

**BGT**BG Trust,  
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 19,606 de 16 de julio de 2014, (el "Fideicomiso"), por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2023, a saber:

1. El Emisor es Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV N° 337-14 de 17 de julio de 2014.
3. El monto total registrado es de hasta Setenta y Cinco Millones de Dólares (US\$75,000,000.00), emitidos en tres (3) series: La Serie A por hasta Sesenta y Ocho Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$68,250,000.00), la Serie B por hasta Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00) y la Serie C por hasta Setecientos Cincuenta Mil Dólares (US\$750,000.00).
4. El total del Patrimonio administrado del fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$37,912,945.53, cubre las Series A, B y C de la emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
  - a) Fondos depositados en cuentas de ahorro en Banco General con saldo total de US\$2,776,404.08, desglosadas así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo al 31 dic 23
Ahorros	Reserva de Intereses	1	\$506.88
Ahorros	Fondos Disponibles	1	\$2,775,897.20
<b>Total</b>			<b>\$2,776,404.08</b>

- b) Cartera de créditos hipotecarios cedidos al Fiduciario cuyos saldos a capital al 31 de diciembre de 2023, ascendían a US\$34,795,385.35, según el detalle que se incluye como Anexo A.
  - c) Carta de Crédito Stand By a favor del Fiduciario por la suma de hasta US\$279,000.00.
  - d) Activos en Dación de pago por un monto de US\$19,381.65.
  - e) Activos Adjudicados para la venta por un monto de US\$42,774.45.
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\$33,597,818.40, es de 1.13 veces.
6. La cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

mar-23	jun-23	sep-23
1.06x	1.06x	1.06x

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 22 de enero de 2024.

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
Junnula Williams  
Firma Autorizada

  
Valerie Voloj  
Firma Autorizada

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1	01-C-000036	158.12	0	24.31	0	0	0	0	0	0	0	24.31	24.38
2	01-C-000049	254.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79.32
3	01-C-000062	826.64	0.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0.41	411.42
4	01-C-000089	271.82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,432.11
5	01-C-000270	155.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.2	6,204.44
6	01-C-000279	434	224.99	0	0	0	0	0	0	0	0	224.99	50,317.96
7	01-C-000479	124.78	1.94	0	0	0	0	0	0	0	0	1.94	10,125.04
8	01-C-000529	262.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,956.92
9	01-C-000593	139.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,457.81
10	01-C-000617	246.65	3.71	0	0	0	0	0	0	0	0	3.71	17,467.44
11	01-C-000666	87.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,441.40
12	01-C-000675	208.62	16.01	0	0	0	0	0	0	0	0	16.01	12,564.69
13	01-C-000683	177.48	0	0	109.14	177.48	0	0	0	0	0	464.1	13,265.81
14	01-C-000711	316.56	85.73	316.56	0	0	0	0	0	0	0	402.29	28,350.90
15	01-C-000720	329.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,435.68
16	01-C-000726	97.03	22.71	0	0	0	0	0	0	0	0	22.71	11,842.89
17	01-C-000729	171.27	4.76	0	0	0	0	0	0	0	0	4.76	3,861.19
18	01-C-000739	266.13	57.85	0	0	0	0	0	0	0	0	57.85	17,237.92
19	01-C-000743	90.98	37.38	0	0	0	0	0	0	0	0	37.38	11,121.47
20	01-C-000744	196.58	76.23	0	0	0	0	0	0	0	0	76.23	14,213.14
21	01-C-000766	447.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385.73	37,769.57
22	01-C-000782	169.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,341.05
23	01-C-000788	199.62	0	0	0	53.52	199.62	199.62	0	0	0	652.38	14,019.89
24	01-C-000826	159.28	24.36	0	0	0	0	0	0	0	0	24.36	21,168.93
25	01-C-000869	164.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.49	14,657.98
26	01-C-000872	97.99	21.15	0	0	0	0	0	0	0	0	21.15	7,353.03
27	01-C-000883	205.79	4.32	0	0	0	0	0	0	0	0	4.32	6,780.01
28	01-C-000898	162.04	116.66	0	0	0	0	0	0	0	0	116.66	11,117.57
29	01-C-000948	159.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.45	12,767.97
30	01-C-000970	111.67	79.97	111.67	111.67	111.67	111.67	127.52	0	0	0	654.17	14,406.30
31	01-C-000978	99.24	59.16	99.24	99.24	99.24	99.24	110.53	0	0	0	566.65	14,270.75
32	01-C-000981	160.78	62.1	0	0	0	0	0	0	0	0	62.1	13,492.83
33	01-C-000983	183.89	107.7	0	0	0	0	0	0	0	0	107.7	26,743.04
34	01-C-003605	104.52	58.75	0	0	0	0	0	0	0	0	58.75	10,941.61
35	01-C-003615	484.54	6.63	0	0	0	0	0	0	0	0	6.63	34,559.16
36	01-C-003618	206.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,086.42
37	01-C-003627	256.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,750.08
38	01-C-003634	290.36	27.5	0	0	0	0	0	0	0	0	27.5	29,097.95
39	01-C-004121	253.41	11.48	0	0	0	0	0	0	0	0	11.48	20,234.44
40	01-C-004129	91.26	19.23	91.26	91.26	91.26	179.97	0	0	0	0	472.98	12,807.37
41	01-C-004131	63.64	18.47	0	0	0	0	0	0	0	0	18.47	8,024.98
42	01-C-004141	115.05	65.52	0	0	0	0	0	0	0	0	65.52	16,269.76
43	01-C-004152	244.08	84.78	0	0	0	0	0	0	0	0	84.78	31,577.46
44	01-C-004192	198.08	3.05	0	0	0	0	0	0	0	0	3.05	15,906.14
45	01-C-004199	425.27	129.92	0	0	0	0	0	0	0	0	129.92	30,791.91
46	01-C-004224	205.68	64.23	0	0	0	0	0	0	0	0	64.23	15,223.71
47	01-C-004232	232.55	94.82	0	0	0	0	0	0	0	0	94.82	21,496.75
48	01-C-004234	192.6	3.27	0	0	0	0	0	0	0	0	3.27	17,058.43
49	01-C-004240	155.39	68.46	0	0	0	0	0	0	0	0	68.46	21,776.27
50	01-C-004270	281.26	4.1	0	0	0	0	0	0	0	0	4.1	21,376.89
51	01-C-004287	319.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,171.85
52	01-C-004298	167.19	3.14	0	0	0	0	0	0	0	0	3.14	16,607.76
53	01-C-004300	406.13	112.54	0	0	0	0	0	0	0	0	112.54	21,733.30

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
54	01-C-004308	369.63	26.06	0	0	0	0	0	0	0	0	26.06	22,648.32
55	01-C-004310	107.6	1.86	0	0	0	0	0	0	0	0	1.86	9,856.72
56	01-C-004314	391.69	143.69	391.69	0	0	0	0	0	0	0	535.38	38,570.30
57	01-C-004317	159.24	65.38	0	0	0	0	0	0	0	0	65.38	22,728.56
58	01-C-004323	315.22	5.01	0	0	0	0	0	0	0	0	5.01	26,101.65
59	01-C-004326	206.7	3.11	0	0	0	0	0	0	0	0	3.11	16,196.56
60	01-C-004356	113.24	54.88	0	0	0	0	0	0	0	0	54.88	15,620.21
61	01-C-004359	144.53	40.1	0	0	0	0	0	0	0	0	40.1	20,908.32
62	01-C-004366	206.06	3.75	0	0	0	0	0	0	0	0	3.75	19,825.99
63	01-C-008010	142.49	52.12	0	0	0	0	0	0	0	0	52.12	12,941.43
64	01-C-008017	120.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,224.87
65	01-C-008026	247.84	76.53	0	0	0	0	0	0	0	0	76.53	22,665.48
66	01-C-008030	190.33	83.2	0	0	0	0	0	0	0	0	83.2	23,817.01
67	01-C-008054	253.93	3.38	0	0	0	0	0	0	0	0	3.38	17,603.09
68	01-C-008071	248.01	3.49	0	0	0	0	0	0	0	0	3.49	18,436.15
69	01-C-008074	345.87	70.76	0	0	0	0	0	0	0	0	70.76	17,219.54
70	01-C-008084	121.49	13.9	0	0	0	0	0	0	0	0	13.9	10,740.89
71	01-C-008092	429.1	7.21	0	0	0	0	0	0	0	0	7.21	33,964.21
72	01-C-008093	209.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,640.37
73	01-C-008096	118.6	30.27	0	0	0	0	0	0	0	0	30.27	10,180.99
74	01-C-008105	198.5	3.26	0	0	0	0	0	0	0	0	3.26	17,232.81
75	01-C-008107	145.56	15.7	0	0	0	0	0	0	0	0	15.7	9,435.41
76	01-C-008109	249.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,290.39
77	01-C-008112	152.45	126.95	0	0	0	0	0	0	0	0	126.95	14,389.84
78	01-C-008113	144.83	72.96	0	0	0	0	0	0	0	0	72.96	13,979.02
79	01-C-008125	321.71	23.05	0	0	0	0	0	0	0	0	23.05	24,386.23
80	01-C-008130	192.27	64.91	0	0	0	0	0	0	0	0	64.91	29,251.46
81	01-C-008134	208.29	3.26	0	0	0	0	0	0	0	0	3.26	17,228.19
82	01-C-008137	257.89	4.44	0	0	0	0	0	0	0	0	4.44	23,486.97
83	01-C-008142	306.58	136.58	0	0	0	0	0	0	0	0	136.58	29,497.23
84	01-C-008146	120.51	9.41	0	0	0	0	0	0	0	0	9.41	9,954.23
85	01-C-008156	143	79.71	0	0	0	0	0	0	0	0	79.71	20,523.72
86	01-C-008161	185.33	48.9	0	0	0	0	0	0	0	0	48.9	18,789.68
87	01-C-008164	167.15	124.75	167.15	0	0	0	0	0	0	0	291.9	17,982.76
88	01-C-008167	120.25	25.91	0	0	0	0	0	0	0	0	25.91	9,957.76
89	01-C-008179	485.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,234.03
90	01-C-008182	229.59	25.82	0	0	0	0	0	0	0	0	25.82	24,148.51
91	01-C-008183	260.44	81.98	0	0	0	0	0	0	0	0	81.98	27,079.69
92	01-C-008184	163.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,699.04
93	01-C-008191	153.01	69.41	153.01	153.01	0	0	0	0	0	0	375.43	22,997.09
94	01-C-008192	318.16	294.35	0	0	0	0	0	0	0	0	294.35	34,224.01
95	01-C-008195	138.84	2.83	0	0	0	0	0	0	0	0	2.83	14,976.78
96	01-C-008197	136.02	2.49	0	0	0	0	0	0	0	0	2.49	12,127.12
97	01-C-008203	106.63	81.89	106.63	106.63	121.57	0	0	0	0	0	416.72	16,600.47
98	01-C-008204	128.01	17.43	0	0	0	0	0	0	0	0	17.43	11,527.55
99	01-C-008206	224.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,061.06
100	01-C-008208	162.1	122.05	0	0	0	0	0	0	0	0	122.05	22,391.09
101	01-C-008212	272.71	3.56	0	0	0	0	0	0	0	0	3.56	20,017.75
102	01-C-008213	104.13	58.18	104.13	104.13	104.13	0	0	0	0	0	370.57	12,914.46
103	01-C-008219	272.82	221.46	0	0	0	0	0	0	0	0	221.46	27,164.17
104	01-C-008222	162.45	141.89	0	0	0	0	0	0	0	0	141.89	20,009.73
105	01-C-008223	312.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,958.10
106	01-C-008224	301.75	30.32	0	0	0	0	0	0	0	0	30.32	33,538.55

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
107	01-C-008228	315.88	6.74	0	0	0	0	0	0	0	0	6.74	31,164.59
108	01-C-008230	200.31	1.47	0	0	0	0	0	0	0	0	1.47	8,280.23
109	01-C-008231	151.3	114.09	0	0	0	0	0	0	0	0	114.09	19,146.32
110	01-C-008239	291.92	4.53	0	0	0	0	0	0	0	0	4.53	23,945.61
111	01-C-008240	157.82	89.52	0	0	0	0	0	0	0	0	89.52	23,050.76
112	01-C-008242	160.81	68.94	0	0	0	0	0	0	0	0	68.94	17,504.57
113	01-C-008245	200.02	116.05	0	0	0	0	0	0	0	0	116.05	23,842.13
114	01-C-008246	473.97	218.63	0	0	0	0	0	0	0	0	218.63	36,027.78
115	01-C-008249	162.41	157.91	0	0	0	0	0	0	0	0	157.91	24,319.70
116	01-C-008250	160.91	28.57	0	0	0	0	0	0	0	0	28.57	14,666.85
117	01-C-008253	190.74	46.32	0	0	0	0	0	0	0	0	46.32	16,655.40
118	01-C-008262	139.91	86.18	0	0	0	0	0	0	0	0	86.18	22,185.92
119	01-C-008263	275.92	17.18	275.92	0	0	0	0	0	0	0	293.1	22,230.19
120	01-C-008273	497.29	82.73	0	0	0	0	0	0	0	0	82.73	51,615.41
121	01-C-008274	156.07	28.45	0	0	0	0	0	0	0	0	28.45	19,781.04
122	01-C-008276	576.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62,038.05
123	01-C-008283	122.75	41.84	0	0	0	0	0	0	0	0	41.84	16,288.51
124	01-C-008287	196.07	76.53	0	0	0	0	0	0	0	0	76.53	21,205.26
125	01-C-008298	186.64	3.71	0	0	0	0	0	0	0	0	3.71	19,612.28
126	01-C-008299	154.53	56.87	0	0	0	0	0	0	0	0	56.87	24,738.97
127	01-C-008301	333.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,469.24
128	01-C-008303	76.78	75.2	76.78	76.78	76.78	76.78	76.78	76.78	379.61	275.35	1,190.84	11,364.29
129	01-C-008315	423.33	6.55	0	0	0	0	0	0	0	0	6.55	36,759.37
130	01-C-008318	223.09	130.88	0	0	0	0	0	0	0	0	130.88	36,396.04
131	01-C-008326	120.17	26.65	120.17	120.17	120.17	120.17	120.17	120.17	146.78	0	894.45	19,791.39
132	01-C-008328	164.63	3.15	0	0	0	0	0	0	0	0	3.15	16,646.39
133	01-C-008329	168.89	14.92	168.89	0	0	0	0	0	0	0	183.81	17,003.16
134	01-C-008332	124.47	76.32	0	0	0	0	0	0	0	0	76.32	19,377.71
135	01-C-008335	108.79	19.36	108.79	108.79	108.79	108.79	108.79	108.79	619.87	1461.22	2,753.19	17,209.22
136	01-C-008338	210.16	159.31	0	0	0	0	0	0	0	0	159.31	22,316.11
137	01-C-008372	492.83	102.54	0	0	0	0	0	0	0	0	102.54	39,922.09
138	01-C-008374	420.64	8.28	0	0	0	0	0	0	0	0	8.28	40,292.85
139	01-C-008375	244.5	5.52	0	0	0	0	0	0	0	0	5.52	25,522.83
140	01-C-008380	163.57	63.21	0	0	0	0	0	0	0	0	63.21	26,942.75
141	01-C-008381	200.42	32.87	0	0	0	0	0	0	0	0	32.87	17,387.59
142	01-C-008382	378.04	359.67	378.04	0	0	0	0	0	0	0	737.71	43,512.47
143	01-C-008383	202.28	143.64	202.28	0	0	0	0	0	0	0	345.92	33,032.30
144	01-C-008387	359.32	86.7	0	0	0	0	0	0	0	0	86.7	31,179.05
145	01-C-008395	519.18	11.61	0	0	0	0	0	0	0	0	11.61	61,425.73
146	01-C-008400	215.47	64.88	0	0	0	0	0	0	0	0	64.88	23,331.05
147	01-C-008403	200.22	4.15	0	0	0	0	0	0	0	0	4.15	21,966.12
148	01-C-008406	230.9	9.55	0	0	0	0	0	0	0	0	9.55	27,013.94
149	01-C-008408	255.15	4.9	0	0	0	0	0	0	0	0	4.9	25,905.90
150	01-C-008410	274.13	5.95	0	0	0	0	0	0	0	0	5.95	27,524.01
151	01-C-008414	240.86	201.68	240.86	240.86	240.86	240.86	240.86	239.35	0	0	1,645.33	35,717.59
152	01-C-008419	238.89	4.29	0	0	0	0	0	0	0	0	4.29	22,707.89
153	01-C-008420	172.14	72.37	0	0	0	0	0	0	0	0	72.37	18,800.59
154	01-C-008426	281.15	226.02	0	0	0	0	0	0	0	0	226.02	45,514.78
155	01-C-008461	213.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,745.18
156	01-C-008463	234.13	170.49	0	0	0	0	0	0	0	0	170.49	24,904.99
157	01-P-000043	109.78	0.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0.42	364.33
158	01-P-000086	122.62	6.74	0	0	0	0	0	0	0	0	6.74	1,527.55
159	01-P-000100	171.57	0	75.57	0	0	0	0	0	0	0	75.57	219.50

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
160	01-P-000125	135.57	2.32	0	0	0	0	0	0	0	0	2.32	930.14
161	01-P-000147	121.97	0.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0.25	1,358.83
162	01-P-000167	117.01	1.5	224.78	144.96	0	0	0	0	0	0	371.24	2,882.90
163	01-P-000233	222.5	0.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0.24	410.68
164	01-P-000329	145.3	95.13	0	0	0	0	0	0	0	0	95.13	4,672.92
165	01-P-000347	213.7	0.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0.92	4,972.13
166	01-P-000376	166.57	166.1	151.6	0	0	0	0	0	0	0	317.7	7,157.33
167	01-P-000393	195.49	153.86	195.49	195.49	94.28	0	0	0	0	0	639.12	5,802.89
168	01-P-000414	181.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,590.12
169	01-P-000452	161.64	49.77	161.64	161.64	161.64	0	0	0	0	0	534.69	6,256.72
170	01-P-000463	191.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,199.90
171	01-P-000501	157.22	41.84	0	0	0	0	0	0	0	0	41.84	41.83
172	01-P-000517	168.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	348.78
173	01-P-000560	203.51	3.31	0	0	0	0	0	0	0	0	3.31	1,728.05
174	01-P-000597	127.24	23.32	0	0	0	0	0	0	0	0	23.32	4,193.09
175	01-P-000616	179.63	36.07	0	0	0	0	0	0	0	0	36.07	36.76
176	01-P-000629	150.42	4.08	0	0	0	0	0	0	0	0	4.08	1,378.16
177	01-P-000630	143.9	120.1	143.9	143.9	143.9	143.9	152.55	0	0	0	848.25	4,851.87
178	01-P-000640	161.87	89.53	161.87	161.87	161.87	0	0	0	0	0	575.14	4,257.73
179	01-P-000653	176.76	58.34	0	0	0	0	0	0	0	0	58.34	492.81
180	01-P-000662	199.84	19.46	0	0	0	0	0	0	0	0	19.46	3,623.79
181	01-P-000693	133.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,414.74
182	01-P-000744	137.82	1.11	0	0	0	0	0	0	0	0	1.11	5,765.65
183	01-P-000755	332.99	125.06	0	0	0	0	0	0	0	0	125.06	24,215.80
184	01-P-000835	117.35	10.84	0	0	0	0	0	0	0	0	10.84	4,432.33
185	01-P-000871	170.03	11.17	0	0	0	0	0	0	0	0	11.17	4,480.63
186	01-P-000875	137.71	6.79	0	0	0	0	0	0	0	0	6.79	5,903.12
187	01-P-000889	273.58	76.79	273.58	273.58	273.58	0	0	0	0	0	897.53	13,529.89
188	01-P-000907	165.03	37.56	0	0	0	0	0	0	0	0	37.56	9,326.82
189	01-P-000911	371.55	8.74	0	0	0	0	0	0	0	0	8.74	8,862.95
190	01-P-000944	165.59	13.04	165.59	165.59	165.59	0	0	0	0	0	509.81	8,394.36
191	01-P-000946	178.33	1.18	0	0	0	0	0	0	0	0	1.18	6,156.57
192	01-P-000970	391.77	1.33	0	0	0	0	0	0	0	0	1.33	6,913.75
193	01-P-000987	240.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,286.72
194	01-P-000992	185.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	254.02
195	01-P-000994	183.2	1.16	0	0	0	0	0	0	0	0	1.16	6,028.15
196	01-P-000997	126.78	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	9,341.14
197	01-P-000999	144.51	68.97	183.85	183.85	0	0	0	0	0	0	436.67	5,119.30
198	01-P-001036	285.31	95.48	0	0	0	0	0	0	0	0	95.48	23,706.94
199	01-P-001056	265.51	0.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0.97	5,061.12
200	01-P-001068	144.47	28.61	0	0	0	0	0	0	0	0	28.61	5,328.31
201	01-P-001085	125.32	10.52	0	0	0	0	0	0	0	0	10.52	3,655.65
202	01-P-001090	160.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,881.75
203	01-P-001129	114.06	0.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0.69	3,579.33
204	01-P-001137	146.34	15.53	0	0	0	0	0	0	0	0	15.53	8,098.64
205	01-P-001169	162.91	1.13	0	0	0	0	0	0	0	0	1.13	5,891.11
206	01-P-001185	164.65	35.17	0	0	0	0	0	0	0	0	35.17	6,548.99
207	01-P-001188	125.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,701.01
208	01-P-001236	186.06	39.44	0	0	0	0	0	0	0	0	39.44	12,097.81
209	01-P-001238	150.26	0.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0.97	5,033.98
210	01-P-001251	140.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,296.81
211	01-P-001259	189.51	6.68	0	0	0	0	0	0	0	0	6.68	2,680.23
212	01-P-001263	146.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,035.08

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
213	01-P-001267	128.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,404.37
214	01-P-001282	132.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,239.89
215	01-P-001299	181.82	2.67	0	0	0	0	0	0	0	0	2.67	4,644.11
216	01-P-001301	215.58	4.39	0	0	0	0	0	0	0	0	4.39	817.27
217	01-P-001302	170.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,910.39
218	01-P-001329	143.76	0.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0.67	3,498.44
219	01-P-001344	139.01	0.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0.68	3,562.43
220	01-P-001356	140.96	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	95.06
221	01-P-001374	127.69	13.88	0	0	0	0	0	0	0	0	13.88	4,522.29
222	01-P-001394	175.49	1.46	0	0	0	0	0	0	0	0	1.46	7,612.64
223	01-P-001450	153.77	1.18	0	0	0	0	0	0	0	0	1.18	6,143.63
224	01-P-001522	207.13	181.84	0	0	0	0	0	0	0	0	181.84	2,249.21
225	01-P-001549	204.72	40.61	0	0	0	0	0	0	0	0	40.61	12,299.57
226	01-P-001564	175.3	1.23	0	0	0	0	0	0	0	0	1.23	6,426.23
227	01-P-001601	207.14	6.97	0	0	0	0	0	0	0	0	6.97	2,794.59
228	01-P-001629	190.88	1.48	0	0	0	0	0	0	0	0	1.48	7,731.24
229	01-P-001656	165.64	18.99	0	0	0	0	0	0	0	0	18.99	4,714.17
230	01-P-001659	132.37	0.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0.88	896.70
231	01-P-001671	125.56	44.7	125.56	0	0	0	0	0	0	0	170.26	11,619.23
232	01-P-001685	159.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,528.55
233	01-P-001702	223.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,714.14
234	01-P-001736	123.12	77.88	123.12	123.12	123.12	0	0	0	0	0	447.24	7,064.13
235	01-P-001766	199.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,290.66
236	01-P-001776	166.32	26.48	0	0	0	0	0	0	0	0	26.48	6,003.54
237	01-P-001779	276.37	3.56	0	0	0	0	0	0	0	0	3.56	3,210.63
238	01-P-001789	177.78	1.4	0	0	0	0	0	0	0	0	1.4	7,282.52
239	01-P-001790	107.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,395.41
240	01-P-001831	337.79	2.98	0	0	0	0	0	0	0	0	2.98	15,741.99
241	01-P-001900	190.53	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0.2	1,059.17
242	01-P-001906	183.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,197.35
243	01-P-001918	274.7	13.36	274.7	0	0	0	0	0	0	0	288.06	14,434.45
244	01-P-001950	282.18	56.25	0	0	0	0	0	0	0	0	56.25	13,966.61
245	01-P-001970	112.74	102.38	117.79	166.99	0	0	0	0	0	0	387.16	11,736.65
246	01-P-001974	110.51	50.24	0	0	0	0	0	0	0	0	50.24	9,033.28
247	01-P-001988	151.66	1.31	0	0	0	0	0	0	0	0	1.31	7,957.66
248	01-P-001993	126.62	12.75	0	0	0	0	0	0	0	0	12.75	2,997.25
249	01-P-001999	258.82	11.11	0	0	0	0	0	0	0	0	11.11	2,519.18
250	01-P-002004	191.86	0.99	0	0	0	0	0	0	0	0	0.99	5,138.32
251	01-P-002005	212.11	3.4	0	0	0	0	0	0	0	0	3.4	1,267.30
252	01-P-002016	172.09	66.42	0	0	0	0	0	0	0	0	66.42	10,198.52
253	01-P-002038	146.99	9.81	0	0	0	0	0	0	0	0	9.81	3,007.44
254	01-P-002056	173.16	1.64	0	0	0	0	0	0	0	0	1.64	8,544.89
255	01-P-002059	163.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.04
256	01-P-002067	166.12	9.66	0	0	0	0	0	0	0	0	9.66	3,147.43
257	01-P-002080	159.2	26.69	159.2	159.2	159.2	159.2	159.2	207.98	0	0	1030.67	9,143.75
258	01-P-002098	127.99	33.45	0	0	0	0	0	0	0	0	33.45	6,228.85
259	01-P-002106	125.57	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20	6,278.76
260	01-P-002107	155.67	1.43	0	0	0	0	0	0	0	0	1.43	7,447.26
261	01-P-002122	147.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,262.59
262	01-P-002125	170.19	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3,479.53
263	01-P-002130	182.84	8.91	0	0	0	0	0	0	0	0	8.91	15,478.81
264	01-P-002159	165.81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,197.68
265	01-P-002167	117.1	26.88	0	0	0	0	0	0	0	0	26.88	11,678.67

