documento Redi un millón setecientos ochenta y seis mil quinientos treinta y ocho (1786538) de la
 20 Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con domicilio en Vía España,
 21 Plaza Regency, Edificio Tesera 177, piso trece, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá,
 22 la cual actúa en su carácter de **Fiduciario del DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE**
 23 **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS** (en adelante “**EL DÉCIMO FIDEICOMISO**”), personas a
 24 quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer constar, bajo
 25 juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo dieciocho-
 26 dos mil (18-2000) de once (11) de octubre de dos mil (2000), modificado por los Acuerdos N°.2-
 27 2018, N°.12-2003, N°.8-2004, N°.2-2007, N°.1-2009 y N°.1-2020.-----

28 **PRIMERO:** Declara cada uno de los comparecientes que han revisado el Estado Financiero Anual
 29 de **EL DÉCIMO FIDEICOMISO**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil
 30

veinte (2020).-----

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 **EL DÉCIMO FIDEICOMISO**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----

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

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

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

- a. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **EL DÉCIMO 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 **EL DÉCIMO**



131 08.00

POSTALIA

NOTARIA SEGUNDA 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 **EL DÉCIMO 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 ZORAIDA DE VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos uno (8-137-301), y ELIAS REYES PINEDA con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos ochenta y cinco-dos mil ciento treinta y uno (8-885-2131), 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.

JOHN DAVID RAUSCHKOLB

EDUARDO JOSE FABREGA-ELEMAN

NICOLAS PELYHE VARGA

GISELLE PINEL DE TEJEIRA

ZORAIDA DE VERGARA

ELIAS REYES PINEDA

FABIAN RUIZ SANCHEZ
NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA