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
266	01-P-002174	151.48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,700.49
267	01-P-002191	160.6	2.04	0	0	0	0	0	0	0	0	2.04	9,395.57
268	01-P-002203	88.81	14.2	0	0	0	0	0	0	0	0	14.2	5,696.63
269	01-P-002212	74.4	4.21	0	0	0	0	0	0	0	0	4.21	7,324.42
270	01-P-002222	176.5	1.27	0	0	0	0	0	0	0	0	1.27	6,640.52
271	01-P-002223	145.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,803.30
272	01-P-002227	122.57	1.02	0	0	0	0	0	0	0	0	1.02	5,312.88
273	01-P-002235	231.07	126.93	0	0	0	0	0	0	0	0	126.93	15,446.40
274	01-P-002248	189.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,116.02
275	01-P-002269	166.66	53.19	0	0	0	0	0	0	0	0	53.19	7,876.34
276	01-P-002275	175.39	78.87	0	0	0	0	0	0	0	0	78.87	9,408.44
277	01-P-002282	110.63	15.89	0	0	0	0	0	0	0	0	15.89	9,204.27
278	01-P-002349	133.56	131.02	0	0	0	0	0	0	0	0	131.02	13,726.51
279	01-P-002359	166.21	72.35	0	0	0	0	0	0	0	0	72.35	8,607.70
280	01-P-002393	108.48	5.23	0	0	0	0	0	0	0	0	5.23	9,793.08
281	01-P-002400	192.82	2.08	0	0	0	0	0	0	0	0	2.08	11,011.40
282	01-P-002689	101.78	44.31	0	0	0	0	0	0	0	0	44.31	8,579.30
283	01-P-002773	353.63	223.74	0	0	0	0	0	0	0	0	223.74	10,182.96
284	01-P-002849	111.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,387.21
285	01-P-002895	189.07	10.55	0	0	0	0	0	0	0	0	10.55	9,869.44
286	01-P-002926	134.91	43.28	0	0	0	0	0	0	0	0	43.28	8,206.24
287	01-P-002950	134.46	1.45	0	0	0	0	0	0	0	0	1.45	7,675.76
288	01-P-003365	259.29	50.82	0	0	0	0	0	0	0	0	50.82	10,191.70
289	01-P-003418	78.03	45.85	78.03	0	81.82	0	0	0	0	0	283.73	7,569.63
290	01-P-003576	163.17	6.15	0	0	0	0	0	0	0	0	6.15	10,849.05
291	01-P-003647	119.21	9.97	0	0	0	0	0	0	0	0	9.97	10,105.58
292	01-P-003649	275.3	66.17	275.3	0	275.3	0	0	0	0	0	892.07	28,574.44
293	01-P-003677	273.02	11.75	0	0	0	0	0	0	0	0	11.75	19,711.12
294	01-P-003679	270.42	5.01	0	0	0	0	0	0	0	0	5.01	24,362.39
295	01-P-003703	147.9	12.1	147.9	147.9	147.9	147.9	147.9	147.9	887.4	443.7	2230.6	16,072.61
296	01-P-003726	94.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,297.73
297	01-P-003740	321.47	159.1	321.47	321.47	321.47	0	0	0	0	0	1123.51	40,516.48
298	01-P-003742	257.71	16.71	0	0	0	0	0	0	0	0	16.71	25,403.64
299	01-P-003747	229.87	184.21	0	0	0	0	0	0	0	0	184.21	33,024.01
300	01-P-003748	96.55	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,112.76
301	01-P-003755	98.56	60.52	135.21	0	0	0	0	0	0	0	195.73	20,282.23
302	01-P-003758	292.29	286.33	0	0	0	0	0	0	0	0	286.33	47,037.65
303	01-P-003760	226.46	8.44	0	0	0	0	0	0	0	0	8.44	25,679.56
304	01-P-003762	243.57	2.66	0	0	0	0	0	0	0	0	2.66	32,415.99
305	01-P-003764	123.5	116.62	123.5	0	0	0	0	0	0	0	240.12	17,382.98
306	01-P-003766	86.04	0.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0.76	15,920.07
307	01-P-003774	120.54	0.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0.87	18,109.14
308	01-P-003775	284.5	5.24	0	0	0	0	0	0	0	0	5.24	27,733.05
309	01-P-003779	245.14	91.91	0	0	0	0	0	0	0	0	91.91	23,418.57
310	01-P-003781	233.22	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	32,832.80
311	02-P-000186	178.49	105.4	0	0	0	0	0	0	0	0	105.4	12,341.30
312	02-P-000542	209.09	139.87	209.09	209.09	209.09	209.09	209.09	209.09	209.09	0	1603.5	17,940.52
313	02-P-001077	153.51	0	139.2	0	0	0	0	0	0	0	139.2	12,564.04
314	02-P-001142	194.67	77.65	0	0	0	0	0	0	0	0	77.65	14,724.00
315	02-P-001267	126.44	11.02	0	0	0	0	0	0	0	0	11.02	9,578.68
316	02-P-001724	184.41	29.98	0	0	0	0	0	0	0	0	29.98	5,883.86
317	02-P-001878	162.21	2.13	0	0	0	0	0	0	0	0	2.13	11,247.77
318	02-P-002560	145.75	105.26	0	0	0	0	0	0	0	0	105.26	20,381.95

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
319	02-P-002905	291.94	146.69	291.94	291.94	291.94	291.94	0	0	0	0	1314.45	27,612.90
320	02-P-003007	156.56	6.78	0	0	0	0	0	0	0	0	6.78	12,689.78
321	02-P-003409	108.66	91.46	108.66	81.11	150.25	150.25	0	0	0	0	431.48	14,950.71
322	02-P-003410	138.49	48.16	138.49	138.49	138.49	138.49	0	0	0	0	463.63	15,275.08
323	02-P-003726	139.56	26.19	0	0	0	0	0	0	0	0	26.19	8,850.05
324	02-P-004055	157.56	54.01	0	0	0	0	0	0	0	0	54.01	12,841.75
325	02-P-004084	83.45	52.03	111.04	0	0	0	0	0	0	0	163.07	9,759.94
326	02-P-004140	98.65	74.45	116.97	136.81	0	0	0	0	0	0	328.23	14,759.30
327	02-P-004141	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,007.50
328	02-P-004299	102.88	24.7	102.88	102.88	0	0	0	0	0	0	230.46	8,897.83
329	02-P-004558	145.66	40.16	0	0	0	0	0	0	0	0	40.16	14,094.80
330	02-P-004570	111.29	59.51	0	0	0	0	0	0	0	0	59.51	16,548.62
331	02-P-004616	173.54	70.7	0	0	0	0	0	0	0	0	70.7	16,029.32
332	02-P-004659	112.59	73	0	0	0	0	0	0	0	0	73	8,997.87
333	02-P-004707	94.89	48.15	0	0	0	0	0	0	0	0	48.15	12,289.88
334	02-P-005028	269.15	153.76	0	0	0	0	0	0	0	0	153.76	22,799.86
335	02-P-005077	146.92	7.88	146.92	146.92	0	0	0	0	0	0	301.72	12,109.82
336	02-P-005132	190.76	7.92	0	0	0	0	0	0	0	0	7.92	13,968.85
337	02-P-005323	141.88	45.61	0	0	0	0	0	0	0	0	45.61	11,323.22
338	02-P-005472	90.37	1.42	0	0	0	0	0	0	0	0	1.42	7,383.23
339	02-P-005521	63.51	62.29	63.51	63.51	63.51	63.51	63.51	63.51	323.07	680.81	1447.23	8,607.32
340	02-P-005549	96.86	35.22	0	0	0	0	0	0	0	0	35.22	11,635.11
341	02-P-005621	103.25	31.27	0	0	0	0	0	0	0	0	31.27	12,078.14
342	02-P-005657	89.46	34.51	0	0	0	0	0	0	0	0	34.51	12,919.85
343	02-P-005771	284.51	111.9	284.51	0	0	0	0	0	0	0	396.41	23,470.77
344	02-P-005906	404.35	99.88	0	0	0	0	0	0	0	0	99.88	35,920.17
345	02-P-005974	92.37	31.37	0	0	0	0	0	0	0	0	31.37	13,552.29
346	02-P-006142	107.96	7.45	107.96	107.96	0	0	0	0	0	0	223.37	11,176.56
347	02-P-006149	206.05	3.4	0	0	0	0	0	0	0	0	3.4	19,081.35
348	02-P-006207	220.05	217.57	220.05	220.05	220.05	0	0	0	0	0	877.72	20,656.02
349	02-P-006280	100.99	95.14	0	0	0	0	0	0	0	0	95.14	14,808.47
350	02-P-006298	165.42	52.27	0	0	0	0	0	0	0	0	52.27	17,265.39
351	02-P-006355	127.21	38.04	127.21	0	0	0	0	0	0	0	165.25	19,418.09
352	02-P-006400	142.43	2.35	0	0	0	0	0	0	0	0	2.35	12,406.63
353	02-P-006530	144.24	125.49	144.24	28.2	0	0	0	0	0	0	297.93	20,189.32
354	02-P-006545	137.74	6.69	0	0	0	0	0	0	0	0	6.69	11,799.35
355	02-P-006628	108.73	0.04	108.73	0	0	0	0	0	0	0	108.77	16,246.91
356	02-P-006666	111.55	25.51	161.93	0	0	0	0	0	0	0	187.44	16,934.73
357	02-P-006697	150.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,151.60
358	02-P-006961	143.23	2.41	0	0	0	0	0	0	0	0	2.41	12,725.48
359	02-P-007032	189.44	81.91	0	0	0	0	0	0	0	0	81.91	15,531.06
360	02-P-007098	191.43	37.78	0	0	0	0	0	0	0	0	37.78	16,814.85
361	02-P-007108	169.13	0	119.85	169.13	0	0	0	0	0	0	288.98	17,756.68
362	02-P-007153	150.73	23.3	150.73	150.73	304.13	199.2	199.2	199.2	0	0	1226.49	20,354.44
363	02-P-007253	426.33	44.46	426.33	426.33	0	0	0	0	0	0	897.12	39,791.81
364	02-P-007265	231.53	117.36	0	0	0	0	0	0	0	0	117.36	31,382.81
365	02-P-007272	110.35	42.33	0	0	0	0	0	0	0	0	42.33	13,464.79
366	02-P-007285	78.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,172.67
367	02-P-007526	93.65	92.08	93.65	93.65	93.65	0	0	0	0	0	373.03	8,480.45
368	02-P-008022	144.6	59.71	0	0	0	0	0	0	0	0	59.71	20,041.62
369	02-P-008132	132.64	1.94	0	0	0	0	0	0	0	0	1.94	10,468.55
370	02-P-008258	292.29	122.25	0	0	0	0	0	0	0	0	122.25	28,467.16
371	02-P-008268	138.21	59.67	138.21	0	0	0	0	0	0	0	197.88	18,547.86



**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
372	02-P-008473	142.13	3.21	0	0	0	0	0	0	0	0	3.21	16,741.09
373	02-P-008509	269.15	186.07	0	0	0	0	0	0	0	0	186.07	26,366.46
374	02-P-008650	155.74	3.25	155.74	155.74	155.74	155.74	0	0	0	0	626.21	15,784.67
375	02-P-009061	162.9	8.66	0	0	0	0	0	0	0	0	8.66	15,267.22
376	02-P-009162	156.86	1.25	0	0	0	0	0	0	0	0	1.25	18,302.19
377	02-P-009170	230.56	2.09	0	0	0	0	0	0	0	0	2.09	30,456.67
378	02-P-009188	167.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,738.10
379	02-P-009190	277.1	2.37	0	0	0	0	0	0	0	0	2.37	38,479.67
380	02-P-009209	116.03	0	0	0	106.52	0	0	0	0	0	106.52	16,531.50
381	02-P-009230	99.86	2.43	0	0	0	0	0	0	0	0	2.43	15,410.77
382	02-P-009234	112.73	6.57	112.73	112.73	112.73	112.73	0	0	0	0	457.49	16,235.88
383	02-P-009259	187.43	1.75	0	0	0	0	0	0	0	0	1.75	25,514.96
384	02-P-009264	115.63	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,910.31
385	02-P-009269	89.99	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08	11,443.65
386	02-P-009284	104.52	1.49	0	0	0	0	0	0	0	0	1.49	14,487.89
387	02-P-009300	90.88	1.91	0	0	0	0	0	0	0	0	1.91	12,658.90
388	02-P-009316	214.16	1.87	0	0	0	0	0	0	0	0	1.87	30,358.16
389	02-P-009321	69.26	1.34	0	0	0	0	0	0	0	0	1.34	13,978.00
390	02-P-009324	97.34	43.01	0	0	0	0	0	0	0	0	43.01	13,633.67
391	02-P-009327	308.51	5.77	0	0	0	0	0	0	0	0	5.77	29,034.41
392	02-P-009329	104.09	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,617.13
393	02-P-009335	133.72	28.67	0	0	0	0	0	0	0	0	28.67	24,918.79
394	02-P-009344	74.83	27.49	81.11	81.11	81.11	81.11	0	0	0	0	270.82	14,617.59
395	02-P-009347	103.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,070.94
396	02-P-009362	77.15	2.5	0	0	0	0	0	0	0	0	2.5	13,034.08
397	02-P-009364	196.2	1.75	0	0	0	0	0	0	0	0	1.75	28,312.91
398	02-P-009365	108.93	8.5	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93	108.93	653.58	4575.06	5890.72	20,401.32
399	02-P-009373	150.43	107.49	0	0	0	0	0	0	0	0	107.49	13,650.68
400	02-P-009393	226.48	75.7	0	0	0	0	0	0	0	0	75.7	22,419.11
401	02-P-009398	100.83	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,465.30
402	02-P-009404	240.62	0	114.25	0	0	0	0	0	0	0	114.25	31,535.61
403	02-P-009409	222.71	59.65	0	0	0	0	0	0	0	0	59.65	42,090.15
404	02-P-009418	70.17	0.82	0	0	0	0	0	0	0	0	0.82	11,975.59
405	02-P-009425	117.68	2.19	0	0	0	0	0	0	0	0	2.19	11,021.75
406	02-P-009431	92.63	24.06	0	0	0	0	0	0	0	0	24.06	13,588.18
407	02-P-009432	98.4	2.94	0	0	0	0	0	0	0	0	2.94	14,782.60
408	02-P-009435	75.6	2.68	0	0	0	0	0	0	0	0	2.68	17,038.46
409	02-P-009438	77.4	10.26	0	0	0	0	0	0	0	0	10.26	16,942.57
410	02-P-009439	162.67	24.49	0	0	0	0	0	0	0	0	24.49	14,016.54
411	02-P-009440	150.08	24.49	0	0	0	0	0	0	0	0	24.49	14,000.87
412	02-P-009448	119.42	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,726.16
413	02-P-009451	493.54	173.74	0	0	0	0	0	0	0	0	173.74	49,139.97
414	02-P-009455	215.11	1.75	0	0	0	0	0	0	0	0	1.75	28,408.30
415	02-P-009456	113.58	113.34	113.58	113.58	0	0	0	0	0	0	340.5	17,631.27
416	02-P-009458	88.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,479.92
417	02-P-009472	101.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,843.81
418	02-P-009475	154.88	2.94	0	0	0	0	0	0	0	0	2.94	14,826.45
419	02-P-009478	79.91	29.11	79.91	79.91	82.01	0	0	0	0	0	270.94	16,727.62
420	02-P-009480	94.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,038.09
421	02-P-009481	272.94	135.33	0	0	0	0	0	0	0	0	135.33	25,853.62
422	02-P-009482	93.73	23.24	0	0	0	0	0	0	0	0	23.24	13,750.36
423	02-P-009490	89.65	0	43.65	89.65	0	0	0	0	0	0	133.3	13,150.90
424	02-P-009491	87.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,686.04

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
425	02-P-009496	186.67	1.73	0	0	0	0	0	0	0	0	1.73	28,028.14
426	02-P-009498	89.75	0.07	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07	10,784.45
427	02-P-009500	176.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39.79	23,051.15
428	02-P-009501	107.84	22.01	0	0	0	0	0	0	0	0	22.01	21,137.11
429	02-P-009503	154.25	38.93	0	0	0	0	0	0	0	0	38.93	13,998.97
430	02-P-009504	145.92	1.04	0	0	0	0	0	0	0	0	1.04	19,031.78
431	02-P-009510	73.16	2.59	0	0	0	0	0	0	0	0	2.59	13,480.31
432	02-P-009511	13.95	2.46	13.95	13.95	13.95	13.95	13.95	13.95	83.7	139.5	309.36	309.36
433	02-P-009513	94.58	0	0	52.51	0	0	0	0	0	0	52.51	14,825.50
434	02-P-009522	99.51	84.68	99.51	99.51	99.51	99.51	0	0	0	0	482.72	18,592.76
435	02-P-009528	99.41	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,032.21
436	02-P-009532	88.12	34.12	0	0	0	0	0	0	0	0	34.12	18,656.39
437	02-P-009533	101.32	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,297.45
438	02-P-009546	76.06	0.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0.85	13,713.84
439	02-P-009547	72.33	19.29	0	0	0	0	0	0	0	0	19.29	12,369.88
440	02-P-009552	96.98	0.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0.3	14,416.17
441	02-P-009556	285.68	48.02	0	0	0	0	0	0	0	0	48.02	40,288.78
442	02-P-009557	84.81	0.92	0	0	0	0	0	0	0	0	1.92	12,754.89
443	02-P-009562	100.36	1.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,540.29
444	02-P-009566	111.25	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,034.60
445	02-P-009567	161.07	1.13	0	0	0	0	0	0	0	0	1.13	20,535.53
446	02-P-009568	116.08	42.74	0	0	0	0	0	0	0	0	42.74	15,368.70
447	02-P-009572	114.23	32.61	0	0	0	0	0	0	0	0	32.61	17,057.85
448	02-P-009576	185.53	1.34	0	0	0	0	0	0	0	0	1.34	21,706.28
449	02-P-009589	98.3	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	13,907.56
450	02-P-009598	77.66	24.13	0	0	0	0	0	0	0	0	24.13	15,561.37
451	02-P-009602	221.43	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	29,195.62
452	02-P-009606	98.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,426.65
453	02-P-009607	93.37	1.65	0	0	0	0	0	0	0	0	1.65	16,104.96
454	02-P-009615	101.64	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,645.00
455	02-P-009618	122.67	86.01	122.67	0	0	0	0	0	0	0	208.68	11,548.48
456	02-P-009620	92.49	2.37	0	0	0	0	0	0	0	0	2.37	15,045.22
457	02-P-009621	130.92	112.65	130.92	0	0	0	0	0	0	0	243.57	17,869.97
458	02-P-009624	126.54	120.92	177.47	177.47	177.47	0	0	0	0	0	653.33	26,985.18
459	02-P-009629	109.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,074.95
460	02-P-009642	225.16	0	0	0	59.82	225.16	225.16	0	0	0	510.14	30,333.09
461	02-P-009653	113.2	1.96	0	0	0	0	0	0	0	0	1.96	17,879.78
462	02-P-009654	77.58	45.26	77.58	86.73	0	0	0	0	0	0	209.57	17,678.59
463	02-P-009657	89.16	1.84	0	0	0	0	0	0	0	0	1.84	19,218.30
464	02-P-009660	190.58	1.36	0	0	0	0	0	0	0	0	1.36	22,006.42
465	02-P-009666	71.97	2.14	0	0	0	0	0	0	0	0	2.14	16,480.22
466	02-P-009670	96.04	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,288.11
467	02-P-009672	78.99	2.45	0	0	0	0	0	0	0	0	2.45	16,258.55
468	02-P-009673	171.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,207.35
469	02-P-009682	108.65	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,430.23
470	02-P-009685	160.14	1.06	0	0	0	0	0	0	0	0	1.06	19,425.94
471	02-P-009696	103.18	33.63	0	0	0	0	0	0	0	0	33.63	15,276.82
472	02-P-009697	79.57	2.41	0	0	0	0	0	0	0	0	2.41	16,077.39
473	02-P-009708	97.45	0	15.78	97.45	0	0	0	0	0	0	113.23	13,701.29
474	02-P-009710	98.83	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,745.11
475	02-P-009714	98.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,092.78
476	02-P-009715	72.6	1.67	0	0	0	0	0	0	0	0	1.67	15,195.57
477	02-P-009716	100.34	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	12,462.48

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
478	02-P-009727	100.37	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,334.15
479	02-P-009728	71.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.77	7,469.51
480	02-P-009730	72.52	2.18	0	0	0	0	0	0	0	0	2.18	11,364.55
481	02-P-009731	120.02	54.12	0	0	0	0	0	0	0	0	54.12	14,340.58
482	02-P-009734	173.81	1.33	0	0	0	0	0	0	0	0	1.33	21,548.40
483	02-P-009735	179.32	1.5	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	24,287.24
484	02-P-009739	102.99	0.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0.7	14,658.31
485	02-P-009742	196.64	1.61	0	0	0	0	0	0	0	0	1.61	26,084.83
486	02-P-009745	209.5	1.83	0	0	0	0	0	0	0	0	1.83	29,726.48
487	02-P-009757	128.27	27.06	0	0	0	0	0	0	0	0	27.06	19,463.56
488	02-P-009765	84.7	2.67	0	0	0	0	0	0	0	0	2.67	18,547.06
489	02-P-009774	96.26	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,269.87
490	02-P-009777	128.55	20.71	0	0	0	0	0	0	0	0	20.71	16,850.71
491	02-P-009778	201.49	36.29	201.49	0	0	0	0	0	0	0	237.78	25,980.08
492	02-P-009781	98.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,770.48
493	02-P-009783	127.27	105	0	0	0	0	0	0	0	0	105	16,986.64
494	02-P-009790	94.16	28.69	0	0	0	0	0	0	0	0	28.69	14,292.06
495	02-P-009793	116.08	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,091.22
496	02-P-009794	69.74	2.67	91.21	81.54	0	0	0	0	0	0	175.42	15,424.17
497	02-P-009795	345.77	312.12	0	0	0	0	0	0	0	0	312.12	46,962.55
498	02-P-009797	94.64	39.52	0	0	0	0	0	0	0	0	39.52	15,603.82
499	02-P-009798	94.44	4.91	94.44	94.44	94.44	94.44	94.44	94.44	566.64	6327.48	7465.67	16,575.49
500	02-P-009801	110.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,208.87
501	02-P-009802	72.74	54.49	0	0	0	0	0	0	0	0	54.49	16,686.19
502	02-P-009805	130.27	0	0	0	10.97	130.27	0	0	0	0	141.24	20,241.63
503	02-P-009806	76.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,241.26
504	02-P-009811	91.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,857.54
505	02-P-009816	183.88	181.66	0	0	0	0	0	0	0	0	181.66	36,052.43
506	02-P-009821	98.66	2.46	0	0	0	0	0	0	0	0	2.46	12,807.60
507	02-P-009822	100.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,266.39
508	02-P-009823	100.97	31.31	0	0	0	0	0	0	0	0	31.31	14,601.06
509	02-P-009824	97.77	0.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0.23	11,308.92
510	02-P-009827	205.71	34.56	0	0	0	0	0	0	0	0	34.56	26,693.44
511	02-P-009829	198.83	1.63	0	0	0	0	0	0	0	0	1.63	26,435.92
512	02-P-009830	145.77	25.89	0	0	0	0	0	0	0	0	25.89	24,704.79
513	02-P-009833	82.95	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08	11,957.11
514	02-P-009834	103.3	51.91	103.3	103.3	103.3	103.3	103.3	103.3	619.8	5268.3	6559.81	18,209.53
515	02-P-009838	196.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,125.98
516	02-P-009846	86.44	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,830.76
517	02-P-009847	78.16	48.21	78.16	78.16	78.16	78.16	83.59	83.59	0	0	444.44	15,502.01
518	02-P-009848	99.99	0.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0.31	15,003.43
519	02-P-009851	115.19	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,512.15
520	02-P-009857	95.19	1.72	0	0	0	0	0	0	0	0	1.72	15,657.35
521	02-P-009862	171.28	1.24	0	0	0	0	0	0	0	0	1.24	20,190.50
522	02-P-009863	189.18	57.17	0	0	0	0	0	0	0	0	57.17	16,989.25
523	02-P-009867	155.43	30.99	0	0	0	0	0	0	0	0	30.99	21,150.50
524	02-P-009873	223.68	3.75	0	0	0	0	0	0	0	0	3.75	21,895.66
525	02-P-009874	117.55	114.09	0	0	0	0	0	0	0	0	114.09	14,781.31
526	02-P-009876	189.06	1.51	0	0	0	0	0	0	0	0	1.51	27,631.99
527	02-P-009878	78.93	53.27	78.93	0	0	0	0	0	0	0	132.2	18,009.70
528	02-P-009882	98.82	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	13,908.67
529	02-P-009884	90.62	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,212.13
530	02-P-009890	159.97	2.18	0	0	0	0	0	0	0	0	2.18	13,854.29

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
531	02-P-009902	100.09	2.3	0	0	0	0	0	0	0	0	2.3	14,591.41
532	02-P-009907	83.15	1.84	0	0	0	0	0	0	0	0	1.84	15,835.32
533	02-P-009910	76.94	2.29	0	0	0	0	0	0	0	0	2.29	15,171.03
534	02-P-009914	113.39	0	24.66	0	0	0	0	0	0	0	24.66	17,108.38
535	02-P-009917	162.67	20.08	0	0	0	0	0	0	0	0	20.08	15,775.13
536	02-P-009920	100.18	0.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0.31	14,987.58
537	02-P-009930	103.81	0.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0.75	18,271.78
538	02-P-009941	219.62	1.89	0	0	0	0	0	0	0	0	1.89	30,704.24
539	02-P-009942	90.24	0.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0.34	16,479.45
540	02-P-009958	73.93	0	22.26	0	0	0	0	0	0	0	22.26	13,797.42
541	02-P-009959	71.43	1.63	0	0	0	0	0	0	0	0	1.63	15,852.98
542	02-P-009971	113.42	2.61	0	0	0	0	0	0	0	0	2.61	17,333.45
543	02-P-009972	104.96	23.89	0	0	0	0	0	0	0	0	23.89	14,861.18
544	02-P-009979	90.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,109.46
545	02-P-009983	113.47	60.81	0	0	0	0	0	0	0	0	60.81	13,916.50
546	02-P-009985	95.02	3.12	0	0	0	0	0	0	0	0	3.12	16,280.02
547	02-P-009990	145.95	11.36	0	0	0	0	0	0	0	0	11.36	20,724.37
548	02-P-009992	80.21	1.7	0	0	0	0	0	0	0	0	1.7	15,520.10
549	02-P-009995	92.02	1.22	0	0	0	0	0	0	0	0	1.22	22,307.14
550	02-P-009996	89.89	1.62	0	0	0	0	0	0	0	0	1.62	14,791.32
551	02-P-010000	115.17	3.38	0	0	0	0	0	0	0	0	3.38	17,643.82
552	02-P-010001	132.25	41.32	0	0	0	0	0	0	0	0	41.32	26,931.34
553	02-P-010012	86.89	2.03	0	0	0	0	0	0	0	0	2.03	15,615.11
554	02-P-010014	135.3	0.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0.78	19,066.83
555	02-P-010015	161.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,247.61
556	02-P-010016	115.42	0.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0.96	13,985.04
557	02-P-010030	77.21	2.19	0	0	0	0	0	0	0	0	2.19	16,826.95
558	02-P-010031	154.05	9.13	0	0	0	0	0	0	0	0	9.13	13,886.28
559	02-P-010032	212.44	64.39	0	0	0	0	0	0	0	0	64.39	47,476.78
560	02-P-010033	289.95	2.07	0	0	0	0	0	0	0	0	2.07	33,558.55
561	02-P-010043	170.31	15.34	0	0	0	0	0	0	0	0	15.34	15,444.72
562	02-P-010057	99.47	29.8	0	0	0	0	0	0	0	0	29.8	15,423.90
563	02-P-010058	104.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,040.61
564	02-P-010062	95.57	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,697.85
565	02-P-010066	87.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,729.09
566	02-P-010079	105.16	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,438.57
567	02-P-010086	158.46	1.57	0	0	0	0	0	0	0	0	1.57	9,729.65
568	02-P-010087	98.33	2.82	0	0	0	0	0	0	0	0	2.82	14,200.78
569	02-P-010093	79.53	1.25	0	0	0	0	0	0	0	0	1.25	15,181.96
570	02-P-010095	154.83	1.12	0	0	0	0	0	0	0	0	1.12	20,528.61
571	02-P-010103	236.98	5.84	0	0	0	0	0	0	0	0	5.84	31,600.19
572	02-P-010105	98.59	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,225.50
573	02-P-010107	93.25	1.91	0	0	0	0	0	0	0	0	1.91	14,651.30
574	02-P-010114	112.98	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,297.01
575	02-P-010118	80.26	1.97	0	0	0	0	0	0	0	0	1.97	13,668.14
576	02-P-010120	167.38	14.54	167.38	167.38	167.38	167.38	167.38	167.38	0	0	1018.82	27,781.38
577	02-P-010121	257.77	2.13	0	0	0	0	0	0	0	0	2.13	34,575.92
578	02-P-010129	137.93	17.52	0	0	0	0	0	0	0	0	17.52	24,359.87
579	02-P-010136	149.04	18.24	0	0	0	0	0	0	0	0	18.24	19,726.78
580	02-P-010145	75.34	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	15,213.54
581	02-P-010146	383.26	250.64	383.26	0	0	0	0	0	0	0	633.9	38,458.49
582	02-P-010149	94.38	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,848.33
583	02-P-010157	111.89	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	16,850.55

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
584	02-P-010165	117.6	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	15,409.50
585	02-P-010168	99.9	49.77	0	0	0	0	0	0	0	0	49.77	14,639.82
586	02-P-010171	89.77	89.77	89.77	89.77	90.46	90.46	0	0	0	0	311.85	19,695.98
587	02-P-010173	77.92	24.54	77.92	80.93	89.82	89.82	0	0	0	0	273.21	17,181.62
588	02-P-010180	217.82	1.65	0	0	0	0	0	0	0	0	1.65	26,790.41
589	02-P-010191	122.46	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,976.18
590	02-P-010197	192.46	64.33	0	0	0	0	0	0	0	0	64.33	28,584.48
591	02-P-010198	105.12	0.99	0	0	0	0	0	0	0	0	0.99	14,439.17
592	02-P-010200	88.21	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,718.48
593	02-P-010201	70.31	13.81	70.31	0	0	0	0	0	0	0	84.12	17,133.20
594	02-P-010203	87.55	82.3	87.55	87.55	87.55	87.55	87.55	87.55	262.65	0	870.25	15,329.19
595	02-P-010205	215.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,409.34
596	02-P-010209	82.9	1.76	0	0	0	0	0	0	0	0	1.76	11,151.35
597	02-P-010213	87.08	1.65	0	0	0	0	0	0	0	0	1.65	11,480.36
598	02-P-010219	198.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,731.00
599	02-P-010222	160.17	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.1	20,045.45
600	02-P-010228	160.26	1.28	0	0	0	0	0	0	0	0	1.28	20,724.21
601	02-P-010229	92.79	14.1	0	0	0	0	0	0	0	0	14.1	14,163.03
602	02-P-010231	193.21	1.69	0	0	0	0	0	0	0	0	1.69	24,656.19
603	02-P-010250	97.91	1.46	0	0	0	0	0	0	0	0	1.46	14,256.76
604	02-P-010251	218.22	1.91	0	0	0	0	0	0	0	0	1.91	30,981.78
605	02-P-010254	192.04	4.99	0	0	0	0	0	0	0	0	4.99	24,282.34
606	02-P-010255	113.57	2.39	0	0	0	0	0	0	0	0	2.39	16,638.32
607	02-P-010259	87.65	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	13,190.01
608	02-P-010260	73.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,428.60
609	02-P-010264	258.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,040.53
610	02-P-010266	155.83	71.65	0	0	0	0	0	0	0	0	71.65	21,399.22
611	02-P-010268	70.29	2.1	0	0	0	0	0	0	0	0	2.1	16,128.09
612	02-P-010270	200.78	1.24	0	0	0	0	0	0	0	0	1.24	22,666.44
613	02-P-010272	100.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,187.88
614	02-P-010273	99.08	38.79	99.08	99.08	99.08	99.08	99.08	99.08	594.48	1188.96	2416.71	14,826.88
615	02-P-010275	99.49	123.39	0	0	0	0	0	0	0	0	123.39	18,137.70
616	02-P-010276	116.77	4.02	0	0	0	0	0	0	0	0	4.02	20,938.56
617	02-P-010277	185.53	1.55	0	0	0	0	0	0	0	0	1.55	25,173.75
618	02-P-010278	96.23	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,008.82
619	02-P-010279	86.7	0	23.84	0	0	0	0	0	0	0	23.84	16,722.16
620	02-P-010286	75.65	43.58	75.65	75.65	85.56	85.56	0	0	0	0	280.44	17,258.56
621	02-P-010291	169.62	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,571.59
622	02-P-010294	102.02	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,455.37
623	02-P-010299	200.48	1.82	0	0	0	0	0	0	0	0	1.82	29,446.25
624	02-P-010301	250.08	21.68	0	0	0	0	0	0	0	0	21.68	35,169.05
625	02-P-010306	108.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,753.36
626	02-P-010307	82.11	0.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0.85	15,576.51
627	02-P-010313	239.96	1.97	0	0	0	0	0	0	0	0	1.97	32,030.37
628	02-P-010325	98.18	0.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0.87	14,167.73
629	02-P-010330	166.89	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,772.76
630	02-P-010338	100.26	1.93	0	0	0	0	0	0	0	0	1.93	12,775.17
631	02-P-010339	217.85	25.46	217.85	217.85	217.85	217.85	217.85	217.85	1089.25	0	2421.81	28,752.79
632	02-P-010341	94.25	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,191.48
633	02-P-010345	200.31	131.6	121.84	0	0	0	0	0	0	0	253.44	29,317.14
634	02-P-010346	77.24	17.12	0	0	0	0	0	0	0	0	17.12	17,285.10
635	02-P-010354	107.84	0	40.33	0	0	0	0	0	0	0	40.33	14,503.86
636	02-P-010355	99.22	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,913.77

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
637	02-P-010356	131.34	132.19	174.18	0	0	0	0	0	0	0	306.37	29,432.97
638	02-P-010358	184.07	20.11	0	0	0	0	0	0	0	0	20.11	23,300.65
639	02-P-010361	94.14	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,122.35
640	02-P-010367	85.31	39.95	85.31	85.31	87.24	0	0	0	0	0	297.81	18,364.22
641	02-P-010376	77.08	1.58	0	0	0	0	0	0	0	0	1.58	17,793.68
642	02-P-010377	95.19	2.88	0	0	0	0	0	0	0	0	2.88	14,993.46
643	02-P-010378	105.43	1.4	0	0	0	0	0	0	0	0	1.4	14,630.80
644	02-P-010381	284.26	130.27	284.26	284.26	284.26	0	0	0	0	0	983.05	43,881.72
645	02-P-010382	77.86	25.75	0	0	0	0	0	0	0	0	25.75	17,602.82
646	02-P-010384	100.55	1.9	0	0	0	0	0	0	0	0	1.9	16,322.98
647	02-P-010388	99.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,557.90
648	02-P-010389	84.68	57.86	84.68	84.68	84.68	84.68	84.68	84.68	431.31	0	997.25	18,452.34
649	02-P-010390	168.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,852.96
650	02-P-010392	87.38	0	0	0	1.18	87.38	0	0	0	0	88.56	14,868.45
651	02-P-010397	179.2	1.47	0	0	0	0	0	0	0	0	1.47	23,832.95
652	02-P-010399	68.33	26.88	0	0	0	0	0	0	0	0	26.88	15,273.12
653	02-P-010400	104.84	46.81	0	0	0	0	0	0	0	0	46.81	17,426.99
654	02-P-010405	87.6	3.2	0	0	0	0	0	0	0	0	3.2	16,086.64
655	02-P-010407	95.09	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08	11,928.22
656	02-P-010413	92.58	0.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0.08	12,280.62
657	02-P-010415	99.33	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,690.35
658	02-P-010416	86	68.87	86	86	86	86	86	86	316.47	114.1	1015.44	18,419.80
659	02-P-010421	95.53	1.43	0	0	0	0	0	0	0	0	1.43	13,026.69
660	02-P-010427	181.83	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	1.35	24,662.28
661	02-P-010431	82.36	72.07	82.36	82.36	82.36	22.54	0	0	0	0	341.69	15,241.61
662	02-P-010432	80.1	2.72	0	0	0	0	0	0	0	0	2.72	17,276.72
663	02-P-010434	87.17	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	18,223.01
664	02-P-010438	190.39	1.4	0	0	0	0	0	0	0	0	1.4	25,552.74
665	02-P-010442	105.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,273.98
666	02-P-010444	168.45	2.71	0	0	0	0	0	0	0	0	2.71	14,146.95
667	02-P-010456	139.42	14.83	0	0	0	0	0	0	0	0	14.83	19,329.35
668	02-P-010457	160.25	1.22	0	0	0	0	0	0	0	0	1.22	22,211.35
669	02-P-010458	87.79	10.64	0	0	0	0	0	0	0	0	10.64	13,583.02
670	02-P-010460	96.61	0.28	0	0	0	0	0	0	0	0	0.28	13,802.64
671	02-P-010462	94.27	2.79	0	0	0	0	0	0	0	0	2.79	14,553.12
672	02-P-010465	168.03	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,573.86
673	02-P-010466	196.1	21.3	0	0	0	0	0	0	0	0	21.3	24,291.52
674	02-P-010467	117.05	61.52	0	0	0	0	0	0	0	0	61.52	28,905.30
675	02-P-010468	71.83	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	1.35	15,604.88
676	02-P-010469	278.62	2.18	0	0	0	0	0	0	0	0	2.18	39,830.71
677	02-P-010470	83.21	2.14	0	0	0	0	0	0	0	0	2.14	14,217.54
678	02-P-010474	238.32	86.27	238.32	238.32	238.32	0	0	0	0	0	801.23	30,058.03
679	02-P-010475	301.56	2.36	0	0	0	0	0	0	0	0	2.36	38,315.84
680	02-P-010478	109.75	0	0	17.6	0	0	0	0	0	0	17.6	14,746.21
681	02-P-010479	133.2	11.65	0	0	0	0	0	0	0	0	11.65	18,692.52
682	02-P-010481	281.15	2.17	0	0	0	0	0	0	0	0	2.17	39,643.92
683	02-P-010483	85.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,825.93
684	02-P-010484	78.09	36.31	94.85	0	0	0	0	0	0	0	131.16	18,503.28
685	02-P-010487	117.87	20.92	0	0	0	0	0	0	0	0	20.92	22,966.70
686	02-P-010488	107.29	23.08	0	0	0	0	0	0	0	0	23.08	22,919.94
687	02-P-010489	102.88	2.41	0	0	0	0	0	0	0	0	2.41	15,306.23
688	02-P-010490	93.59	2.59	0	0	0	0	0	0	0	0	2.59	13,491.29
689	02-P-010493	168.15	1.19	0	0	0	0	0	0	0	0	1.19	21,732.21

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
690	02-P-010495	87.31	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	13,874.01
691	02-P-010499	99.21	31.41	0	0	0	0	0	0	0	0	31.41	15,110.67
692	02-P-010502	177.18	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	22,930.67
693	02-P-010503	75.68	22.56	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	75.68	79.3	0	555.94	18,104.90
694	02-P-010504	90.89	9.9	0	0	0	0	0	0	0	0	9.9	15,104.22
695	02-P-010509	95.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,361.71
696	02-P-010511	216.44	170.72	0	0	0	0	0	0	0	0	170.72	48,700.41
697	02-P-010518	76.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,343.82
698	02-P-010520	79.27	1.86	0	0	0	0	0	0	0	0	1.86	16,949.45
699	02-P-010522	113.48	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,295.64
700	02-P-010529	98.79	2.24	0	0	0	0	0	0	0	0	2.24	14,250.71
701	02-P-010532	78.93	54.5	78.93	78.93	84.95	0	0	0	0	0	297.31	15,809.12
702	02-P-010533	114.69	4.02	114.69	0	0	0	0	0	0	0	118.71	14,995.66
703	02-P-010535	107.56	82.14	0	0	0	0	0	0	0	0	82.14	14,895.41
704	02-P-010537	76.35	6.67	0	0	0	0	0	0	0	0	6.67	18,080.71
705	02-P-010544	140.25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,177.01
706	02-P-010549	172.42	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	22,982.39
707	02-P-010551	102.41	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,843.88
708	02-P-010552	100.49	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,536.19
709	02-P-010554	179.89	1.32	0	0	0	0	0	0	0	0	1.32	24,058.70
710	02-P-010557	155.45	11.82	0	0	0	0	0	0	0	0	11.82	21,573.40
711	02-P-010565	69.95	1.04	0	0	0	0	0	0	0	0	1.04	15,214.96
712	02-P-010566	98.9	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,720.21
713	02-P-010570	92.08	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,151.79
714	02-P-010583	143.07	3.16	0	0	0	0	0	0	0	0	3.16	19,194.35
715	02-P-010590	102.45	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,900.48
716	02-P-010593	117.93	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,457.69
717	02-P-010605	171.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,940.50
718	02-P-010609	188.88	1.41	0	0	0	0	0	0	0	0	1.41	25,803.19
719	02-P-010613	104.21	0.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0.84	13,602.42
720	02-P-010616	117.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,998.49
721	02-P-010618	80.69	0.74	0	0	0	0	0	0	0	0	0.74	15,538.03
722	02-P-010619	116.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,815.06
723	02-P-010624	100.26	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,776.43
724	02-P-010626	78.15	1.36	78.15	78.15	0	0	0	0	0	0	157.66	17,361.64
725	02-P-010627	80.52	20.72	0	0	0	0	0	0	0	0	20.72	12,361.82
726	02-P-010630	79.36	34.95	79.36	108.15	92.76	0	0	0	0	0	315.22	17,900.62
727	02-P-010632	89.22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,229.76
728	02-P-010635	243.22	83.4	243.22	243.22	243.22	243.22	243.22	243.22	1459.32	1216.1	4218.14	31,952.20
729	02-P-010637	155.03	1.07	0	0	0	0	0	0	0	0	1.07	19,552.13
730	02-P-010638	125.02	28.72	0	0	0	0	0	0	0	0	28.72	25,456.28
731	02-P-010640	92.15	0.52	92.15	92.15	92.15	92.15	92.15	92.15	503.99	106.72	1164.13	18,839.31
732	02-P-010645	118.57	28.88	0	0	0	0	0	0	0	0	28.88	17,407.41
733	02-P-010649	230.87	198.87	230.87	230.87	230.87	230.87	230.87	230.87	1385.22	12005.24	14974.55	34,442.15
734	02-P-010651	92.38	88.68	92.38	92.38	92.38	0	0	0	0	0	365.82	16,049.62
735	02-P-010652	98.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,052.18
736	02-P-010659	77.17	2.76	0	0	0	0	0	0	0	0	2.76	17,539.70
737	02-P-010662	102.23	0.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0.54	13,226.19
738	02-P-010670	74.49	55.99	0	0	0	0	0	0	0	0	55.99	17,610.15
739	02-P-010675	80.11	0.01	80.11	106.93	0	0	0	0	0	0	187.05	17,673.31
740	02-P-010677	111.59	0.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0.36	17,447.67
741	02-P-010679	99.08	1.32	0	0	0	0	0	0	0	0	1.32	14,807.50
742	02-P-010680	131.48	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,993.95

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
743	02-P-010685	94.02	85.53	94.02	0	0	0	0	0	0	0	179.55	14,379.92
744	02-P-010686	94.33	1.56	0	0	0	0	0	0	0	0	1.56	16,272.23
745	02-P-010689	98.02	2.32	0	0	0	0	0	0	0	0	2.32	14,724.12
746	02-P-010691	90.54	19.1	0	0	0	0	0	0	0	0	19.1	14,138.54
747	02-P-010692	245.21	1.91	0	0	0	0	0	0	0	0	1.91	34,896.93
748	02-P-010694	110.58	0.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0.76	15,782.65
749	02-P-010695	134.61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,253.59
750	02-P-010696	119.39	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,342.61
751	02-P-010697	77.49	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	17,224.76
752	02-P-010698	94.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,166.36
753	02-P-010707	82.53	1.87	0	0	0	0	0	0	0	0	1.87	16,078.55
754	02-P-010722	101.52	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,691.71
755	02-P-010728	95.75	0.63	95.75	95.75	95.75	95.75	95.75	95.75	519.26	439.45	1533.84	21,462.00
756	02-P-010746	117.35	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,290.85
757	02-P-010748	85.02	2.34	0	0	0	0	0	0	0	0	2.34	16,255.99
758	02-P-010752	108.02	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,541.42
759	02-P-010756	100	1.83	0	0	0	0	0	0	0	0	1.83	12,753.69
760	02-P-010758	70.55	44.57	70.55	70.55	70.55	70.55	70.55	70.55	230.17	0	698.04	16,094.92
761	02-P-010760	106.18	0.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0.92	13,374.91
762	02-P-010761	90.65	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,809.62
763	02-P-010768	91.47	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,255.86
764	02-P-010775	164.76	1.29	0	0	0	0	0	0	0	0	1.29	23,593.65
765	02-P-010776	91.12	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,357.35
766	02-P-010777	73.76	1.57	0	0	0	0	0	0	0	0	1.57	16,402.30
767	02-P-010779	235.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,749.78
768	02-P-010780	95.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,001.53
769	02-P-010785	102.09	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,262.94
770	02-P-010786	132.55	1.09	0	0	0	0	0	0	0	0	1.09	19,830.62
771	02-P-010791	103.97	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,750.25
772	02-P-010795	184.49	2.16	0	0	0	0	0	0	0	0	2.16	35,115.15
773	02-P-010796	101.43	0.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0.73	15,172.71
774	02-P-010800	123.86	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,344.42
775	02-P-010801	342.65	5.87	0	0	0	0	0	0	0	0	5.87	35,703.14
776	02-P-010802	238.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,588.79
777	02-P-010804	288.67	2.1	0	0	0	0	0	0	0	0	2.1	34,048.98
778	02-P-010806	91.91	82.79	91.91	91.91	91.91	91.91	91.91	91.91	551.46	1562.47	2748.18	15,962.29
779	02-P-010809	84.01	68.76	84.01	84.01	80.22	106.06	0	0	0	0	423.06	18,052.26
780	02-P-010814	280.85	6.02	0	0	0	0	0	0	0	0	6.02	27,456.40
781	02-P-010815	95.89	1.54	0	0	0	0	0	0	0	0	1.54	14,082.88
782	02-P-010817	100.93	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,946.75
783	02-P-010818	201.1	22.69	0	0	0	0	0	0	0	0	22.69	26,293.36
784	02-P-010821	101.35	82.96	101.35	101.35	0	0	0	0	0	0	285.66	15,778.05
785	02-P-010822	100.78	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,097.38
786	02-P-010828	103.07	2.35	0	0	0	0	0	0	0	0	2.35	14,914.23
787	02-P-010832	71.81	25.06	71.81	134.09	0	0	0	0	0	0	230.96	17,527.99
788	02-P-010833	249.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,582.62
789	02-P-010836	75.75	1.67	0	0	0	0	0	0	0	0	1.67	17,466.89
790	02-P-010839	112.35	74.86	145.76	0	0	0	0	0	0	0	220.62	23,449.81
791	02-P-010843	78.15	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,191.29
792	02-P-010846	243.8	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	29,079.13
793	02-P-010863	162	1.18	0	0	0	0	0	0	0	0	1.18	21,519.48
794	02-P-010864	119.1	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,493.31
795	02-P-010865	113.75	71.24	0	0	0	0	0	0	0	0	71.24	17,517.47



**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
796	02-P-010866	116.52	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,473.98
797	02-P-010867	109.5	3.43	0	0	0	0	0	0	0	0	3.43	17,260.32
798	02-P-010880	98.73	1.62	0	0	0	0	0	0	0	0	1.62	14,765.98
799	02-P-010884	257.96	2.14	0	0	0	0	0	0	0	0	2.14	34,793.61
800	02-P-010888	99.29	20.98	99.29	99.29	99.29	99.29	99.29	99.29	99.29	0	716.01	15,844.22
801	02-P-010890	99.07	29.69	0	0	0	0	0	0	0	0	29.69	15,555.99
802	02-P-010893	222.52	14.17	0	0	0	0	0	0	0	0	14.17	36,945.30
803	02-P-010894	84.04	2.06	0	0	0	0	0	0	0	0	2.06	14,345.05
804	02-P-010905	98.89	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,789.31
805	02-P-010912	106.2	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,458.02
806	02-P-010913	148.29	108.54	148.29	148.29	148.29	148.29	148.29	148.29	0	0	849.99	22,908.16
807	02-P-010916	192.07	41.49	0	0	0	0	0	0	0	0	41.49	29,843.39
808	02-P-010918	98.34	1.51	0	0	0	0	0	0	0	0	1.51	14,689.82
809	02-P-010923	91.18	1.45	0	0	0	0	0	0	0	0	1.45	15,116.10
810	02-P-010924	117.17	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,100.30
811	02-P-010926	72.11	22.11	0	0	0	0	0	0	0	0	22.11	16,378.90
812	02-P-010929	78.57	1.41	0	0	0	0	0	0	0	0	1.41	17,138.47
813	02-P-010931	91.97	22.53	0	0	0	0	0	0	0	0	22.53	14,977.56
814	02-P-010932	99.52	92.19	0	0	0	0	0	0	0	0	92.19	15,183.38
815	02-P-010934	75.21	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	17,457.67
816	02-P-010935	88.43	0	0	48.87	0	0	0	0	0	0	48.87	17,061.24
817	02-P-010936	72.78	47.15	72.78	72.78	0	0	0	0	0	0	192.71	17,211.35
818	02-P-010937	230.68	1.81	0	0	0	0	0	0	0	0	1.81	32,979.39
819	02-P-010941	66.5	71.12	83.07	83.07	0	0	0	0	0	0	237.26	15,747.69
820	02-P-010952	481.67	6.2	0	0	0	0	0	0	0	0	6.2	56,537.97
821	02-P-010953	174.22	2.14	0	0	0	0	0	0	0	0	2.14	18,382.62
822	02-P-010959	120.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,573.41
823	02-P-010960	77.03	1.15	0	0	0	0	0	0	0	0	1.15	16,741.68
824	02-P-010973	99.05	29.29	0	0	0	0	0	0	0	0	29.29	15,349.30
825	02-P-010978	141.85	7.21	0	0	0	0	0	0	0	0	7.21	19,929.53
826	02-P-010980	72.28	47.2	72.28	72.28	72.28	72.28	0	0	0	0	336.32	16,786.42
827	02-P-010996	92.3	2.08	0	0	0	0	0	0	0	0	2.08	14,438.64
828	02-P-010999	133.22	38.76	0	0	0	0	0	0	0	0	38.76	21,461.63
829	02-P-011005	98.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,997.54
830	02-P-011006	126.15	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	19,917.03
831	02-P-011007	88.81	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.1	16,024.61
832	02-P-011008	90.54	0	28.36	0	0	0	0	0	0	0	28.36	13,630.66
833	02-P-011013	95.37	18.95	95.37	95.37	0	0	0	0	0	0	209.69	14,825.66
834	02-P-011015	85.69	26.47	0	0	0	0	0	0	0	0	26.47	18,070.14
835	02-P-011020	149.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,363.99
836	02-P-011023	110.41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,468.42
837	02-P-011024	138.42	16.69	0	0	0	0	0	0	0	0	16.69	20,308.06
838	02-P-011026	306.3	306.3	306.3	0	0	0	0	0	0	0	668.23	44,440.72
839	02-P-011028	81.11	53.63	0	0	0	0	0	0	0	0	53.63	16,858.19
840	02-P-011029	91.72	23.08	0	0	0	0	0	0	0	0	23.08	15,037.21
841	02-P-011031	98.68	2.21	0	0	0	0	0	0	0	0	2.21	14,678.25
842	02-P-011033	105.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,422.32
843	02-P-011036	100.46	70.33	100.46	0	0	0	0	0	0	0	170.79	15,876.61
844	02-P-011038	91.76	1.66	0	0	0	0	0	0	0	0	1.66	15,132.81
845	02-P-011045	227.11	1.64	0	0	0	0	0	0	0	0	1.64	34,273.19
846	02-P-011049	71.94	1.54	0	0	0	0	0	0	0	0	1.54	15,022.58
847	02-P-011051	137.42	30.04	0	0	0	0	0	0	0	0	30.04	18,905.02
848	02-P-011056	96.72	4.79	0	0	0	0	0	0	0	0	4.79	21,872.44

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
849	02-P-011057	89.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,026.33
850	02-P-011059	84.66	38.9	84.66	84.66	84.66	63.03	0	0	0	0	355.91	16,302.36
851	02-P-011067	84.73	1.9	98.72	0	0	0	0	0	0	0	100.62	18,463.45
852	02-P-011068	102.01	26.2	103.78	0	0	0	0	0	0	0	129.98	20,828.90
853	02-P-011075	101.16	0.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0.62	15,129.47
854	02-P-011085	92.26	1.24	0	0	0	0	0	0	0	0	1.24	13,923.84
855	02-P-011102	111.25	0.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0.35	17,080.65
856	02-P-011108	108.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,792.67
857	02-P-011115	191.63	1.43	0	0	0	0	0	0	0	0	1.43	26,103.17
858	02-P-011128	500.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57,030.01
859	02-P-011137	211.65	0.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0.64	11,649.94
860	02-P-011147	76.43	1.83	0	0	0	0	0	0	0	0	1.83	16,675.30
861	02-P-011163	172.06	1.27	0	0	0	0	0	0	0	0	1.27	23,106.92
862	02-P-011167	94.13	0.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0.9	14,558.00
863	02-P-011174	91.42	1.03	0	0	0	0	0	0	0	0	1.03	15,013.80
864	02-P-011178	101.82	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,279.84
865	02-P-011179	79.72	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	15,400.30
866	02-P-011182	230.12	1.66	0	0	0	0	0	0	0	0	1.66	30,315.20
867	02-P-011184	82.2	2.79	0	0	0	0	0	0	0	0	2.79	14,025.52
868	02-P-011185	99.13	1.45	0	0	0	0	0	0	0	0	1.45	15,117.93
869	02-P-011193	295.39	73.02	295.39	0	0	0	0	0	0	0	368.41	43,061.74
870	02-P-011194	120.82	2.67	0	0	0	0	0	0	0	0	2.67	16,978.42
871	02-P-011197	80.69	9.04	0	0	0	0	0	0	0	0	9.04	17,650.73
872	02-P-011207	86.04	82.23	86.04	86.04	88.26	88.26	88.26	88.26	276.75	0	839.93	22,889.75
873	02-P-011214	73.89	1.02	0	0	0	0	0	0	0	0	1.02	16,490.49
874	02-P-011215	80.65	2.64	0	0	0	0	0	0	0	0	2.64	16,766.80
875	02-P-011216	73.83	2.03	0	0	0	0	0	0	0	0	2.03	17,438.23
876	02-P-011219	81.72	92.57	0	0	0	0	0	0	0	0	92.57	17,622.64
877	02-P-011223	88.26	33.62	88.26	88.26	88.26	88.26	88.26	88.26	276.75	0	839.93	22,889.75
878	02-P-011224	82.29	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	16,163.68
879	02-P-011226	89.5	0	24.27	0	0	0	0	0	0	0	24.27	14,895.45
880	02-P-011227	126.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,486.51
881	02-P-011232	107.48	16.88	0	0	0	0	0	0	0	0	16.88	20,710.87
882	02-P-011239	107.24	26.29	0	0	0	0	0	0	0	0	26.29	18,511.15
883	02-P-011247	123.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,084.43
884	02-P-011252	157.04	1.09	0	0	0	0	0	0	0	0	1.09	19,826.86
885	02-P-011257	108.5	2.33	0	0	0	0	0	0	0	0	2.33	14,787.79
886	02-P-011259	88.42	87.69	88.42	88.42	88.42	4.39	0	0	0	0	357.34	21,749.49
887	02-P-011260	94.69	28.65	0	0	0	0	0	0	0	0	28.65	14,246.96
888	02-P-011263	78.83	78.73	87.54	0	0	0	0	0	0	0	166.27	17,885.38
889	02-P-011264	116.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,595.10
890	02-P-011272	144.27	24.85	0	0	0	0	0	0	0	0	24.85	19,714.24
891	02-P-011276	77.84	56.75	0	0	0	0	0	0	0	0	56.75	18,078.27
892	02-P-011277	97.09	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,750.82
893	02-P-011281	153.31	140.9	153.31	0	0	0	0	0	0	0	294.21	26,330.94
894	02-P-011282	97.79	2.96	0	0	0	0	0	0	0	0	2.96	18,793.01
895	02-P-011286	95.7	3.14	0	0	0	0	0	0	0	0	3.14	20,839.63
896	02-P-011287	95.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,896.30
897	02-P-011288	130.86	90.88	0	0	0	0	0	0	0	0	90.88	25,848.21
898	02-P-011290	148.45	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.1	20,089.58
899	02-P-011291	98.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,413.97
900	02-P-011299	137.41	1.31	0	0	0	0	0	0	0	0	1.31	23,948.37
901	02-P-011300	234.82	7.11	0	0	0	0	0	0	0	0	7.11	34,569.37

ANEXO A  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
902	02-P-011302	108.35	39.36	0	0	0	0	0	0	0	0	39.36	15,730.21
903	02-P-011309	93.72	0.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0.55	13,303.38
904	02-P-011314	164.37	1.29	0	0	0	0	0	0	0	0	1.29	23,471.92
905	02-P-011315	98.88	29.53	0	0	0	0	0	0	0	0	29.53	15,637.62
906	02-P-011316	141.6	30.21	0	0	0	0	0	0	0	0	30.21	19,688.60
907	02-P-011319	87.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,107.90
908	02-P-011324	171.86	1.42	0	0	0	0	0	0	0	0	1.42	25,875.30
909	02-P-011325	112.53	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,518.05
910	02-P-011329	74.06	2.27	0	0	0	0	0	0	0	0	2.27	17,466.08
911	02-P-011330	87.67	0.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0.78	18,981.24
912	02-P-011332	189.5	1.56	0	0	0	0	0	0	0	0	1.56	28,498.47
913	02-P-011333	143.64	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.1	20,141.74
914	02-P-011335	79.82	9.74	0	0	0	0	0	0	0	0	9.74	17,389.08
915	02-P-011336	93.79	27.49	145.41	0	0	0	0	0	0	0	172.9	21,477.75
916	02-P-011337	94.24	0.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0.65	15,830.75
917	02-P-011338	186.76	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	23,084.60
918	02-P-011343	100.22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,157.65
919	02-P-011344	163.1	21.32	0	0	0	0	0	0	0	0	21.32	22,891.22
920	02-P-011352	142.79	1.04	0	0	0	0	0	0	0	0	1.04	19,040.50
921	02-P-011356	178.24	1.33	0	0	0	0	0	0	0	0	1.33	24,284.66
922	02-P-011358	113.27	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,975.86
923	02-P-011359	89.71	1.48	0	0	0	0	0	0	0	0	1.48	15,425.46
924	02-P-011361	79.48	0	26.92	0	0	0	0	0	0	0	26.92	18,177.90
925	02-P-011364	89.76	2.94	0	0	0	0	0	0	0	0	2.94	15,330.47
926	02-P-011366	127.6	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	1.35	28,082.21
927	02-P-011371	85.36	0.59	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	85.36	464.22	270.88	1247.85	19,233.31
928	02-P-011373	76.35	0	76.76	0	0	0	0	0	0	0	76.76	17,059.58
929	02-P-011374	94.29	0.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0.68	14,259.95
930	02-P-011377	222.17	1.73	0	0	0	0	0	0	0	0	1.73	31,552.81
931	02-P-011378	254	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38,011.72
932	02-P-011379	91.18	47.56	91.18	91.18	91.18	105.29	126.41	0	0	0	552.8	21,984.55
933	02-P-011382	299.03	2.39	0	0	0	0	0	0	0	0	2.39	43,527.07
934	02-P-011384	142.59	16.81	0	0	0	0	0	0	0	0	16.81	19,171.32
935	02-P-011385	100.35	1.72	0	0	0	0	0	0	0	0	1.72	14,804.84
936	02-P-011388	90.48	86.31	90.48	0	0	0	0	0	0	0	176.79	16,166.94
937	02-P-011390	285.01	1.29	0	0	0	0	0	0	0	0	1.29	23,545.95
938	02-P-011391	169.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,120.57
939	02-P-011392	93.92	23.79	0	0	0	0	0	0	0	0	23.79	19,667.91
940	02-P-011393	101.65	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,243.33
941	02-P-011397	113.45	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,409.18
942	02-P-011403	113.02	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,934.28
943	02-P-011405	292.97	2.36	0	0	0	0	0	0	0	0	2.36	43,153.74
944	02-P-011409	139.94	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	20,706.94
945	02-P-011411	235.21	1.55	0	0	0	0	0	0	0	0	1.55	28,211.83
946	02-P-011421	92.06	24.98	92.06	92.06	92.06	0	0	0	0	0	301.16	14,791.06
947	02-P-011422	78.63	1.95	0	0	0	0	0	0	0	0	1.95	16,709.03
948	02-P-011423	111.46	87.71	111.46	111.46	0	0	0	0	0	0	310.63	16,153.88
949	02-P-011426	143.85	25.23	0	0	0	0	0	0	0	0	25.23	20,018.60
950	02-P-011429	157.43	81.1	0	0	0	0	0	0	0	0	81.1	38,073.76
951	02-P-011430	102.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,518.12
952	02-P-011431	74.46	61.9	0	0	0	0	0	0	0	0	61.9	17,486.54
953	02-P-011432	156.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23,273.87
954	02-P-011435	231.44	45.76	0	0	0	0	0	0	0	0	45.76	30,542.98

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTIAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
955	02-P-011437	72.17	0	19.98	0	0	0	0	0	0	0	19.98	18,029.18
956	02-P-011444	173.04	39.84	0	0	0	0	0	0	0	0	39.84	39,571.71
957	02-P-011445	157.21	1.28	0	0	0	0	0	0	0	0	1.28	23,346.44
958	02-P-011451	108.84	95.74	108.84	0	0	0	0	0	0	0	204.58	15,808.19
959	02-P-011463	111.68	23.9	0	0	0	0	0	0	0	0	23.9	18,074.11
960	02-P-011469	221.33	1.71	0	0	0	0	0	0	0	0	1.71	31,268.91
961	02-P-011472	115.2	1.99	0	0	0	0	0	0	0	0	1.99	18,173.34
962	02-P-011473	119.81	8.25	119.81	119.81	119.81	119.81	119.81	119.81	718.86	7787.65	9233.62	21,295.64
963	02-P-011474	102.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,169.53
964	02-P-011476	172.83	28.03	0	0	0	0	0	0	0	0	28.03	24,358.25
965	02-P-011478	213.36	4.53	0	0	0	0	0	0	0	0	4.53	27,581.32
966	02-P-011481	160.85	35.76	160.85	0	0	0	0	0	0	0	196.61	31,295.63
967	02-P-011494	116.82	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,611.76
968	02-P-011497	105.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,248.63
969	02-P-011498	133.54	1.04	0	0	0	0	0	0	0	0	1.04	19,003.23
970	02-P-011499	94.66	1.78	0	0	0	0	0	0	0	0	1.78	15,296.77
971	02-P-011500	260.29	2.03	0	0	0	0	0	0	0	0	2.03	37,003.34
972	02-P-011503	99.23	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,761.39
973	02-P-011507	93.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,173.29
974	02-P-011508	76.42	72.69	76.42	76.42	80.97	0	0	0	0	0	306.5	17,893.06
975	02-P-011510	114.42	1.99	0	0	0	0	0	0	0	0	1.99	18,201.70
976	02-P-011517	77.16	54.39	0	0	0	0	0	0	0	0	54.39	17,697.22
977	02-P-011521	130.56	4.12	0	0	0	0	0	0	0	0	4.12	21,486.87
978	02-P-011528	104.58	5.16	0	0	0	0	0	0	0	0	5.16	21,532.22
979	02-P-011532	209.66	1.63	0	0	0	0	0	0	0	0	1.63	29,780.78
980	02-P-011538	143.7	13.23	0	0	0	0	0	0	0	0	13.23	20,113.36
981	02-P-011539	218.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,972.45
982	02-P-011551	101.13	4.12	0	0	0	0	0	0	0	0	4.12	20,729.39
983	02-P-011552	144.72	23.69	0	0	0	0	0	0	0	0	23.69	19,653.30
984	02-P-011556	196.49	22.41	0	0	0	0	0	0	0	0	22.41	29,216.75
985	02-P-011564	153.99	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.1	20,165.95
986	02-P-011566	147.8	1.08	0	0	0	0	0	0	0	0	1.08	19,661.92
987	02-P-011569	231.63	1.83	0	0	0	0	0	0	0	0	1.83	33,348.37
988	02-P-011574	185.25	1.37	0	0	0	0	0	0	0	0	1.37	24,979.67
989	02-P-011576	85.43	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,323.74
990	02-P-011585	159.14	1.17	0	0	0	0	0	0	0	0	1.17	21,353.20
991	02-P-011587	79.92	2.46	0	0	0	0	0	0	0	0	2.46	16,307.33
992	02-P-011591	228.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,476.97
993	02-P-011595	247.55	2.01	0	0	0	0	0	0	0	0	2.01	36,600.52
994	02-P-011597	215.4	5.11	0	0	0	0	0	0	0	0	5.11	31,079.42
995	02-P-011601	132.43	2.62	0	0	0	0	0	0	0	0	2.62	22,497.57
996	02-P-011611	120.55	2.69	0	0	0	0	0	0	0	0	2.69	17,879.88
997	02-P-011612	99.79	0.13	99.79	99.79	99.79	99.79	99.79	99.79	598.74	1397.06	2594.67	17,994.78
998	02-P-011613	228.94	1.82	0	0	0	0	0	0	0	0	1.82	33,129.84
999	02-P-011621	117.93	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,162.51
1000	02-P-011622	104.64	31.43	0	0	0	0	0	0	0	0	31.43	22,602.74
1001	02-P-011623	83.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,310.97
1002	02-P-011625	102.72	3.04	0	0	0	0	0	0	0	0	3.04	23,390.68
1003	02-P-011627	218.42	15.07	0	0	0	0	0	0	0	0	15.07	31,524.46
1004	02-P-011633	93.15	0.8	0	0	0	0	0	0	0	0	0.8	14,649.30
1005	02-P-011636	121.12	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,189.49
1006	02-P-011640	258.27	26.94	0	0	0	0	0	0	0	0	26.94	35,120.09
1007	02-P-011641	232.43	112.2	232.43	0	0	0	0	0	0	0	344.63	36,833.18

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1008	02-P-011644	179.02	113.3	179.02	205.92	0	0	0	0	0	0	498.24	32,998.98
1009	02-P-011646	84.99	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	17,477.20
1010	02-P-011650	229.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,040.00
1011	02-P-011651	205.49	1.39	0	0	0	0	0	0	0	0	1.39	25,391.49
1012	02-P-011657	97.96	2.92	0	0	0	0	0	0	0	0	2.92	15,226.31
1013	02-P-011658	225.17	93.68	0	0	0	0	0	0	0	0	93.68	33,358.94
1014	02-P-011662	102.34	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,769.00
1015	02-P-011665	189.29	1.54	0	0	0	0	0	0	0	0	1.54	28,134.86
1016	02-P-011671	161.15	131.33	0	0	0	0	0	0	0	0	131.33	32,623.19
1017	02-P-011683	149.99	1.12	0	0	0	0	0	0	0	0	1.12	20,436.44
1018	02-P-011685	193.6	12.08	0	0	0	0	0	0	0	0	12.08	31,487.34
1019	02-P-011687	112.2	14.52	0	0	0	0	0	0	0	0	14.52	18,714.36
1020	02-P-011692	248.54	248.54	0	248.54	0	0	0	0	0	0	725.2	37,600.90
1021	02-P-011693	136.12	44.7	0	0	0	0	0	0	0	0	44.7	19,001.01
1022	02-P-011703	100.8	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,128.63
1023	02-P-011705	102.87	4.48	0	0	0	0	0	0	0	0	4.48	23,367.05
1024	02-P-011711	187.05	0	0	0	0	0	0	0	793.15	187.05	980.2	1,620.29
1025	02-P-011712	93.99	2.47	0	0	0	0	0	0	0	0	2.47	15,694.60
1026	02-P-011714	113.29	2.01	0	0	0	0	0	0	0	0	2.01	18,323.23
1027	02-P-011717	86.22	1.66	0	0	0	0	0	0	0	0	1.66	17,335.81
1028	02-P-011718	107.8	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	15,430.59
1029	02-P-011720	130.58	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,266.64
1030	02-P-011721	173.63	1.28	0	0	0	0	0	0	0	0	1.28	23,371.98
1031	02-P-011722	185.49	7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	7.1	25,928.48
1032	02-P-011723	111.31	3.1	111.31	111.31	111.31	111.31	111.31	111.31	659.53	789.36	2119.85	23,017.43
1033	02-P-011724	104.85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,865.49
1034	02-P-011726	100.26	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,159.80
1035	02-P-011727	220.37	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	32,297.38
1036	02-P-011728	119.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,235.84
1037	02-P-011730	188	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,658.63
1038	02-P-011734	100.78	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,760.50
1039	02-P-011736	97.06	0.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0.73	15,191.16
1040	02-P-011740	139.31	4.07	0	0	0	0	0	0	0	0	4.07	20,475.41
1041	02-P-011746	135.18	3.61	0	0	0	0	0	0	0	0	3.61	18,837.84
1042	02-P-011748	99.56	2.42	0	0	0	0	0	0	0	0	2.42	15,365.41
1043	02-P-011753	174.7	8.37	0	0	0	0	0	0	0	0	8.37	25,462.90
1044	02-P-011754	107.29	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,930.12
1045	02-P-011758	258.73	2.07	0	0	0	0	0	0	0	0	2.07	37,813.32
1046	02-P-011762	108.67	1.7	0	0	0	0	0	0	0	0	1.7	17,779.21
1047	02-P-011768	94.13	3.09	0	0	0	0	0	0	0	0	3.09	21,455.33
1048	02-P-011778	99.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,744.36
1049	02-P-011788	117.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,361.83
1050	02-P-011790	113.93	33.25	187.71	187.71	0	0	0	0	0	0	408.67	27,086.09
1051	02-P-011792	164.94	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	22,980.88
1052	02-P-011793	101.77	75.04	101.77	103.56	134.76	134.76	134.76	0	0	0	684.65	21,982.48
1053	02-P-011794	126.49	1.85	0	0	0	0	0	0	0	0	1.85	19,302.29
1054	02-P-011796	116.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,938.10
1055	02-P-011798	222.36	1.7	0	0	0	0	0	0	0	0	1.7	31,029.91
1057	02-P-011806	222.9	1.86	0	0	0	0	0	0	0	0	1.86	38,785.61
1058	02-P-011807	370.94	2.39	0	0	0	0	0	0	0	0	2.39	43,702.85
1059	02-P-011809	225.23	2.16	0	0	0	0	0	0	0	0	2.16	39,390.44
1060	02-P-011815	185.38	0	97.72	0	0	0	0	0	0	0	97.72	24,424.89

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1061	02-P-011816	237.73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,464.68
1062	02-P-011817	131.76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,903.70
1063	02-P-011818	141.39	124.18	0	0	0	0	0	0	0	0	124.18	20,514.11
1064	02-P-011829	112.94	17.94	112.94	112.94	112.94	0	0	0	0	0	356.76	19,286.34
1065	02-P-011835	174.04	1.33	0	0	0	0	0	0	0	0	1.33	24,361.42
1066	02-P-011836	102.78	2.76	0	0	0	0	0	0	0	0	2.76	14,400.12
1067	02-P-011845	95.77	2.49	0	0	0	0	0	0	0	0	2.49	21,349.55
1068	02-P-011846	134.63	126.16	134.63	0	0	0	0	0	0	0	260.79	20,830.59
1069	02-P-011848	209.21	1.59	0	0	0	0	0	0	0	0	1.59	29,010.77
1070	02-P-011849	118.42	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,172.86
1071	02-P-011850	243.12	2.01	0	0	0	0	0	0	0	0	2.01	36,755.08
1072	02-P-011851	94.22	0	0	0	17.89	94.22	0	0	0	0	112.11	20,142.41
1073	02-P-011853	90.29	49.59	0	0	0	0	0	0	0	0	49.59	16,316.37
1074	02-P-011854	165.5	24.96	0	0	0	0	0	0	0	0	24.96	27,399.51
1075	02-P-011856	98.21	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,582.41
1076	02-P-011861	140.54	1.11	0	0	0	0	0	0	0	0	1.11	20,171.59
1077	02-P-011863	135.01	134.33	135.01	0	0	0	0	0	0	0	269.34	20,476.00
1078	02-P-011865	212.95	1.57	0	0	0	0	0	0	0	0	1.57	28,733.94
1079	02-P-011871	193.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,436.75
1080	02-P-011874	95	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,057.17
1081	02-P-011883	189.55	52.66	0	0	0	0	0	0	0	0	52.66	33,140.91
1082	02-P-011884	94.72	20.2	94.72	0	0	0	0	0	0	0	114.92	17,656.76
1083	02-P-011888	101.69	3.55	0	0	0	0	0	0	0	0	3.55	15,954.51
1084	02-P-011891	158.35	0	0	63.7	158.35	158.35	158.35	158.35	950.1	158.35	1805.55	20,488.58
1085	02-P-011892	177.44	1.12	0	0	0	0	0	0	0	0	1.12	20,402.07
1086	02-P-011893	225.72	1.83	0	0	0	0	0	0	0	0	1.83	33,372.53
1087	02-P-011894	117.24	101.11	0	0	0	0	0	0	0	0	101.11	15,587.83
1088	02-P-011895	95.77	83.47	95.77	24.78	115.56	0	0	0	0	0	319.58	21,016.26
1089	02-P-011896	122	52.79	122	127.39	0	0	0	0	0	0	302.18	25,091.85
1090	02-P-011898	245.68	43.03	0	0	0	0	0	0	0	0	43.03	40,794.58
1091	02-P-011903	144.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,252.01
1092	02-P-011907	101.01	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,937.17
1093	02-P-011911	103.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,969.65
1094	02-P-011913	131.31	54.77	0	0	0	0	0	0	0	0	54.77	20,228.40
1095	02-P-011914	226.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,848.38
1096	02-P-011915	97.35	44.23	97.35	97.35	97.35	97.35	0	0	0	0	433.63	25,272.82
1097	02-P-011918	218.2	1.72	0	0	0	0	0	0	0	0	1.72	31,315.80
1098	02-P-011924	174.9	79.52	0	0	0	0	0	0	0	0	79.52	24,123.07
1099	02-P-011925	111.21	110.12	25.16	0	0	0	0	0	0	0	135.28	22,869.92
1100	02-P-011927	91.78	2.3	0	0	0	0	0	0	0	0	2.3	21,016.35
1101	02-P-011929	116.47	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,061.24
1102	02-P-011947	89.86	0	25.84	0	0	0	0	0	0	0	25.84	20,122.15
1103	02-P-011952	112.92	38.16	0	0	0	0	0	0	0	0	38.16	15,460.28
1104	02-P-011967	106.98	5.41	0	0	0	0	0	0	0	0	5.41	21,641.01
1105	02-P-011970	107.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,749.38
1106	02-P-011971	103.3	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,903.91
1107	02-P-011982	102.74	24.35	0	0	0	0	0	0	0	0	24.35	23,059.11
1108	02-P-011985	76.93	22.37	76.93	76.93	79.85	0	0	0	0	0	256.08	18,179.96
1109	02-P-011990	193.78	1.61	0	0	0	0	0	0	0	0	1.61	29,406.01
1110	02-P-012002	99.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,414.80
1111	02-P-012003	155.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,475.38
1112	02-P-012007	119.88	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,960.12
1113	02-P-012008	123.63	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,399.24

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1114	02-P-012009	170.81	1.29	0	0	0	0	0	0	0	0	1.29	23,468.62
1115	02-P-012010	132.31	71.92	0	0	0	0	0	0	0	0	71.92	31,038.68
1116	02-P-012013	116.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,226.77
1117	02-P-012014	177.12	1.34	0	0	0	0	0	0	0	0	1.34	24,424.99
1118	02-P-012017	192.81	4.39	0	0	0	0	0	0	0	0	4.39	26,718.07
1119	02-P-012021	81.03	71.28	93.42	0	0	0	0	0	0	0	164.7	18,327.89
1120	02-P-012024	101.98	1.27	0	0	0	0	0	0	0	0	1.27	20,665.07
1121	02-P-012027	211.6	1.28	0	0	0	0	0	0	0	0	1.28	23,428.65
1122	02-P-012038	101.78	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,567.10
1123	02-P-012039	124.94	35.32	124.94	124.94	124.94	124.94	124.94	0	0	0	660.02	23,748.93
1124	02-P-012042	95.75	2.43	0	0	0	203.36	0	0	0	0	2.43	20,835.35
1125	02-P-012044	168.41	109.76	168.41	168.41	168.41	0	0	0	0	0	818.35	32,921.49
1126	02-P-012052	105.77	8.45	0	0	0	0	0	0	0	0	8.45	16,872.89
1127	02-P-012053	109.23	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,728.92
1128	02-P-012054	114.39	3.62	0	0	0	0	0	0	0	0	3.62	18,211.28
1129	02-P-012056	182.47	1.36	0	0	0	0	0	0	0	0	1.36	24,782.64
1130	02-P-012057	123.73	2.52	0	0	0	0	0	0	0	0	2.52	16,750.13
1131	02-P-012058	278.5	56.94	0	0	0	0	0	0	0	0	56.94	38,199.37
1132	02-P-012066	216.05	5.15	0	0	0	0	0	0	0	0	5.15	31,319.22
1133	02-P-012067	175.04	28.34	0	0	0	0	0	0	0	0	28.34	25,519.61
1134	02-P-012072	143.86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,452.05
1135	02-P-012073	220.41	205.48	220.41	220.41	220.41	0	0	0	0	0	866.71	32,393.71
1136	02-P-012075	105.63	3.89	0	0	0	0	0	0	0	0	3.89	24,707.98
1137	02-P-012076	79.29	78.71	79.29	79.29	79.29	79.29	79.29	79.29	0	0	554.45	18,782.28
1138	02-P-012085	111.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,512.67
1139	02-P-012087	222.93	1.62	0	0	0	0	0	0	0	0	1.62	29,500.92
1140	02-P-012091	136.13	1.18	0	0	0	0	0	0	0	0	1.18	24,631.43
1141	02-P-012092	205.29	1.54	0	0	0	0	0	0	0	0	1.54	28,187.05
1142	02-P-012096	108.64	74.48	108.64	108.64	108.64	108.64	0	0	0	0	509.04	19,579.76
1143	02-P-012097	162.86	23.62	0	0	0	0	0	0	0	0	23.62	25,351.56
1144	02-P-012099	198.07	1.41	0	0	0	0	0	0	0	0	1.41	25,773.23
1145	02-P-012101	162.12	123.86	194.95	0	0	0	0	0	0	0	318.81	30,434.73
1146	02-P-012105	124.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,706.14
1147	02-P-012106	198.16	23.96	0	0	0	0	0	0	0	0	23.96	27,328.51
1148	02-P-012107	87.13	27.8	87.13	0	0	0	0	0	0	0	114.93	16,537.44
1149	02-P-012108	211.2	1.81	0	0	0	0	0	0	0	0	1.81	33,062.94
1150	02-P-012109	107.37	2.36	0	0	0	0	0	0	0	0	2.36	21,500.29
1151	02-P-012112	173.88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,089.86
1152	02-P-012115	178.55	1.51	0	0	0	0	0	0	0	0	1.51	27,598.60
1153	02-P-012116	192.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,347.94
1154	02-P-012128	101.52	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,257.85
1155	02-P-012129	139.29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,128.88
1156	02-P-012130	170.7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,327.92
1157	02-P-012131	177.6	1.36	0	0	0	0	0	0	0	0	1.36	24,910.38
1158	02-P-012137	101.65	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,615.22
1159	02-P-012139	189.98	37.7	0	0	0	0	0	0	0	0	37.7	28,117.84
1160	02-P-012148	89.99	0.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0.09	13,578.85
1161	02-P-012149	114.06	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,892.34
1162	02-P-012152	127.68	126.29	0	0	0	0	0	0	0	0	126.29	28,927.58
1163	02-P-012158	284.4	58.67	284.4	284.4	0	0	0	0	0	0	627.47	24,509.18
1164	02-P-012160	92.38	3.64	0	0	0	0	0	0	0	0	3.64	22,005.40
1165	02-P-012164	186.47	1.48	0	0	0	0	0	0	0	0	1.48	27,090.77
1166	02-P-012172	95.22	2.54	0	0	0	0	0	0	0	0	2.54	19,536.52

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1167	02-P-012175	97.66	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	20,896.91
1168	02-P-012176	118.19	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,039.97
1169	02-P-012178	184.85	36.35	0	0	0	0	0	0	0	0	36.35	36,597.39
1170	02-P-012182	102.76	2.61	0	0	0	0	0	0	0	0	2.61	22,393.87
1171	02-P-012188	102.22	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	25,166.70
1172	02-P-012190	100.16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,076.10
1173	02-P-012198	206.71	35.13	0	0	0	0	0	0	0	0	35.13	30,529.28
1174	02-P-012199	133.15	75.4	133.15	133.15	133.15	167.33	177.87	0	0	0	820.05	29,141.63
1175	02-P-012200	104.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,072.51
1176	02-P-012204	198.4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,798.83
1177	02-P-012205	129.17	7.38	129.17	162.79	0	0	0	0	0	0	299.34	30,427.08
1178	02-P-012208	180.86	1.43	0	0	0	0	0	0	0	0	1.43	26,175.72
1179	02-P-012217	230.75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,977.49
1180	02-P-012219	162.28	21.81	0	0	0	0	0	0	0	0	21.81	24,873.50
1181	02-P-012222	76.42	3.4	0	0	0	0	0	0	0	0	3.4	17,126.87
1182	02-P-012226	99.46	1.22	0	0	0	0	0	0	0	0	1.22	17,842.95
1183	02-P-012232	131.83	20.55	0	0	0	0	0	0	0	0	20.55	25,214.95
1184	02-P-012237	151.67	44.19	0	0	0	0	0	0	0	0	44.19	32,914.00
1185	02-P-012240	164.2	1.9	0	0	0	0	0	0	0	0	1.9	39,585.66
1186	02-P-012247	176.59	21.25	0	0	0	0	0	0	0	0	21.25	25,851.70
1187	02-P-012252	194.61	1.5	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	27,406.13
1188	02-P-012255	119.21	2.81	0	0	0	0	0	0	0	0	2.81	27,772.78
1189	02-P-012256	112.7	1.27	0	0	0	0	0	0	0	0	1.27	18,588.48
1190	02-P-012258	125.24	128.86	154.64	0	0	0	0	0	0	0	283.5	26,964.92
1191	02-P-012260	219.92	1.76	0	0	0	0	0	0	0	0	1.76	32,150.46
1192	02-P-012262	88.07	2.28	0	0	0	0	0	0	0	0	2.28	19,623.42
1193	02-P-012264	151.85	113.77	0	0	0	0	0	0	0	0	113.77	28,497.08
1194	02-P-012265	117.34	1.51	0	0	0	0	0	0	0	0	1.51	13,797.08
1195	02-P-012268	447.38	201.78	0	0	0	0	0	0	0	0	201.78	60,217.35
1196	02-P-012273	256.71	2.03	0	0	0	0	0	0	0	0	2.03	37,092.57
1197	02-P-012278	254.14	2.06	0	0	0	0	0	0	0	0	2.06	37,509.83
1198	02-P-012279	319.5	2.39	0	0	0	0	0	0	0	0	2.39	43,553.17
1199	02-P-012281	110.77	3.58	0	0	0	0	0	0	0	0	3.58	18,028.14
1200	02-P-012292	258.08	2.1	0	0	0	0	0	0	0	0	2.1	38,256.10
1201	02-P-012293	169.52	138.82	0	0	0	0	0	0	0	0	138.82	28,405.70
1202	02-P-012297	132.94	128.96	182.35	0	0	0	0	0	0	0	311.31	31,596.62
1203	02-P-012305	180.77	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	1.35	24,561.68
1204	02-P-012307	313.28	2.37	0	0	0	0	0	0	0	0	2.37	43,255.35
1205	02-P-012310	103.35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,447.66
1206	02-P-012311	193.37	1.48	0	0	0	0	0	0	0	0	1.48	26,939.22
1207	02-P-012312	169.27	22.07	0	0	0	0	0	0	0	0	22.07	27,071.35
1208	02-P-012314	102.38	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,858.34
1209	02-P-012317	114.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,555.15
1210	02-P-012322	245.43	1.96	0	0	0	0	0	0	0	0	1.96	35,783.42
1211	02-P-012325	237.74	15.66	237.74	237.74	237.74	237.74	237.74	247.77	1501.32	750.66	3704.11	47,018.43
1212	02-P-012327	93.4	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	14,026.70
1213	02-P-012331	202.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,690.83
1214	02-P-012332	240.76	1.86	0	0	0	0	0	0	0	0	1.86	33,865.55
1215	02-P-012341	159.55	39.35	0	0	0	0	0	0	0	0	39.35	28,297.72
1216	02-P-012343	226.6	88.68	0	0	0	0	0	0	0	0	88.68	25,155.06
1217	02-P-012349	116.75	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,244.70
1218	02-P-012353	94.51	3.19	0	0	0	0	0	0	0	0	3.19	16,257.76
1219	02-P-012354	107.9	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	19,869.30



**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1220	02-P-012355	110.22	1.32	0	0	0	0	0	0	0	0	1.32	14,773.82
1221	02-P-012358	78.99	1.11	0	0	0	0	0	0	0	0	1.11	17,998.14
1222	02-P-012362	284.11	2.28	0	0	0	0	0	0	0	0	2.28	41,566.94
1223	02-P-012364	110.73	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,612.24
1224	02-P-012368	233.72	32.66	0	0	0	0	0	0	0	0	32.66	34,552.24
1225	02-P-012369	147.73	0.97	0	0	0	0	0	0	0	0	0.97	20,234.92
1226	02-P-012374	117.23	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,404.34
1227	02-P-012376	136.28	70.77	0	0	0	0	0	0	0	0	70.77	22,283.91
1228	02-P-012377	116.16	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,840.85
1229	02-P-012378	120.89	38.31	0	0	0	0	0	0	0	0	38.31	19,506.84
1230	02-P-012385	134.32	82.88	175.41	0	0	0	0	0	0	0	258.29	33,016.36
1231	02-P-012389	102.39	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,783.39
1232	02-P-012393	101.99	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,929.65
1233	02-P-012400	202.72	1.68	0	0	0	0	0	0	0	0	1.68	30,744.92
1234	02-P-012401	87.79	59.56	87.79	87.79	87.79	170.21	170.21	0	0	0	322.93	21,314.64
1235	02-P-012403	154.51	110.65	154.51	154.51	131.14	0	0	0	0	0	550.81	35,900.30
1236	02-P-012407	189.57	1.42	0	0	0	0	0	0	0	0	1.42	25,896.21
1237	02-P-012408	227.48	1.64	0	0	0	0	0	0	0	0	1.64	30,018.65
1238	02-P-012410	79.03	59.42	79.03	79.03	0	0	0	0	0	0	217.48	18,792.40
1239	02-P-012411	475.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57,941.65
1240	02-P-012413	170.21	93.16	170.21	170.21	170.21	170.21	170.21	0	0	0	944.21	26,263.91
1241	02-P-012417	228.25	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	32,318.22
1242	02-P-012421	208.22	1.65	0	0	0	0	0	0	0	0	1.65	30,053.77
1243	02-P-012422	137.23	26.55	0	0	0	0	0	0	0	0	26.55	23,072.11
1244	02-P-012424	189.91	1.53	0	0	0	0	0	0	0	0	1.53	27,899.70
1245	02-P-012426	209.64	1.61	0	0	0	0	0	0	0	0	1.61	29,301.13
1246	02-P-012428	191.58	1.45	0	0	0	0	0	0	0	0	1.45	26,548.35
1247	02-P-012430	106.39	2.69	0	0	0	0	0	0	0	0	2.69	18,721.58
1248	02-P-012434	129.54	3.69	0	0	0	0	0	0	0	0	3.69	18,553.02
1249	02-P-012435	113.31	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	18,003.19
1250	02-P-012437	119.82	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	20,997.00
1251	02-P-012442	127.92	10.74	0	0	0	0	0	0	0	0	10.74	24,900.83
1252	02-P-012444	159.14	18.59	0	0	0	0	0	0	0	0	18.59	26,099.73
1253	02-P-012450	139.63	0.83	0	0	0	0	0	0	0	0	0.83	20,117.83
1254	02-P-012453	131.58	7.65	131.58	131.58	131.58	131.58	131.58	131.58	789.48	4473.72	6060.33	23,405.60
1255	02-P-012456	390.9	6.48	0	0	0	0	0	0	0	0	6.48	59,090.75
1256	02-P-012458	106.41	0.77	0	0	0	0	0	0	0	0	0.77	18,787.29
1257	02-P-012459	268.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,778.70
1258	02-P-012461	285.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,608.40
1259	02-P-012469	128.24	0.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0.9	18,846.35
1260	02-P-012471	219.27	122.81	0	0	0	0	0	0	0	0	122.81	28,023.77
1261	02-P-012473	102.31	0.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0.39	19,208.90
1262	02-P-012478	90.37	26.83	0	0	0	0	0	0	0	0	26.83	22,843.49
1263	02-P-012486	211.88	26.62	0	0	0	0	0	0	0	0	26.62	32,388.14
1264	02-P-012490	81.47	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,126.57
1265	02-P-012494	133.15	0.84	0	0	0	0	0	0	0	0	0.84	20,442.93
1266	02-P-012498	259.57	2.13	0	0	0	0	0	0	0	0	2.13	38,809.27
1267	02-P-012499	228.14	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	32,257.15
1268	02-P-012519	175.93	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	26,200.14
1269	02-P-012521	107.05	0	24.73	0	0	0	0	0	0	0	24.73	18,652.66
1270	02-P-012522	100.91	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,590.17
1271	02-P-012524	88.34	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	16,942.43
1272	02-P-012528	92.42	3.02	0	0	0	0	0	0	0	0	3.02	20,977.43

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1273	02-P-012529	125.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,207.22
1274	02-P-012530	90.97	3.12	0	0	0	0	0	0	0	0	3.12	15,684.71
1275	02-P-012531	186.98	1.49	0	0	0	0	0	0	0	0	1.49	27,164.35
1276	02-P-012536	117.17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,585.76
1277	02-P-012539	296.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,452.95
1278	02-P-012541	101.44	0.66	101.44	101.44	101.44	101.44	101.44	101.44	579.17	439.9	1628.37	25,902.74
1279	02-P-012542	130.96	118.84	0	0	0	0	0	0	0	0	118.84	30,144.62
1280	02-P-012550	99.26	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	15,362.45
1281	02-P-012551	98.22	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	15,816.57
1282	02-P-012554	113.76	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,812.33
1283	02-P-012557	140.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,533.60
1284	02-P-012561	121.65	45.16	121.65	121.65	0	0	0	0	0	0	288.46	19,468.07
1285	02-P-012568	116.61	2.78	0	0	0	0	0	0	0	0	2.78	19,311.85
1286	02-P-012569	215.44	140.9	0	0	0	0	0	0	0	0	140.9	33,995.37
1287	02-P-012572	103.29	55.92	0	0	0	0	0	0	0	0	55.92	24,819.79
1288	02-P-012573	133.14	63.11	0	0	0	0	0	0	0	0	63.11	25,116.34
1289	02-P-012574	131.12	0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0.15	22,319.22
1290	02-P-012579	217.95	1.7	0	0	0	0	0	0	0	0	1.7	31,110.50
1291	02-P-012583	142.38	39.63	0	0	0	0	0	0	0	0	39.63	33,461.54
1292	02-P-012585	118.33	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,671.49
1293	02-P-012587	118.15	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,385.95
1294	02-P-012592	98.18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,614.76
1295	02-P-012597	204.99	1.66	0	0	0	0	0	0	0	0	1.66	30,312.04
1296	02-P-012618	186.3	38.26	0	0	0	0	0	0	0	0	38.26	34,691.00
1297	02-P-012620	96.37	2.02	0	0	0	0	0	0	0	0	2.02	21,017.12
1298	02-P-012623	203.76	1.58	0	0	0	0	0	0	0	0	1.58	28,828.94
1299	02-P-012625	84.58	3.23	0	0	0	0	0	0	0	0	3.23	16,860.50
1300	02-P-012629	147.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,349.76
1301	02-P-012631	100.12	0.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	16,336.10
1302	02-P-012634	170.28	14.4	0	0	0	0	0	0	0	0	14.4	24,990.36
1303	02-P-012640	99.09	0	0	0	28.27	99.09	0	0	0	0	127.36	16,520.75
1304	02-P-012644	182.91	1.05	0	0	0	0	0	0	0	0	1.05	19,218.61
1305	02-P-012646	149.76	29.28	0	0	0	0	0	0	0	0	29.28	35,923.77
1306	02-P-012648	113.67	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	17,844.13
1307	02-P-012649	161.93	86.37	0	0	0	0	0	0	0	0	86.37	24,876.61
1308	02-P-012651	127.04	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	18,456.65
1309	02-P-012652	180.69	40.05	0	0	0	0	0	0	0	0	40.05	25,205.55
1310	02-P-012656	87.17	1.51	0	0	0	0	0	0	0	0	1.51	22,063.34
1311	02-P-012659	184.56	1.37	0	0	0	0	0	0	0	0	1.37	24,921.61
1312	02-P-012669	126.22	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	20,794.81
1313	02-P-012672	97.57	1.75	0	0	0	0	0	0	0	0	1.75	15,011.43
1314	02-P-012676	104.14	3.23	0	0	0	0	0	0	0	0	3.23	20,474.70
1315	02-P-012678	116.82	2.99	0	0	0	0	0	0	0	0	2.99	18,978.61
1316	02-P-012692	123.33	42.32	123.33	123.33	123.33	123.33	0	0	0	0	535.64	16,626.53
1317	02-P-012694	153.13	1.12	0	0	0	0	0	0	0	0	1.12	23,342.19
1318	02-P-012697	87.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,238.95
1319	02-P-012700	87.32	1.74	0	0	0	0	0	0	0	0	1.74	18,175.30
1320	02-P-012701	105.32	56.04	0	0	0	0	0	0	0	0	56.04	19,481.20
1321	02-P-012703	110.9	1.88	0	0	0	0	0	0	0	0	1.88	19,645.57
1322	02-P-012709	100.59	0	25.47	0	0	0	0	0	0	0	25.47	20,170.10
1323	02-P-012715	128.46	7.18	0	0	0	0	0	0	0	0	7.18	19,199.86
1324	02-P-012722	103.51	1.92	0	0	0	0	0	0	0	0	1.92	19,989.09
1325	02-P-012724	115.81	89.94	115.81	115.81	115.81	0	0	0	0	0	437.37	18,938.00

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1326	02-P-012729	88.41	2.09	0	0	0	0	0	0	0	0	2.09	17,976.91
1327	02-P-012730	78.59	33.11	78.59	78.59	128.57	0	0	0	0	0	318.86	18,460.95
1328	02-P-012731	239.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,606.87
1329	02-P-012733	116.83	2.91	0	0	0	0	0	0	0	0	2.91	22,331.70
1330	02-P-012738	111.55	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,395.83
1331	02-P-012741	142.35	0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0.15	21,421.36
1332	02-P-012744	176.57	1.38	0	0	0	0	0	0	0	0	1.38	25,243.13
1333	02-P-012746	180.94	1.3	0	0	0	0	0	0	0	0	1.3	23,647.81
1334	02-P-012748	165.75	22.25	0	0	0	0	0	0	0	0	22.25	23,884.25
1335	02-P-012749	122.49	69.73	0	0	0	0	0	0	0	0	69.73	29,446.30
1336	02-P-012750	197.98	26.8	0	0	0	0	0	0	0	0	26.8	30,570.90
1337	02-P-012753	88.31	1.57	0	0	0	0	0	0	0	0	1.57	17,618.06
1338	02-P-012754	117.81	65.34	0	0	0	0	0	0	0	0	65.34	23,805.51
1339	02-P-012757	130.06	49.15	0	0	0	0	0	0	0	0	49.15	18,514.49
1340	02-P-012758	105.33	74.01	144.87	0	0	0	0	0	0	0	218.88	25,389.23
1341	02-P-012764	133.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,185.24
1342	02-P-012765	221.59	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	32,775.23
1343	02-P-012766	122.11	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,153.68
1344	02-P-012769	142.68	13.97	142.68	186.15	0	0	0	0	0	0	342.8	30,683.21
1345	02-P-012776	138.83	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,561.14
1346	02-P-012779	211.24	190.56	211.24	211.24	211.24	211.24	0	0	0	0	1035.52	33,182.52
1347	02-P-012784	136.06	21.06	0	0	0	0	0	0	0	0	21.06	29,287.42
1348	02-P-012790	190.09	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	26,328.22
1349	02-P-012793	126.75	0.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0.43	20,832.05
1350	02-P-012794	116.91	0.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0.38	18,506.93
1351	02-P-012798	126.77	3.75	0	0	0	0	0	0	0	0	3.75	18,869.96
1352	02-P-012816	78.53	0	0	62.59	78.53	78.53	78.53	78.53	471.18	63.57	911.46	18,682.26
1353	02-P-012817	89.49	1.97	0	0	0	0	0	0	0	0	1.97	22,082.47
1354	02-P-012823	201.04	8.6	0	0	0	0	0	0	0	0	8.6	26,161.81
1355	02-P-012825	267.56	2.27	0	0	0	0	0	0	0	0	2.27	41,497.24
1356	02-P-012826	191.22	1.55	0	0	0	0	0	0	0	0	1.55	28,343.95
1357	02-P-012828	99.41	66.82	99.41	99.41	69.57	0	0	0	0	0	335.21	22,348.49
1358	02-P-012839	131.29	0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0.15	21,391.84
1359	02-P-012842	116.55	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,428.84
1360	02-P-012844	83.65	29.64	0	0	0	0	0	0	0	0	29.64	16,728.41
1361	02-P-012848	124.51	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,416.15
1362	02-P-012850	174.23	1.41	0	0	0	0	0	0	0	0	1.41	25,814.57
1363	02-P-012853	93.54	25.26	93.54	93.54	93.54	93.54	0	0	0	0	399.42	16,576.19
1364	02-P-012869	122.27	2.14	0	0	0	0	0	0	0	0	2.14	19,518.12
1365	02-P-012874	121.96	0	0	97.04	0	0	0	0	0	0	97.04	20,005.88
1366	02-P-012877	127.96	1.78	0	0	0	0	0	0	0	0	1.78	21,620.74
1367	02-P-012879	121.56	3.72	0	0	0	0	0	0	0	0	3.72	19,421.63
1368	02-P-012902	101.47	1.1	0	0	0	0	0	0	0	0	1.1	16,023.48
1369	02-P-012903	116.74	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,724.96
1370	02-P-012905	241.65	2.15	0	0	0	0	0	0	0	0	2.15	39,188.89
1371	02-P-012912	139.94	29.42	0	0	0	0	0	0	0	0	29.42	26,677.58
1372	02-P-012915	185.93	1.43	0	0	0	0	0	0	0	0	1.43	26,120.30
1373	02-P-012916	186.61	1.49	0	0	0	0	0	0	0	0	1.49	27,214.38
1374	02-P-012918	91.83	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,509.52
1375	02-P-012920	119.5	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,149.71
1376	02-P-012946	205.18	13.58	0	0	0	0	0	0	0	0	13.58	27,532.92
1377	02-P-012948	173.8	1.47	0	0	0	0	0	0	0	0	1.47	26,892.60
1378	02-P-012956	121.7	26.76	0	0	0	0	0	0	0	0	26.76	22,380.19

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
1379	02-P-012961	116.32	2.22	0	0	0	0	0	0	0	0	2.22	19,054.46
1380	02-P-012962	251.29	10.6	251.29	251.29	251.29	0	0	0	0	0	764.47	39,164.25
1381	02-P-012966	196.77	1.38	0	0	0	0	0	0	0	0	1.38	25,267.76
1382	02-P-012978	125.21	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	20,321.21
1383	02-P-012983	98.93	0.45	0	0	0	0	0	0	0	0	0.45	20,603.68
1384	02-P-012984	100.41	2.36	0	0	0	0	0	0	0	0	2.36	16,439.05
1385	02-P-012987	111.26	33.34	0	0	0	0	0	0	0	0	33.34	17,892.83
1386	02-P-012993	191.22	123.5	191.22	0	0	0	0	0	0	0	314.72	26,690.44
1387	02-P-013006	129.81	75.37	129.81	0	0	0	0	0	0	0	205.18	29,792.42
1388	02-P-013011	175.2	1.48	0	0	0	0	0	0	0	0	1.48	27,066.68
1389	02-P-013013	101.42	15.85	0	0	0	0	0	0	0	0	15.85	23,541.60
1390	02-P-013020	115.87	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,742.06
1391	02-P-013021	137.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,063.58
1392	02-P-013022	171.4	102.17	0	0	0	0	0	0	0	0	102.17	34,294.63
1393	02-P-013026	179.35	1.4	0	0	0	0	0	0	0	0	1.4	25,620.97
1394	02-P-013030	115.92	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,814.42
1395	02-P-013033	308.27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,114.40
1396	02-P-013036	116.19	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,330.63
1397	02-P-013038	146.74	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	21,107.26
1398	02-P-013043	108.95	105.4	108.95	108.95	108.95	108.95	108.95	108.95	686.38	0	1445.48	29,707.96
1399	02-P-013048	171.99	24.73	0	0	0	0	0	0	0	0	24.73	27,145.26
1400	02-P-013053	172.66	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	1.35	24,559.33
1401	02-P-013058	114.67	2.31	0	0	0	0	0	0	0	0	2.31	22,445.03
1402	02-P-013060	22.9	2.33	0	0	0	0	0	0	0	0	2.33	21,261.34
1403	02-P-013061	102.79	37	113.06	0	0	0	0	0	0	0	150.06	25,312.06
1404	02-P-013068	103.18	2.11	0	0	0	0	0	0	0	0	2.11	23,685.12
1405	02-P-013072	107.74	94.26	107.74	0	0	0	0	0	0	0	202	23,754.52
1406	02-P-013073	183.16	1.45	0	0	0	0	0	0	0	0	1.45	26,388.57
1407	02-P-013074	267.95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,726.92
1408	02-P-013075	188.14	1.53	0	0	0	0	0	0	0	0	1.53	27,964.92
1409	02-P-013076	187.55	34.96	0	0	0	0	0	0	0	0	34.96	42,895.26
1410	02-P-013078	233.36	1.88	0	0	0	0	0	0	0	0	1.88	34,347.09
1411	02-P-013092	275.77	33.13	0	0	0	0	0	0	0	0	33.13	43,188.76
1412	02-P-013094	124.26	12.55	0	0	0	0	0	0	0	0	12.55	29,075.08
1413	02-P-013095	177.57	1.43	0	0	0	0	0	0	0	0	1.43	26,117.17
1414	02-P-013096	219.82	1.79	0	0	0	0	0	0	0	0	1.79	32,703.54
1415	02-P-013107	123.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,535.22
1416	02-P-013108	144.87	49.74	0	0	0	0	0	0	0	0	49.74	22,211.12
1417	02-P-013112	85.01	15.87	0	0	0	0	0	0	0	0	15.87	18,617.39
1418	02-P-013114	118.66	0.69	0	0	0	0	0	0	0	0	0.69	16,855.60
1419	02-P-013118	121.12	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12	18,059.71
1420	02-P-013119	235.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,557.64
1421	02-P-013122	160.52	13.57	0	0	0	0	0	0	0	0	13.57	35,379.96
1422	02-P-013125	130.44	28.72	130.44	190.08	166.65	166.65	0	0	0	0	682.54	25,629.38
1423	02-P-013126	264.41	56.43	0	0	0	0	0	0	0	0	56.43	35,508.91
1424	02-P-013145	175.85	91.41	175.85	175.85	186.91	0	0	0	0	0	630.02	37,973.33
1425	02-P-013160	207.71	6.43	0	0	0	0	0	0	0	0	6.43	44,682.55
1426	02-P-013161	255.1	2.06	0	0	0	0	0	0	0	0	2.06	37,611.43
1427	02-P-013164	301.96	2.42	0	0	0	0	0	0	0	0	2.42	44,126.97
1428	02-P-013165	117.85	3.52	0	0	0	0	0	0	0	0	3.52	22,340.16
1429	02-P-013166	94.16	2.74	0	0	0	0	0	0	0	0	2.74	21,057.93
1430	02-P-013169	165.86	142.98	248.58	248.58	0	0	0	0	0	0	640.14	40,180.07
1431	02-P-013172	202.14	21.48	0	0	0	0	0	0	0	0	21.48	30,160.08

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
1432	02-P-013182	101.79	74.05	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	101.79	50.05	0	734.84	26,058.01
1433	02-P-013186	95.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22,796.25
1434	02-P-013193	147.88	28.87	0	0	0	0	0	0	0	0	28.87	31,692.72
1435	02-P-013207	128.3	25.75	128.3	128.3	128.3	128.3	0	0	0	0	410.65	31,422.62
1436	02-P-013222	134.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,234.74
1437	02-P-013224	90.94	0	24.44	0	0	0	0	0	0	0	24.44	17,108.82
1438	02-P-013225	135.59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,970.38
1439	02-P-013236	95.82	0.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0.1	15,297.27
1440	02-P-013242	191.79	1.59	0	0	0	0	0	0	0	0	1.59	28,939.85
1441	02-P-013245	148.55	0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0.15	22,142.19
1442	02-P-013262	189.84	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	26,310.87
1443	02-P-013270	207.33	1.72	0	0	0	0	0	0	0	0	1.72	31,446.97
1444	02-P-013271	125.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,973.68
1445	02-P-013276	120.93	37.59	120.93	0	0	0	0	0	0	0	158.52	19,989.73
1446	02-P-013287	192.71	21.34	192.71	192.71	0	0	0	0	0	0	406.76	40,204.89
1447	02-P-013295	95.44	1.49	0	0	0	0	0	0	0	0	1.49	21,807.59
1448	02-P-013298	122.75	2.66	0	0	0	0	0	0	0	0	2.66	24,312.58
1449	02-P-013302	168.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,247.57
1450	02-P-013320	129.83	6.64	129.83	129.83	129.83	129.83	0	0	0	0	525.96	20,058.67
1451	02-P-013327	76.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,933.41
1452	02-P-013342	130.69	2.11	0	0	0	0	0	0	0	0	2.11	19,226.67
1453	02-P-013357	117.14	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,563.60
1454	02-P-013358	167.09	139.55	167.09	167.09	0	0	0	0	0	0	473.73	27,445.88
1455	02-P-013370	130.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19,438.14
1456	02-P-013374	168.58	1.38	0	0	0	0	0	0	0	0	1.38	25,226.45
1457	02-P-013392	253.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39,420.98
1458	02-P-013399	184.12	1.51	0	0	0	0	0	0	0	0	1.51	27,608.44
1459	02-P-013401	126.72	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	19,179.27
1460	02-P-013404	103.45	78.71	103.45	103.45	105.38	0	0	0	0	0	390.99	23,193.17
1461	02-P-013409	126.82	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	20,437.05
1462	02-P-013428	157.32	0.95	170.02	0	0	0	0	0	0	0	170.97	31,995.99
1463	02-P-013435	122.49	0.15	0	0	0	0	0	0	0	0	0.15	22,160.82
1464	02-P-013438	202.79	1.52	0	0	0	0	0	0	0	0	1.52	27,814.90
1465	02-P-013445	199.01	43.75	0	0	0	0	0	0	0	0	43.75	39,673.63
1466	02-P-013450	242.39	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	36,460.87
1467	02-P-013452	134.36	99.1	0	0	0	0	0	0	0	0	99.1	31,073.74
1468	02-P-013484	114.3	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0.13	18,662.96
1469	02-P-013493	89.57	1.87	0	0	0	0	0	0	0	0	1.87	20,968.04
1470	02-P-013498	145.35	0.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0.46	22,454.00
1471	02-P-013502	209.22	1.65	0	0	0	0	0	0	0	0	1.65	30,169.27
1472	02-P-013503	165.8	13.45	0	0	0	0	0	0	0	0	13.45	24,543.43
1473	02-P-013508	210.14	1.78	0	0	0	0	0	0	0	0	1.78	32,454.08
1474	02-P-013523	112.51	32.95	0	0	0	0	0	0	0	0	32.95	25,163.77
1475	02-P-013526	110.51	4.95	0	0	0	0	0	0	0	0	4.95	24,901.95
1476	02-P-013533	125.68	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	20,543.76
1477	02-P-013561	122.02	89.53	122.02	122.02	122.02	122.02	122.02	122.02	244.04	0	943.67	25,477.96
1478	02-P-013562	177.76	1.46	0	0	0	0	0	0	0	0	1.46	26,727.36
1479	02-P-013563	144.3	3.36	0	0	0	0	0	0	0	0	3.36	22,326.12
1480	02-P-013572	187.59	1.55	0	0	0	0	0	0	0	0	1.55	28,288.67
1481	02-P-013577	125.6	12.58	0	0	0	0	0	0	0	0	12.58	26,229.45
1482	02-P-013580	185.22	18.93	0	0	0	0	0	0	0	0	18.93	26,579.06
1483	02-P-013587	216.72	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	32,938.27
1484	02-P-013591	120.11	2.01	0	0	0	0	0	0	0	0	2.01	19,597.51

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1485	02-P-013630	175.68	8.76	0	0	0	0	0	0	0	0	8.76	26,644.28
1486	02-P-013634	198.78	1.6	0	0	0	0	0	0	0	0	1.6	29,265.41
1487	02-P-013645	191.24	1.59	0	0	0	0	0	0	0	0	1.59	28,946.99
1488	02-P-013652	121.06	57.55	0	0	0	0	0	0	0	0	57.55	22,357.75
1489	02-P-013791	117.87	2.76	0	0	0	0	0	0	0	0	2.76	18,343.87
1490	02-P-013801	285.76	30.48	0	0	0	0	0	0	0	0	30.48	42,789.14
1491	02-P-014010	182.08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,536.29
1492	02-P-014285	188.4	1.6	0	0	0	0	0	0	0	0	1.6	29,272.72
1493	04-P-001399	211.47	35.7	0	0	0	0	0	0	0	0	35.7	15,888.97
1494	06-P-000969	217.51	2.93	0	0	0	0	0	0	0	0	2.93	15,300.57
1495	06-P-000970	117.48	1.17	0	0	0	0	0	0	0	0	1.17	5,312.41
1496	06-P-001133	106.71	27.01	0	0	0	0	0	0	0	0	27.01	6,422.26
1497	06-P-001134	14.14	3.62	0	0	0	0	0	0	0	0	3.62	820.44
1498	06-P-001265	340.9	169.35	340.9	340.9	340.9	340.9	340.9	0	0	0	1532.95	35,938.77
1499	06-P-001266	69.79	8.23	69.79	69.79	69.79	71.28	0	0	0	0	288.88	6,438.05
1500	06-P-001427	181.54	16.21	0	0	0	0	0	0	0	0	16.21	14,089.84
1501	06-P-001428	58.88	2.43	0	0	0	0	0	0	0	0	2.43	1,908.08
1502	06-P-001489	111.18	0	24.87	111.18	0	0	0	0	0	0	136.05	9,438.97
1503	06-P-001490	24.67	2.73	0	24.67	0	0	0	0	0	0	27.4	1,818.78
1504	06-P-001557	316.7	5.27	0	0	0	0	0	0	0	0	5.27	27,900.76
1505	06-P-001558	32.4	0.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0.49	2,549.91
1506	06-P-001749	104.22	46.59	0	0	0	0	0	0	0	0	46.59	8,833.25
1507	06-P-001750	55.86	29.98	0	0	0	0	0	0	0	0	29.98	4,716.56
1508	06-P-001755	89.69	1.21	0	0	0	0	0	0	0	0	1.21	6,328.97
1509	06-P-001756	88	1.37	0	0	0	0	0	0	0	0	1.37	6,273.95
1510	06-P-001847	215.63	3.14	0	0	0	0	0	0	0	0	3.14	16,601.98
1511	06-P-001848	15.35	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0.2	1,043.04
1512	06-P-001943	171.22	2.14	0	0	0	0	0	0	0	0	2.14	13,006.12
1513	06-P-001944	52.99	0.96	0	0	0	0	0	0	0	0	0.96	4,986.10
1514	06-P-001971	192.33	38.22	0	0	0	0	0	0	0	0	38.22	24,913.77
1515	06-P-001972	51.64	9.26	0	0	0	0	0	0	0	0	9.26	5,277.15
1516	06-P-002021	163.94	45.03	0	0	0	0	0	0	0	0	45.03	10,209.58
1517	06-P-002022	25.67	5.59	0	0	0	0	0	0	0	0	5.59	1,144.24
1518	06-P-002119	111.63	58.41	0	0	0	0	0	0	0	0	58.41	13,621.83
1519	06-P-002120	19.24	11.8	0	0	0	0	0	0	0	0	11.8	2,636.59
1520	06-P-002287	73.38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,382.21
1521	06-P-002288	11.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,563.99
1522	06-P-002303	195.61	97.8	0	0	0	0	0	0	0	0	97.8	17,765.10
1523	06-P-002311	366	5.52	0	0	0	0	0	0	0	0	5.52	29,181.04
1524	06-P-002312	55.94	1.01	0	0	0	0	0	0	0	0	1.01	4,754.37
1525	06-P-002373	201.63	61.51	0	0	0	0	0	0	0	0	61.51	15,980.10
1526	06-P-002374	52.42	16.6	0	0	0	0	0	0	0	0	16.6	3,296.31
1527	06-P-002501	75.91	75.91	75.91	75.91	75.91	0	0	0	0	0	229.27	8,033.08
1528	06-P-002502	60.73	1.92	60.73	60.73	60.73	0	0	0	0	0	184.11	7,651.19
1529	06-P-002561	132.65	88.63	132.65	132.65	0	0	0	0	0	0	353.93	12,380.03
1530	06-P-002562	14.9	0.55	14.9	0	0	0	0	0	0	0	15.45	819.64
1531	06-P-002573	168.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,777.22
1532	06-P-002574	101.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,026.39
1533	06-P-002591	172.92	116.39	0	0	0	0	0	0	0	0	116.39	15,662.68
1534	06-P-002592	70.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,001.51
1535	06-P-002601	153.74	33.37	0	0	0	0	0	0	0	0	33.37	13,385.32
1536	06-P-002602	133.38	35.35	0	0	0	0	0	0	0	0	35.35	11,343.02
1537	06-P-002737	85.65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,588.30

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1538	06-P-002738	94.78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,478.45
1539	06-P-002773	118.44	0	81.11	0	0	0	0	0	0	0	81.11	9,782.15
1540	06-P-002774	21.56	0	12.43	0	0	0	0	0	0	0	12.43	1,551.22
1541	06-P-002775	137.15	0	46.28	137.15	0	0	0	0	0	0	183.43	12,059.52
1542	06-P-002776	6.83	0	0	4.7	0	0	0	0	0	0	4.7	288.64
1543	06-P-002817	97	16.55	0	0	0	0	0	0	0	0	16.55	5,751.41
1544	06-P-002818	55.81	11.09	0	0	0	0	0	0	0	0	11.09	3,083.04
1545	06-P-002829	118.92	36.82	0	0	0	0	0	0	0	0	36.82	8,348.11
1546	06-P-002830	149.21	61.52	0	0	0	0	0	0	0	0	61.52	11,158.71
1547	06-P-002843	97.77	1.47	0	0	0	0	0	0	0	0	1.47	7,789.41
1548	06-P-002844	183.52	47.56	0	0	0	0	0	0	0	0	47.56	15,109.48
1549	06-P-002881	142.62	22.52	0	0	0	0	0	0	0	0	22.52	10,021.84
1550	06-P-002882	38.75	0.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0.6	237.37
1551	06-P-002889	85.56	45.03	0	0	0	0	0	0	0	0	45.03	11,492.51
1552	06-P-002890	11.17	3.95	0	0	0	0	0	0	0	0	3.95	846.51
1553	06-P-002901	101.4	22.17	0	0	0	0	0	0	0	0	22.17	8,518.10
1554	06-P-002902	95.4	23.73	0	0	0	0	0	0	0	0	23.73	7,981.26
1555	06-P-002935	220.23	1.52	0	0	0	0	0	0	0	0	1.52	7,936.88
1556	06-P-002939	89.92	49.14	0	0	0	0	0	0	0	0	49.14	5,580.96
1557	06-P-002940	97.06	79.69	97.06	97.06	0	0	0	0	0	0	273.81	6,585.03
1558	06-P-002949	160.08	107.37	0	0	0	0	0	0	0	0	107.37	11,080.25
1559	06-P-002950	41.56	23.15	0	0	0	0	0	0	0	0	23.15	2,682.30
1560	06-P-003013	127.59	78.65	0	0	0	0	0	0	0	0	78.65	9,627.26
1561	06-P-003014	32.57	19.63	0	0	0	0	0	0	0	0	19.63	2,420.70
1562	06-P-003025	119.97	1.56	0	0	0	0	0	0	0	0	1.56	8,154.11
1563	06-P-003026	150.83	1.73	0	0	0	0	0	0	0	0	1.73	8,178.63
1564	06-P-003035	124.13	99.12	124.13	0	0	0	0	0	0	0	223.25	10,700.19
1565	06-P-003036	25.32	1.88	0	0	0	0	0	0	0	0	1.88	1,473.12
1566	06-P-003063	273.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,263.72
1567	06-P-003064	35.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,239.78
1568	06-P-003085	77.3	32.94	0	0	0	0	0	0	0	0	32.94	10,124.32
1569	06-P-003086	24.57	12.8	0	0	0	0	0	0	0	0	12.8	3,173.77
1570	06-P-003089	115.3	1.72	0	0	0	0	0	0	0	0	1.72	9,090.26
1571	06-P-003090	36.02	0.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0.53	2,478.31
1572	06-P-003095	100.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,190.11
1573	06-P-003096	36.32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,035.19
1574	06-P-003127	67.12	48.99	0	0	0	0	0	0	0	0	48.99	9,232.43
1575	06-P-003128	22.03	18.21	0	0	0	0	0	0	0	0	18.21	3,096.70
1576	06-P-003153	97.18	52.17	0	0	0	0	0	0	0	0	52.17	6,135.89
1577	06-P-003154	84.78	42.77	0	0	0	0	0	0	0	0	42.77	4,904.88
1578	06-P-003163	103.14	1.59	0	0	0	0	0	0	0	0	1.59	8,427.24
1579	06-P-003164	39.88	0.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0.64	3,015.82
1580	06-P-003165	165.34	35.88	0	0	0	0	0	0	0	0	35.88	12,124.76
1581	06-P-003166	36.58	7.63	0	0	0	0	0	0	0	0	7.63	2,245.91
1582	06-P-003197	94.26	92.17	0	0	0	0	0	0	0	0	92.17	11,365.84
1583	06-P-003198	10.58	4.69	0	0	0	0	0	0	0	0	4.69	717.20
1584	06-P-003213	93.4	38.6	0	0	0	0	0	0	0	0	38.6	7,573.12
1585	06-P-003214	26.72	11.15	0	0	0	0	0	0	0	0	11.15	1,876.10
1586	06-P-003221	142.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,631.67
1587	06-P-003222	95.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,612.26
1588	06-P-003685	68.8	27.48	0	0	0	0	0	0	0	0	27.48	7,821.66
1589	06-P-003686	51.19	24.38	0	0	0	0	0	0	0	0	24.38	5,509.23
1590	06-P-003697	166.57	2.72	0	0	0	0	0	0	0	0	2.72	15,903.85

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1591	06-P-003698	32.48	0.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0.62	2,896.67
1592	06-P-003701	128.37	9.37	128.37	128.37	0	0	0	0	0	0	266.11	10,351.84
1593	06-P-003702	66.35	0.98	0	0	0	0	0	0	0	0	0.98	4,086.98
1594	06-P-003703	69.05	12.97	0	0	0	0	0	0	0	0	12.97	9,465.62
1595	06-P-003704	37.43	20.61	0	0	0	0	0	0	0	0	20.61	4,093.47
1596	06-P-003771	96.89	21.63	0	0	0	0	0	0	0	0	21.63	8,308.78
1597	06-P-003772	63.47	17.96	0	0	0	0	0	0	0	0	17.96	5,352.34
1598	06-P-003777	245.71	119.19	245.71	0	0	0	0	0	0	0	364.9	21,586.92
1599	06-P-003778	247.88	157.89	0	0	0	0	0	0	0	0	157.89	20,908.02
1600	06-P-003787	138.2	70.44	0	0	0	0	0	0	0	0	70.44	14,127.52
1601	06-P-003788	50.51	30.85	0	0	0	0	0	0	0	0	30.85	4,595.12
1602	06-P-003801	115.73	29.78	0	0	0	0	0	0	0	0	29.78	9,493.71
1603	06-P-003802	30.71	8.8	0	0	0	0	0	0	0	0	8.8	2,437.38
1604	06-P-003825	118.73	5.14	0	0	0	0	0	0	0	0	5.14	9,067.34
1605	06-P-003841	144.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,491.72
1606	06-P-003842	10.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,005.05
1607	06-P-003937	117.12	57.31	0	0	0	0	0	0	0	0	57.31	9,639.29
1608	06-P-003938	143.53	29.86	0	0	0	0	0	0	0	0	29.86	7,401.86
1609	06-P-003971	135.17	11.92	0	0	0	0	0	0	0	0	11.92	3,938.25
1610	06-P-004009	107.47	0.82	179.06	135.48	0	0	0	0	0	0	315.36	11,916.81
1611	06-P-004010	29.58	21.31	29.58	29.58	21.77	0	0	0	0	0	102.24	3,724.10
1612	06-P-004047	88.42	16.13	0	0	0	0	0	0	0	0	16.13	12,448.34
1613	06-P-004048	28.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,997.77
1614	06-P-004113	141.54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,474.41
1615	06-P-004114	18.13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,382.42
1616	06-P-004127	163.1	7.56	0	0	0	0	0	0	0	0	7.56	13,332.39
1617	06-P-004128	71.1	2.13	0	0	0	0	0	0	0	0	2.13	3,339.22
1618	06-P-004139	156.13	39.9	0	0	0	0	0	0	0	0	39.9	17,925.15
1619	06-P-004149	143.41	52.26	0	0	0	0	0	0	0	0	52.26	13,269.11
1620	06-P-004150	93.72	36.42	0	0	0	0	0	0	0	0	36.42	9,246.51
1621	06-P-004293	145.62	54.31	0	0	0	0	0	0	0	0	54.31	12,159.83
1622	06-P-004294	30.28	4.82	0	0	0	0	0	0	0	0	4.82	2,271.03
1623	06-P-004367	110.58	56.11	113.03	0	0	0	0	0	0	0	169.14	13,931.38
1624	06-P-004368	70.37	40.71	0	0	0	0	0	0	0	0	40.71	8,086.14
1625	06-P-004495	205.99	128.38	0	0	0	0	0	0	0	0	128.38	17,464.00
1626	06-P-004496	72.23	36.12	0	0	0	0	0	0	0	0	36.12	4,300.62
1627	06-P-004511	107.49	1.4	0	0	0	0	0	0	0	0	1.4	7,297.18
1628	06-P-004512	84.98	1.05	0	0	0	0	0	0	0	0	1.05	4,943.50
1629	06-P-004569	116.71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,166.08
1630	06-P-004570	34.92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,315.51
1631	06-P-004583	140.93	86.08	140.93	0	0	0	0	0	0	0	227.01	13,562.82
1632	06-P-004584	54.45	19.85	0	0	0	0	0	0	0	0	19.85	4,781.37
1633	06-P-004639	97.71	71.44	0	0	0	0	0	0	0	0	71.44	13,796.14
1634	06-P-004640	10.14	0.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0.31	1,453.68
1635	06-P-004785	181.55	30.03	0	0	0	0	0	0	0	0	30.03	12,970.96
1636	06-P-004855	122.53	46.47	0	0	0	0	0	0	0	0	46.47	8,653.40
1637	06-P-004856	75.71	23.54	0	0	0	0	0	0	0	0	23.54	4,092.34
1638	06-P-004877	106.37	50.72	0	0	0	0	0	0	0	0	50.72	9,616.62
1639	06-P-004878	76.79	45.62	0	0	0	0	0	0	0	0	45.62	6,754.29
1640	06-P-004925	146.18	56.1	0	0	0	0	0	0	0	0	56.1	10,446.64
1641	06-P-004926	145.1	72.38	0	0	0	0	0	0	0	0	72.38	11,793.95
1642	06-P-005249	353.51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,394.84
1643	06-P-005250	197.68	66.53	0	0	0	0	0	0	0	0	66.53	15,082.85



**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
1644	06-P-005297	112.37	53.01	0	0	0	0	0	0	0	0	53.01	9,814.51
1645	06-P-005298	51.05	39.08	0	0	0	0	0	0	0	0	39.08	6,804.88
1646	06-P-005313	101.47	1.49	0	0	0	0	0	0	0	0	1.49	8,712.49
1647	06-P-005314	43.76	0.72	0	0	0	0	0	0	0	0	0.72	3,301.25
1648	06-P-005377	121.8	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	9,957.18
1649	06-P-005378	37.68	0.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0.58	3,013.64
1650	06-P-005391	84.35	49.57	0	0	0	0	0	0	0	0	49.57	12,474.00
1651	06-P-005392	9.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,589.20
1652	06-P-005475	142.42	79.19	142.42	0	0	0	0	0	0	0	221.61	12,945.49
1653	06-P-005489	122.14	25.07	0	0	0	0	0	0	0	0	25.07	10,341.06
1654	06-P-005490	30.44	3.61	0	0	0	0	0	0	0	0	3.61	1,447.40
1655	06-P-005509	127.67	23.92	0	0	0	0	0	0	0	0	23.92	10,854.98
1656	06-P-005510	90.65	15.77	0	0	0	0	0	0	0	0	15.77	7,396.31
1657	06-P-005521	207.41	135.37	0	0	0	0	0	0	0	0	135.37	15,807.08
1658	06-P-005522	52.38	34.81	0	0	0	0	0	0	0	0	34.81	3,926.47
1659	06-P-005583	93.14	86.91	93.14	0	0	0	0	0	0	0	180.05	12,440.07
1660	06-P-005584	58.45	32.38	58.45	58.45	64.05	0	0	0	0	0	213.33	7,503.46
1661	06-P-005627	231.23	146.45	0	0	0	0	0	0	0	0	146.45	20,900.74
1662	06-P-005628	59.3	28.51	0	0	0	0	0	0	0	0	28.51	4,053.51
1663	06-P-005637	104.47	98.28	0	0	0	0	0	0	0	0	98.28	15,582.96
1664	06-P-005638	50.48	29.28	0	0	0	0	0	0	0	0	29.28	7,051.93
1665	06-P-005687	87.56	44.93	0	0	0	0	0	0	0	0	44.93	12,494.77
1666	06-P-005688	15.52	8.95	0	0	0	0	0	0	0	0	8.95	2,222.90
1667	06-P-005703	265.45	41.82	0	0	0	0	0	0	0	0	41.82	12,826.40
1668	06-P-005704	140.31	22.83	0	0	0	0	0	0	0	0	22.83	6,128.59
1669	06-P-005733	145.52	2.44	0	0	0	0	0	0	0	0	2.44	12,919.17
1670	06-P-005734	25.56	0.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0.44	2,293.64
1671	06-P-005739	151.54	76.62	0	0	0	0	0	0	0	0	76.62	12,711.33
1672	06-P-005740	139.59	107.3	0	0	0	0	0	0	0	0	107.3	14,691.45
1673	06-P-005753	100.38	1.72	0	0	0	0	0	0	0	0	1.72	9,110.77
1674	06-P-005754	52.85	17.33	0	0	0	0	0	0	0	0	17.33	4,941.40
1675	06-P-005811	62.89	34.78	0	0	0	0	0	0	0	0	34.78	9,231.47
1676	06-P-005812	30.85	20.18	0	0	0	0	0	0	0	0	20.18	4,185.56
1677	06-P-005815	144.71	2.05	0	0	0	0	0	0	0	0	2.05	11,983.64
1678	06-P-005847	133.06	48.27	0	0	0	0	0	0	0	0	48.27	9,679.84
1679	06-P-005848	11.05	3.25	0	0	0	0	0	0	0	0	3.25	604.73
1680	06-P-005855	133.23	27.87	0	0	0	0	0	0	0	0	27.87	10,707.91
1681	06-P-005867	139.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,930.39
1682	06-P-005868	70.94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,980.42
1683	06-P-005871	93.28	44.64	0	0	0	0	0	0	0	0	44.64	13,720.64
1684	06-P-005872	2.56	1.44	0	0	0	0	0	0	0	0	1.44	395.60
1685	06-P-005901	110.59	70.8	0	0	0	0	0	0	0	0	70.8	9,356.99
1686	06-P-005902	60.49	56.26	0	0	0	0	0	0	0	0	56.26	5,552.59
1687	06-P-005947	105.95	44.59	0	0	0	0	0	0	0	0	44.59	8,455.11
1688	06-P-005948	28.01	12.59	0	0	0	0	0	0	0	0	12.59	2,263.09
1689	06-P-005971	163.96	58.48	0	0	0	0	0	0	0	0	58.48	13,618.34
1690	06-P-005972	54.43	20.58	0	0	0	0	0	0	0	0	20.58	4,082.43
1691	06-P-005983	112.1	9.55	112.1	0	0	0	0	0	0	0	121.65	13,719.06
1692	06-P-005984	38.45	0	25.77	0	0	0	0	0	0	0	25.77	2,589.18
1693	06-P-006067	146.71	80.13	0	0	0	0	0	0	0	0	80.13	18,837.87
1694	06-P-006068	53.86	32.35	0	0	0	0	0	0	0	0	32.35	6,418.17
1695	06-P-006175	100.64	36.78	0	0	0	0	0	0	0	0	36.78	11,985.70
1696	06-P-006176	68.97	24.15	0	0	0	0	0	0	0	0	24.15	6,295.13

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1697	06-P-006181	104.37	89.46	0	0	0	0	0	0	0	0	89.46	13,891.97
1698	06-P-006182	16.3	11	16.3	16.3	18.59	0	0	0	0	0	62.19	2,213.47
1699	06-P-006481	178.49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,164.78
1700	06-P-006497	109.89	0	67.01	0	0	0	0	0	0	0	67.01	7,954.63
1701	06-P-006498	36.14	0	20.69	0	0	0	0	0	0	0	20.69	2,988.85
1702	06-P-008875	180.75	9.44	0	0	0	0	0	0	0	0	9.44	15,924.99
1703	06-P-008876	67.9	1.21	0	0	0	0	0	0	0	0	1.21	5,060.23
1704	06-P-008879	90.18	39.52	0	0	0	0	0	0	0	0	39.52	12,147.23
1705	06-P-008880	30.92	17.82	0	0	0	0	0	0	0	0	17.82	3,911.50
1706	06-P-008881	97.03	46.55	97.03	97.03	97.03	97.03	97.03	97.03	477.83	0	1,106.56	12,256.81
1707	06-P-008882	21.06	15.6	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	21.06	63.18	0	205.14	2,869.70
1708	06-P-008907	144.94	20.24	0	0	0	0	0	0	0	0	20.24	14,143.20
1709	06-P-008908	91.68	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,628.11
1710	06-P-009009	103.61	3.34	103.61	103.61	103.61	103.61	103.61	103.61	0	0	417.78	14,657.95
1711	06-P-009010	50.56	9.45	50.56	50.56	50.56	50.56	50.56	50.56	0	0	211.69	6,907.12
1712	06-P-009020	164.99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,155.67
1713	06-P-009030	124.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,171.55
1714	06-P-009031	136.64	85.57	0	0	0	0	0	0	0	0	85.57	12,458.81
1715	06-P-009032	21.06	9.63	0	0	0	0	0	0	0	0	9.63	1,872.32
1716	06-P-009059	136.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,242.25
1717	06-P-009060	21.24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,025.18
1718	06-P-009121	143.12	62.14	0	0	0	0	0	0	0	0	62.14	14,775.00
1719	06-P-009122	54.4	20.01	0	0	0	0	0	0	0	0	20.01	4,063.90
1720	06-P-009133	248.93	2.25	0	0	0	0	0	0	0	0	2.25	11,720.59
1721	06-P-009134	117	1.24	0	0	0	0	0	0	0	0	1.24	5,719.91
1722	06-P-009201	110.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,772.48
1723	06-P-009202	34.57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,983.78
1724	06-P-009237	203.08	2.82	0	0	0	0	0	0	0	0	2.82	14,927.77
1725	06-P-009238	96.24	1.66	0	0	0	0	0	0	0	0	1.66	8,796.41
1726	06-P-009247	87.74	58.93	0	0	0	0	0	0	0	0	58.93	11,818.26
1727	06-P-009248	41.23	33.07	0	0	0	0	0	0	0	0	33.07	5,561.67
1728	06-P-009253	152.38	2.57	0	0	0	0	0	0	0	0	2.57	13,593.44
1729	06-P-009254	37.03	0.67	0	0	0	0	0	0	0	0	0.67	3,544.67
1730	06-P-009275	162.96	19.14	0	0	0	0	0	0	0	0	19.14	14,462.36
1731	06-P-009276	35.35	3.73	0	0	0	0	0	0	0	0	3.73	2,822.11
1732	06-P-009283	124.18	8.53	0	0	0	0	0	0	0	0	8.53	9,020.77
1733	06-P-009284	46.47	3.38	0	0	0	0	0	0	0	0	3.38	3,578.95
1734	06-P-009303	78.02	44.02	0	0	0	0	0	0	0	0	44.02	11,176.22
1735	06-P-009304	38.83	28.77	0	0	0	0	0	0	0	0	28.77	5,892.01
1736	06-P-009319	167.46	15.61	0	0	0	0	0	0	0	0	15.61	14,610.76
1737	06-P-009320	22.35	2.7	0	0	0	0	0	0	0	0	2.7	2,429.30
1738	06-P-009333	226.23	22.45	0	0	0	0	0	0	0	0	22.45	21,008.03
1739	06-P-009334	151.24	14.83	0	0	0	0	0	0	0	0	14.83	13,365.33
1740	06-P-009335	142.66	2.01	0	0	0	0	0	0	0	0	2.01	12,221.02
1741	06-P-009336	104.48	1.56	0	0	0	0	0	0	0	0	1.56	8,449.53
1742	06-P-009343	129.44	98.01	0	0	0	0	0	0	0	0	98.01	12,059.04
1743	06-P-009344	28.11	15.97	0	0	0	0	0	0	0	0	15.97	2,353.83
1744	06-P-009365	170.56	16.09	0	0	0	0	0	0	0	0	16.09	16,312.27
1745	06-P-009366	80.49	8.16	0	0	0	0	0	0	0	0	8.16	7,351.77
1746	06-P-009387	112.28	1.66	0	0	0	0	0	0	0	0	1.66	9,706.93
1747	06-P-009388	66.23	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	1.26	5,942.12
1748	06-P-009403	136.31	1.57	0	0	0	0	0	0	0	0	1.57	8,187.97
1749	06-P-009404	177.16	3.03	0	0	0	0	0	0	0	0	3.03	16,382.56

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
1750	06-P-009417	112.83	44.9	0	0	0	0	0	0	0	0	44.9	11,148.42
1751	06-P-009418	128.67	60.71	0	0	0	0	0	0	0	0	60.71	12,883.21
1752	06-P-009419	107.15	33.76	0	0	0	0	0	0	0	0	33.76	8,770.47
1753	06-P-009420	69.56	26.73	0	0	0	0	0	0	0	0	26.73	5,938.26
1754	06-P-009449	120.86	62.91	0	0	0	0	0	0	0	0	62.91	12,344.13
1755	06-P-009450	9.54	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	959.13
1756	06-P-009457	190.81	0.42	0	0	0	0	0	0	0	0	0.42	18,370.42
1757	06-P-009458	109.91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,740.29
1758	06-P-009477	98.95	39.26	0	0	0	0	0	0	0	0	39.26	12,966.86
1759	06-P-009478	97.99	40.75	0	0	0	0	0	0	0	0	40.75	12,960.96
1760	06-P-009495	147.57	31.5	147.57	0	0	0	0	0	0	0	326.64	19,532.84
1761	06-P-009496	27.06	4.79	27.06	0	0	0	0	0	0	0	31.85	4,041.44
1762	06-P-009499	103.41	10.14	0	0	0	0	0	0	0	0	10.14	8,408.67
1763	06-P-009500	22.27	2.5	0	0	0	0	0	0	0	0	2.5	1,687.88
1764	06-P-009505	143.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,150.29
1765	06-P-009506	78.34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,514.04
1766	06-P-009511	103.62	62.88	0	0	0	0	0	0	0	0	62.88	15,352.92
1767	06-P-009512	9.83	7.28	0	0	0	0	0	0	0	0	7.28	1,712.14
1768	06-P-009517	161.91	2.85	0	0	0	0	0	0	0	0	2.85	15,063.43
1769	06-P-009518	29.72	0.62	0	0	0	0	0	0	0	0	0.62	3,290.28
1770	06-P-009573	180.7	15.37	0	0	0	0	0	0	0	0	15.37	14,381.27
1771	06-P-009574	44.23	5.96	0	0	0	0	0	0	0	0	5.96	5,367.72
1772	06-P-009603	105.89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,573.76
1773	06-P-009604	69.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,727.29
1774	06-P-009621	236.62	24.57	0	0	0	0	0	0	0	0	24.57	24,910.30
1775	06-P-009622	170.08	21.44	0	0	0	0	0	0	0	0	21.44	18,638.54
1776	06-P-009627	174.08	2.7	0	0	0	0	0	0	0	0	2.7	14,307.58
1777	06-P-009628	80.39	1.27	0	0	0	0	0	0	0	0	1.27	5,879.56
1778	06-P-009640	156.54	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	86.98
1779	06-P-009641	188.27	3.43	0	0	0	0	0	0	0	0	3.43	18,121.98
1780	06-P-009642	54.17	1.13	0	0	0	0	0	0	0	0	1.13	5,255.22
1781	06-P-009653	159.69	2.36	0	0	0	0	0	0	0	0	2.36	12,491.99
1782	06-P-009654	79.26	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	1.35	6,233.84
1783	06-P-009657	131.01	103.14	0	0	0	0	0	0	0	0	103.14	11,950.50
1784	06-P-009658	107.54	93.49	0	0	0	0	0	0	0	0	93.49	10,184.70
1785	06-P-009681	170.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,075.53
1786	06-P-009682	132.28	2.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,200.22
1787	06-P-009687	148.01	2.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,018.70
1788	06-P-009688	101.05	1.8	0	0	0	0	0	0	0	0	1.8	9,500.09
1789	06-P-009703	125.75	35.55	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	125.75	754.5	1006	2550.55	12,640.31
1790	06-P-009704	40.11	30.36	40.11	40.11	40.11	40.11	40.11	40.11	240.66	120.33	632.01	3,925.42
1791	06-P-009713	87.5	3.09	87.5	94.01	0	0	0	0	0	0	184.6	11,507.15
1792	06-P-009714	40.07	4.38	40.07	40.07	0	0	0	0	0	0	84.52	5,600.51
1793	06-P-009715	195.3	30.89	0	0	0	0	0	0	0	0	30.89	6,127.70
1794	06-P-009716	207.51	53.04	0	0	0	0	0	0	0	0	53.04	10,767.62
1795	06-P-009729	145.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,726.82
1796	06-P-009730	14.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,551.13
1797	06-P-009731	165.1	3.15	0	0	0	0	0	0	0	0	3.15	16,674.45
1798	06-P-009732	80.78	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	8,209.91
1799	06-P-009737	163.32	159.16	0	0	0	0	0	0	0	0	159.16	16,859.34
1800	06-P-009738	58.88	1.68	58.88	0	0	0	0	0	0	0	60.56	6,163.59
1801	06-P-009749	135.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,232.55
1802	06-P-009750	182.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,360.56

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1803	06-P-009759	189.46	39.76	0	0	0	0	0	0	0	0	39.76	15,275.46
1804	06-P-009760	87.44	16.52	0	0	0	0	0	0	0	0	16.52	5,482.19
1805	06-P-009771	108.15	108.15	0	0	0	0	0	0	0	0	132.5	14,627.45
1806	06-P-009772	58.52	48.21	0	0	0	0	0	0	0	0	48.21	7,829.35
1807	06-P-009779	110.39	109	0	0	0	0	0	0	0	0	109	9,848.60
1808	06-P-009780	64.37	6.2	0	0	0	0	0	0	0	0	6.2	5,583.40
1809	06-P-009793	158.28	63.74	0	0	0	0	0	0	0	0	63.74	15,156.71
1810	06-P-009794	71.62	35.13	0	0	0	0	0	0	0	0	35.13	7,135.31
1811	06-P-009809	245.93	4.66	0	0	0	0	0	0	0	0	4.66	24,663.57
1812	06-P-009810	110.63	2.39	0	0	0	0	0	0	0	0	2.39	11,039.78
1813	06-P-009821	132.96	2.22	0	0	0	0	0	0	0	0	2.22	11,745.24
1814	06-P-009822	91.37	1.53	0	0	0	0	0	0	0	0	1.53	8,100.26
1815	06-P-009823	109.3	13.66	0	0	0	0	0	0	0	0	13.66	15,341.28
1816	06-P-009824	25.42	3.8	0	0	0	0	0	0	0	0	3.8	4,109.75
1817	06-P-009827	90.76	32.72	0	0	0	0	0	0	0	0	32.72	12,738.48
1818	06-P-009828	50.55	22.5	0	0	0	0	0	0	0	0	22.5	7,064.73
1819	06-P-009841	190.37	71.98	0	0	0	0	0	0	0	0	71.98	19,247.09
1820	06-P-009842	31.33	12.28	0	0	0	0	0	0	0	0	12.28	3,161.65
1821	06-P-009855	171.75	3.06	0	0	0	0	0	0	0	0	3.06	16,178.53
1822	06-P-009856	54.33	1.06	0	0	0	0	0	0	0	0	1.06	4,896.95
1823	06-P-009863	217.04	4.04	0	0	0	0	0	0	0	0	4.04	21,362.66
1824	06-P-009864	31.31	0.56	0	0	0	0	0	0	0	0	0.56	2,948.22
1825	06-P-009887	102.67	1.9	0	0	0	0	0	0	0	0	1.9	10,043.44
1826	06-P-009888	135.11	3.07	0	0	0	0	0	0	0	0	3.07	14,183.94
1827	06-P-009895	156.33	157.75	0	0	0	0	0	0	0	0	157.75	21,974.46
1828	06-P-009896	87.45	81.6	0	0	0	0	0	0	0	0	81.6	11,985.32
1829	06-P-009905	153.77	8.35	0	0	0	0	0	0	0	0	8.35	14,721.10
1830	06-P-009906	171.82	11.61	0	0	0	0	0	0	0	0	11.61	17,879.98
1831	06-P-009913	239.66	3.88	0	0	0	0	0	0	0	0	3.88	20,513.27
1832	06-P-009914	188.42	3.61	0	0	0	0	0	0	0	0	3.61	16,655.58
1833	06-P-009921	72.97	16.9	0	0	0	0	0	0	0	0	16.9	10,542.77
1834	06-P-009922	44.9	12.74	0	0	0	0	0	0	0	0	12.74	7,653.95
1835	06-P-009935	180.75	2.84	0	0	0	0	0	0	0	0	2.84	15,027.48
1836	06-P-009936	106.11	1.86	0	0	0	0	0	0	0	0	1.86	8,584.97
1837	06-P-009941	117.84	30.73	0	0	0	0	0	0	0	0	30.73	9,795.34
1838	06-P-009942	63.39	18.64	0	0	0	0	0	0	0	0	18.64	5,105.39
1839	06-P-009951	158.8	2.52	0	0	0	0	0	0	0	0	2.52	13,356.73
1840	06-P-009952	76.74	1.55	0	0	0	0	0	0	0	0	1.55	7,151.32
1841	06-P-009965	82.92	9.89	0	0	0	0	0	0	0	0	9.89	9,622.85
1842	06-P-009966	74.87	10.56	0	0	0	0	0	0	0	0	10.56	9,518.51
1843	06-P-009993	100.77	100.33	100.77	100.77	0	0	0	0	0	0	301.87	13,870.73
1844	06-P-009994	37.55	3.57	37.55	0	0	0	0	0	0	0	41.12	5,294.29
1845	06-P-010035	239.31	4.66	0	0	0	0	0	0	0	0	4.66	23,453.73
1846	06-P-010036	109.05	2.5	0	0	0	0	0	0	0	0	2.5	11,539.58
1847	06-P-010041	254.96	97.53	0	0	0	0	0	0	0	0	97.53	24,737.95
1848	06-P-010042	113.81	20.12	0	0	0	0	0	0	0	0	20.12	11,099.92
1849	06-P-010071	105.3	7.65	105.3	105.3	105.3	0	0	0	0	0	323.55	11,613.48
1850	06-P-010072	29.77	1.19	29.77	29.77	29.77	0	0	0	0	0	90.5	3,837.02
1851	06-P-010099	121.01	37.02	0	0	0	0	0	0	0	0	37.02	11,799.04
1852	06-P-010100	72.74	28.57	0	0	0	0	0	0	0	0	28.57	7,826.71
1853	06-P-010127	191.18	127.08	0	0	0	0	0	0	0	0	127.08	16,307.22
1854	06-P-010128	130.35	81.78	0	0	0	0	0	0	0	0	81.78	10,862.22
1855	06-P-010161	125.84	0	114.69	125.84	125.84	0	0	0	0	0	366.37	11,001.13

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
1856	06-P-010162	47.3	0	23.33	47.3	47.3	0	0	0	0	0	117.93	4,428.08
1857	06-P-010183	121.5	38.42	0	0	0	0	0	0	0	0	38.42	12,246.36
1858	06-P-010184	32.18	10.75	0	0	0	0	0	0	0	0	10.75	3,372.71
1859	06-P-010193	158.73	60.19	0	0	0	0	0	0	0	0	60.19	21,968.73
1860	06-P-010194	87.53	40.99	0	0	0	0	0	0	0	0	40.99	12,066.19
1861	06-P-010245	99.66	97.26	0	0	0	0	0	0	0	0	97.26	13,510.24
1862	06-P-010246	35.88	34.8	0	0	0	0	0	0	0	0	34.8	5,067.29
1863	06-P-010269	141.73	22.48	141.73	0	0	0	0	0	0	0	164.21	14,603.48
1864	06-P-010270	21.25	4.76	0	0	0	0	0	0	0	0	4.76	1,947.75
1865	06-P-010271	112.18	13.05	112.18	112.18	0	0	0	0	0	0	237.41	10,758.71
1866	06-P-010272	64.66	20.01	0	0	0	0	0	0	0	0	20.01	6,639.21
1867	06-P-010273	128.66	79.7	0	0	0	0	0	0	0	0	79.7	12,097.83
1868	06-P-010274	142.26	64.45	142.26	0	0	0	0	0	0	0	206.71	14,716.31
1869	06-P-010283	183.83	78.41	0	0	0	0	0	0	0	0	78.41	18,644.43
1870	06-P-010284	54.35	23.23	0	0	0	0	0	0	0	0	23.23	4,608.11
1871	06-P-010287	143.71	140.37	0	0	0	0	0	0	0	0	140.37	19,534.50
1872	06-P-010288	47.88	46.5	0	0	0	0	0	0	0	0	46.5	6,336.65
1873	06-P-010295	391.2	7.91	0	0	0	0	0	0	0	0	7.91	41,836.79
1874	06-P-010315	183.72	3.48	0	0	0	0	0	0	0	0	3.48	18,410.78
1875	06-P-010316	53.95	1.06	0	0	0	0	0	0	0	0	1.06	4,854.38
1876	06-P-010325	280.43	5.45	0	0	0	0	0	0	0	0	5.45	28,805.65
1877	06-P-010326	103.64	2.11	0	0	0	0	0	0	0	0	2.11	9,630.03
1878	06-P-010349	106.84	42.35	0	0	0	0	0	0	0	0	42.35	11,323.03
1879	06-P-010350	63.99	31.02	0	0	0	0	0	0	0	0	31.02	6,739.90
1880	06-P-010371	108.71	58.74	0	0	0	0	0	0	0	0	58.74	12,667.64
1881	06-P-010372	66.06	49.09	0	0	0	0	0	0	0	0	49.09	7,640.17
1882	06-P-010377	91.28	17.78	0	0	0	0	0	0	0	0	17.78	9,402.91
1883	06-P-010378	88.56	20.9	0	0	0	0	0	0	0	0	20.9	9,534.49
1884	06-P-010381	364.86	131.76	0	0	0	0	0	0	0	0	131.76	31,329.32
1885	06-P-010382	66.27	34.02	0	0	0	0	0	0	0	0	34.02	6,748.47
1886	06-P-010401	82.46	64.48	82.46	80.98	101.29	0	0	0	0	0	329.21	11,391.29
1887	06-P-010402	45.94	0.38	69.06	54.72	0	0	0	0	0	0	124.16	6,754.54
1888	06-P-010403	139.56	2.44	0	0	0	0	0	0	0	0	2.44	13,674.97
1889	06-P-010404	44.9	0.87	0	0	0	0	0	0	0	0	0.87	4,112.46
1890	06-P-010405	70.49	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5	9,732.98
1891	06-P-010406	72.26	6.49	0	0	0	0	0	0	0	0	6.49	9,866.91
1892	06-P-010415	141.03	8.94	0	0	0	0	0	0	0	0	8.94	16,739.27
1893	06-P-010416	69.58	5.05	0	0	0	0	0	0	0	0	5.05	7,689.85
1894	06-P-010439	125.06	99.44	79.95	0	0	0	0	0	0	0	179.39	17,282.62
1895	06-P-010440	70.21	45.63	0	0	0	0	0	0	0	0	45.63	9,463.17
1896	06-P-010479	168.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,745.94
1897	06-P-010480	112.31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,965.11
1898	06-P-010483	125.96	49.52	0	0	0	0	0	0	0	0	49.52	17,378.37
1899	06-P-010484	59.71	29.76	0	0	0	0	0	0	0	0	29.76	8,761.45
1900	06-P-010491	148.41	40.85	0	0	0	0	0	0	0	0	40.85	13,808.59
1901	06-P-010492	59.13	20.21	0	0	0	0	0	0	0	0	20.21	5,761.62
1902	06-P-010505	105.41	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	1.77	9,367.75
1903	06-P-010506	35.7	0.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0.66	3,433.36
1904	06-P-010517	126.5	54.88	126.5	0	0	0	0	0	0	0	181.38	14,675.55
1905	06-P-010518	60.39	35.65	60.39	0	0	0	0	0	0	0	96.04	8,263.38
1906	06-P-010553	389.44	0	345.79	0	0	0	0	0	0	0	345.79	34,443.46
1907	06-P-010554	170.71	67.74	170.71	0	0	0	0	0	0	0	238.45	22,350.02
1908	06-P-010555	189.46	71.98	0	0	0	0	0	0	0	0	71.98	18,697.89

**ANEXO A**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Días	31-60 Días	61-90 Días	91-120 Días	121-150 Días	151-180 Días	181-360 Días	Mas de 360 días	Total adeudado	Saldo Real
1909	06-P-010556	66.01	27.35	0	0	0	0	0	0	0	0	27.35	5,941.87
1910	06-P-010575	118.66	57.49	0	0	0	0	0	0	0	0	57.49	15,372.16
1911	06-P-010576	57.3	28.77	0	0	0	0	0	0	0	0	28.77	7,144.47
1912	06-P-010615	166.63	141.92	166.63	166.63	0	0	0	0	0	0	475.18	17,955.19
1913	06-P-010616	96.08	76.43	96.08	0	0	0	0	0	0	0	172.51	10,502.81
1914	06-P-010627	52.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18,806.17
1915	06-P-010628	52.44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,121.03
1916	06-P-010637	254.26	108.67	0	0	0	0	0	0	0	0	108.67	28,192.50
1917	06-P-010638	88.34	29.48	88.34	88.34	0	0	0	0	0	0	206.16	9,958.68
1918	06-P-010649	111.84	45.11	0	0	0	0	0	0	0	0	45.11	11,012.87
1919	06-P-010650	46.2	25.13	0	0	0	0	0	0	0	0	25.13	4,984.62
1920	06-P-010705	104.64	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,321.53
1921	06-P-010706	87.39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,156.59
1922	06-P-010753	116.1	5.76	0	0	0	0	0	0	0	0	5.76	10,786.61
1923	06-P-010754	64.33	4.11	0	0	0	0	0	0	0	0	4.11	6,253.89
1924	06-P-010755	128.89	62.43	128.89	128.89	162.72	166.81	0	0	0	0	649.74	18,666.16
1925	06-P-010756	16.86	6.09	16.86	0	0	0	0	0	0	0	22.95	2,439.58
1926	06-P-010767	79.1	76.66	0	0	0	0	0	0	0	0	76.66	11,342.86
1927	06-P-010768	55.65	20.65	0	0	0	0	0	0	0	0	20.65	7,627.89
1928	06-P-010771	118.29	73.18	0	0	0	0	0	0	0	0	73.18	14,736.69
1929	06-P-010772	29.18	21.28	0	0	0	0	0	0	0	0	21.28	3,826.69
1930	06-P-010783	119.46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,804.50
1931	06-P-010784	57.43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,860.00
1932	06-P-010795	120.42	43.03	0	0	0	0	0	0	0	0	43.03	10,452.16
1933	06-P-010796	53.82	25.87	0	0	0	0	0	0	0	0	25.87	5,131.60
1934	06-P-010803	68.87	33.52	0	0	0	0	0	0	0	0	33.52	8,897.20
1935	06-P-010804	83.1	52.54	0	0	0	0	0	0	0	0	52.54	10,895.66
1936	06-P-010817	91.88	34.01	0	0	0	0	0	0	0	0	34.01	12,731.21
1937	06-P-010818	119.14	53.81	0	0	0	0	0	0	0	0	53.81	16,366.65
1938	06-P-010861	99.46	25.81	0	0	0	0	0	0	0	0	25.81	9,916.42
1939	06-P-010862	61.42	20.9	0	0	0	0	0	0	0	0	20.9	6,811.57
1940	06-P-010871	159.41	25.96	0	0	0	0	0	0	0	0	25.96	17,168.30
1941	06-P-010872	108.64	15.01	0	0	0	0	0	0	0	0	15.01	8,554.70
1942	06-P-010893	99.82	40.45	0	0	0	0	0	0	0	0	40.45	14,197.38
1943	06-P-010894	65.09	31.07	0	0	0	0	0	0	0	0	31.07	8,860.43
1944	06-P-010899	134.23	53.67	0	0	0	0	0	0	0	0	53.67	13,326.74
1945	06-P-010900	87.39	42.62	0	0	0	0	0	0	0	0	42.62	9,206.81
1946	06-P-010923	147.58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,624.40
1947	06-P-010924	57.55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,402.14
1948	06-P-010941	171.87	155.93	0	0	0	0	0	0	0	0	155.93	13,868.37
1949	06-P-010942	45.28	25.46	0	0	0	0	0	0	0	0	25.46	6,987.17
1950	06-P-010979	166.07	161.73	0	0	0	0	0	0	0	0	161.73	21,877.61
1951	06-P-010980	109.04	105.75	0	0	0	0	0	0	0	0	105.75	15,026.92
1952	06-P-010985	111.03	42.76	0	0	0	0	0	0	0	0	42.76	10,615.77
1953	06-P-010986	82.71	38.48	0	0	0	0	0	0	0	0	38.48	8,311.96
1954	06-P-011009	162.97	26.93	0	0	0	0	0	0	0	0	26.93	21,601.34
1955	06-P-011010	144.94	24.69	0	0	0	0	0	0	0	0	24.69	19,071.06
1956	06-P-011013	109.54	0	106.82	109.54	109.54	109.54	109.54	109.54	109.54	0	764.06	15,594.90
1957	06-P-011014	141.11	0	136.9	141.11	141.11	141.11	141.11	141.11	141.11	0	983.56	19,667.45
1958	06-P-011091	137.78	109.07	0	0	0	0	0	0	0	0	109.07	13,214.14
1959	06-P-011092	194.6	25.59	0	0	0	0	0	0	0	0	25.59	19,937.62
1960	06-P-011133	80.08	32.66	0	0	0	0	0	0	0	0	32.66	10,786.65
1961	06-P-011134	21.97	8.88	0	0	0	0	0	0	0	0	8.88	2,722.70

ANEXO A  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TITULO PERSONAL DEL DECIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS**  
**INFORME DE GARANTÍAS DEL FIDEICOMISO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

No.	Préstamo	Mensualidad	Mes Corriente	1-30 Dias	31-60 Dias	61-90 Dias	91-120 Dias	121-150 Dias	151-180 Dias	181-360 Dias	Mas de 360 dias	Total adeudado	Saldo Real
1962	06-P-0111147	200.15	106.35	0	0	0	0	0	0	0	0	106.35	20,025.42
1963	06-P-0111148	166.96	81.68	0	0	0	0	0	0	0	0	81.68	17,746.11
1964	06-P-0111155	151.72	3.07	0	0	0	0	0	0	0	0	3.07	16,216.99
1965	06-P-0111156	121.97	2.8	0	0	0	0	0	0	0	0	2.8	12,750.27
1966	06-P-011221	151.85	82.1	0	0	0	0	0	0	0	0	82.1	15,735.47
1967	06-P-011222	72.32	1.52	0	0	0	0	0	0	0	0	1.52	6,917.33
<b>Total de Cartera</b>		<b>B/. 278,600.30</b>	<b>B/. 48,036.09</b>	<b>B/. 35,723.07</b>	<b>B/. 23,511.36</b>	<b>B/. 16,858.92</b>	<b>B/. 10,819.20</b>	<b>B/. 7,328.35</b>	<b>B/. 5,803.82</b>	<b>B/. 22,581.50</b>	<b>B/. 53,248.99</b>	<b>B/. 223,911.30</b>	<b>B/. 34,795,385.35</b>



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
**Acuerdo N°.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por los Acuerdos N°.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el**  
**Acuerdo N°.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 Trececientos 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](http://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 2023  
**Nombre del Emisor:** Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (con Banco La Hipotecaria, S.A. actuando a título Fiduciario)  
**Valores que ha registrado:** Bonos Hipotecarios Residenciales, Resolución N°.337-14  
**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](mailto: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 y el Acuerdo 1-2020 de 19 de febrero de 2020, 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

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

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



Bancaria General que lo faculta para iniciar operaciones oficialmente como Banco a partir del 7 de junio de 2010.

Su actividad principal es otorgar préstamos hipotecarios residenciales y personales, administrar y titularizar Créditos Hipotecarios residenciales y personales. Además de contar con la licencia bancaria, mediante Resolución FID N°.3-97 del 6 de agosto de 1997, la Superintendencia de Bancos le otorgó a La Hipotecaria, S. A. una licencia fiduciaria que le permite realizar negocios de fideicomiso en o desde la República de Panamá. La Compañía se encuentra registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución N°.487-01 de 14 de diciembre de 2001. El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria S.A. es La Hipotecaria (Holding) Inc., una sociedad constituida en las Islas Británicas Vírgenes. En enero de 2022 Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. aumentaron su inversión accionaria en La Hipotecaria (Holding), Inc., compañía tenedora de Banco La Hipotecaria, S.A. y otras subsidiarias, mediante la adquisición de la participación accionaria del 13.5% que poseía la Corporación Financiera Internacional. Actualmente, los accionistas principales de La Hipotecaria (Holding) Inc. son, Grupo ASSA, S.A. (79.16% de las acciones), dueño de ASSA Compañía de Seguros, una de las más importantes aseguradoras en la República de Panamá, Inversiones Americasa, S.A. (19.47% de las acciones). El remanente de las acciones de La Hipotecaria (Holding) Inc. pertenecen a sus Ejecutivos (1.37% de las acciones). El domicilio comercial del Fiduciario se indica a continuación:

---

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

---

#### **Información básica del Fideicomiso.**

Las otras partes involucradas en la transacción son las siguientes:

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

#### **Evolución de la estructura organizativa - Fiduciario.**

En mayo de 1997, el Grupo Wall Street Securities creó La Hipotecaria S.A., (anteriormente conocido como Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A.) la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, desembolso administración y titularización de préstamos



hipotecarios. En marzo de 2000 Grupo Wall Street Securities vendió un 50% de sus acciones en La Hipotecaria a Grupo ASSA, S. A. y La Hipotecaria empezó a funcionar independientemente de sus dos accionistas.

En diciembre de 2002, Grupo Wall Street Securities traspasó a Grupo ASSA, S.A. e Inversiones Americasa, S.A. su interés accionario en La Hipotecaria (Holding), Inc. En diciembre de 2009, la Corporación Financiera Internacional (IFC) adquirió el 14.99% de las acciones de la Hipotecaria (Holding), Inc. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, La Hipotecaria ha llegado a ser uno de los líderes en el mercado de hipotecas bajo la Ley de Intereses Preferenciales en la República de Panamá, aprobando préstamos hipotecarios a más de 45,520 préstamos, con un saldo insoluto de \$1,112,638,079 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.

### **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 de 2019 fungió como Fiduciario del Décimo Cuarto y Décimo Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. En octubre de 2021 fungió como Fiduciario del Décimo Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. A la fecha de la presentación de este informe, La Hipotecaria con 254 empleados permanentes cuenta con sus oficinas principales en Plaza Regency, Vía España, ciudad de Panamá.



**Evolución del negocio - Fideicomiso:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Bonos Serie C: La tasa de interés Serie C está indexada a la tasa de referencia publicada por la Superintendencia de Bancos y equivale a la tasa que resulte de sumar cuatro por ciento (4.00%) a dicha tasa de referencia. Los intereses son pagaderos mensualmente el día 8 de cada mes, o el próximo día laborable después del día 8.

Por la naturaleza de la emisión de los Bonos Hipotecarios Residenciales, aunque no se solicitó la siguiente información, es necesaria para poder entender el comportamiento de la emisión:

Las características de la cartera hipotecaria al **14 de julio de 2014** fue la siguiente:

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

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

Al **31 de diciembre de 2023** las características de la misma cartera hipotecaria sobre la cual se constituyó el Décimo Segundo Fideicomiso de préstamos hipotecarios se presentan a continuación:

Número de préstamos	1,726
Saldo insoluto total de los préstamos	\$34,605,279.95
Saldo de préstamos otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial	\$29,910,578.58
Saldo de préstamos no otorgados bajo la Ley de Interés Preferencial.	\$4,694,701.37
Monto total original de los préstamos	\$54,396,170.12
Saldo mínimo de los préstamos	\$41.83
Saldo máximo de los préstamos	\$61,881.23
Saldo promedio de los préstamos	\$17,700.91
Tasa máxima de los préstamos	8.50%
Tasa mínima de los préstamos	5.50%
Tasa promedia ponderada de los préstamos	6.00%
Relación saldo / avalúo mínima de los préstamos	0.19%
Relación saldo / avalúo máxima de los préstamos	88.42%
Relación saldo / avalúo promedio de los préstamos	57.29%
Relación saldo / avalúo promedio ponderada de los préstamos	60.13%
Primera fecha de vencimiento de los préstamos	17-feb-23
Ultima fecha de vencimiento de los préstamos	08-oct-43
Promedio ponderado de tenencia en libros (meses)	152.01

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

**6) Capitalización y endeudamiento - Fideicomiso** El Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios no ha recibido aportes de capital adicional desde su constitución. **Al 31 de diciembre de 2023**, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.24,907,545 (2022: B/.29,230,501) B/.6,000,000 (2022: B/.6,000,000) para los bonos Serie B y B/.750,000 (2022: B/.750,000) para los bonos Serie C.

**A. Capital Accionario** No aplica.

**B. Pacto Social y Estatutos del emisor**

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

**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, 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. 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, que poseen La Hipotecaria:



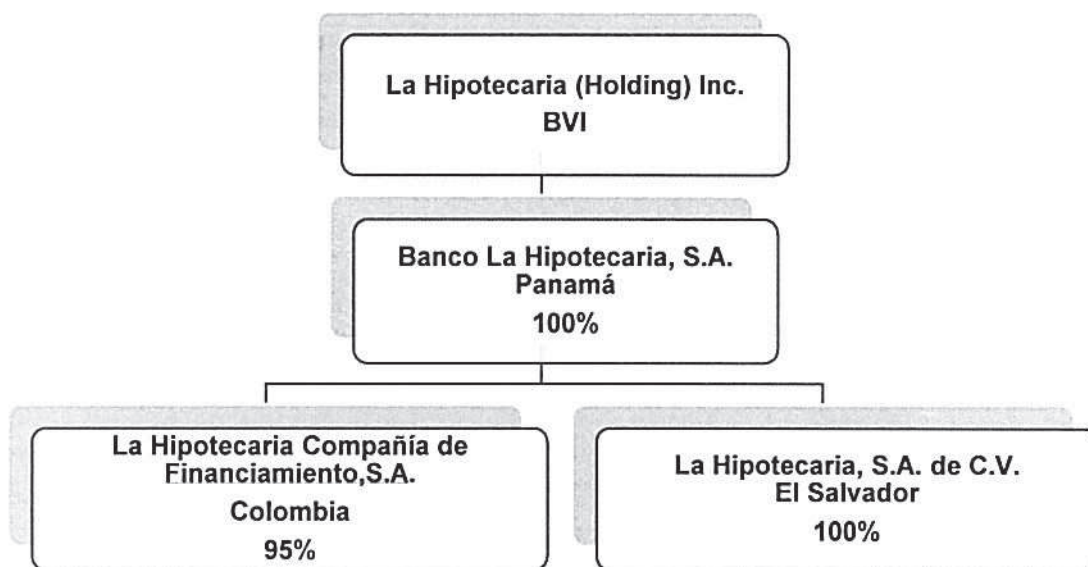


Licencias	Entidad Reguladora
Licencia Comercial Tipo B, Licencia 1997-467 del 2 de abril de 1997	Ministerio de Comercio e Industrias
Licencia Bancaria General, Resolución S.B.P. 127-2010 del 4 de junio de 2010	Superintendencia de Bancos
Licencia Fiduciaria, Resolución 3-97 del 6 de agosto de 1997	Superintendencia de Bancos
Acreditación de Licencia Fiduciaria, Resolución SBP-FID-A-0026-2017 de 22 de diciembre de 2017	Superintendencia de Bancos

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

**4. 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.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El siguiente análisis se basa en los estados financieros de La Hipotecaria al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre del 2022.

### A. Liquidez

Al **31 de diciembre de 2023**, el fideicomiso contaba con \$2,791,070 en efectivo, y \$1,722,033 en cuentas por cobrar a los clientes con hipotecas. Los intereses incluyen intereses por cobrar al gobierno y 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 C, Serie B y en casos extremos la Serie A. Desde los inicios del Décimo Segundo Fideicomiso, y en la actualidad, la morosidad de la cartera se encuentra en niveles sumamente satisfactorios y dentro 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 2023**.

Status de Morosidad de los Préstamos Hipotecarios	Número de Préstamos	Total de Préstamos
Saldo de préstamos 91-180 días	56	\$1,045,161
Saldo de préstamos 181 días o más	43	\$802,157
<b>Total:</b>	<b>99</b>	<b>\$1,847,318</b>
Total de hipotecas en el Fideicomiso	1,726	\$34,605,280
<b>% de morosidad de hipotecas en el Fideicomiso</b>	<b>5.74%</b>	<b>5.34%</b>

### 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](mailto: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. 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:** **Nicolás Pelyhe**  
**Tesorero – Director Independiente**  
**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](mailto: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:****Secretario - Vicepresidente Ejecutivo – Gerente General****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****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](mailto: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:**

**Mitzi Alfaro de Pérez**

**Directora Independiente**

**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](mailto: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**

**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](mailto: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.

**Nombre:** **Karen Ivett Dueñas**

**Director**

Panameña, Cédula 8-490-746

16 de junio de 1975

Ave. Nicanor con Calle 56 Este, Obarrio, Calle Juan Ramón Poll C. 11, Panamá

Teléfono: 6670-0830

Correo electrónico: [Kduenas@assanet.com](mailto:Kduenas@assanet.com)

**Información adicional:** Obtuvo su Título de Ingeniera Industrial en la Universidad Tecnológica de Panamá, en el año 1997. Posteriormente obtuvo una Maestría en Ingeniería de Procesos en el Technische Universitat Hamurg-Harburg (Germany) en el año 2001. En el año 2006 obtuvo una especialización en Regulación de Telecom en la Universidad Tecnológica de Panamá. Posteriormente obtuvo un Major in Finance en Stetson University/Aden Business School - Panamá, en el año 2007. En el año 2019 se especializó en Estrategia de Inversiones y administración de Portafolios en la University of Pennsylvania/The Wharton School. Y por último, en el año 2021, obtuvo una especialización en Mercado de Capitales y Banca de Inversión en el Incae Business School - Costa Rica. Actualmente desempeña el cargo de Vicepresidente de Finanzas (CFO) en Assa Compañía de Seguros, S.A. También se desempeñó como Directora Ejecutiva de Finanzas (CFO) de enero 2016 a septiembre 2018 en Cable & Wireless Panamá, S.A., entre otros.

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

---

<b>Nombre:</b>	<b>John D. Rauschkolb</b> <b>Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General</b>
<b>Nacionalidad:</b>	E.E.U.U., Cédula E-8-74251
<b>Fecha de nacimiento:</b>	23 de julio de 1961
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 205-1700; Fax 264-0111 Correo electrónico: <a href="mailto:john@lahipotecaria.com">john@lahipotecaria.com</a>
<b>Información adicional:</b>	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 desempeño 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.

---

<b>Nombre:</b>	<b>Giselle de Tejeira</b> <b>Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Panameña, Cédula 3-87-1846
<b>Fecha de nacimiento:</b>	29 de enero de 1965
<b>Domicilio comercial:</b>	Apartado 0823-02678, Panamá, Rep. De Panamá Teléfono: 300-8500, Fax 300-8501 Correo electrónico: <a href="mailto:gtejeira@lahipotecaria.com">gtejeira@lahipotecaria.com</a>
<b>Información adicional:</b>	Egresada con el título de Licenciada en Finanzas de Florida State University, Tallahassee, Florida. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas (M.B.A.) de Nova Southeastern University de Ft. Lauderdale, Florida a través de su sucursal en Panamá. Inicia su carrera profesional en bancos internacionales como Dresdner Bank Lateinamerika AG, Sucursal Panamá trabajado en las áreas de Plazo Fijo, Tesorería y Banca Privada. Posteriormente, trabajó por más de 5 años en Citibank, N.A. Sucursal Panamá como Gerente de Tesorería y responsable además de su puesto de bolsa, Citivalores, S.A. En 1997, se une al tercer banco privado de capital panameño, PRIBANCO, donde se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería y Bolsa, siendo responsable del manejo de la liquidez del Banco, los puestos de bolsa de valores y commodities y su banco offshore. En el año 2000 se incorpora a Banco Continental de Panamá donde laboró por más de 7 años como Vicepresidente de Tesorería y Corresponsalía Bancaria, logrando desarrollar una vasta experiencia en el manejo de relaciones con entidades financieras y calificadoras de riesgo. A raíz de la fusión con Banco General, S.A fue nombrada Vicepresidente de Instituciones Financieras y a cargo del banco offshore, Banco General (Overseas), Ltd. Durante su carrera profesional fungió como Directora de la Junta Directiva de Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y Central Latinoamericana de Valores-LATINCLEAR. 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](mailto: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](mailto: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.

---





<b>Nombre:</b>	<b>Luis Fernando Guzmán</b> <b>Vicepresidente Ejecutivo de Producción</b>
<b>Nacionalidad:</b>	Colombiana, DUI
<b>Fecha de nacimiento:</b>	15 de julio de 1972
<b>Domicilio comercial:</b>	Carrera 13 No. 93-40, Colombia Teléfono: +57 328-6000 Correo electrónico: <a href="mailto:lfguzman@lahipotecaria.com">lfguzman@lahipotecaria.com</a>
<b>Información adicional:</b>	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:

<b>Nombre:</b>	<b>Morgan &amp; Morgan</b>
<b>Contacto:</b>	Francisco Arias G.
<b>Domicilio profesional:</b>	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: <a href="mailto:farias@morimor.com">farias@morimor.com</a>
<b>Nombre:</b>	<b>Arias, Fábrega &amp; Fábrega</b>
<b>Contacto:</b>	Ricardo Arango
<b>Domicilio profesional:</b>	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: <a href="mailto:rarango@arifa.com">rarango@arifa.com</a>
<b>Nombre:</b>	<b>Arias &amp; Muñoz</b>
<b>Contacto:</b>	Mario Lozano
<b>Domicilio profesional:</b>	Calle la Mascota N°.533, San Benito San Salvador, El Salvador Teléfono: (503) 2257-0986; fax (503) 2257-0901 Correo electrónico: <a href="mailto:mario.lozano@ariaslaw.com">mario.lozano@ariaslaw.com</a>
<b>Nombre:</b>	<b>Rusconi, Valdez, Medina &amp; Asociados</b>

---

**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: rcarvajal1@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 Segundo 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 cero puntos cuarenta y cinco por ciento (0.45%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La remuneración que recibe el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía por la administración de los fondos en Fideicomiso será calculada en base a un octavo del uno por ciento (0.125%) del saldo insoluto del capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

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 SITUACIÓN FINANCIERA	Año que reporta	Comparación a periodo anterior (1 año)	Comparación a periodo anterior (2 años)	Comparación a periodo anterior (3 años)
	dicie mbre-2023	dicie mbre-2022	dicie mbre-2021	dicie mbre-2020
Ingresos por intereses*	\$2,228,624	\$2,300,994	\$2,483,458	\$2,860,520
Ingresos Totales*	\$2,229,621	\$2,301,712	\$2,484,497	\$2,878,473
Gastos por intereses*	\$1,699,422	\$1,723,115	\$1,827,903	\$2,099,561
Gastos de Operación*	\$530,199	\$578,597	\$656,594	\$778,912
Acciones emitidas y en circulación*	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilidad o Pérdida por Acción*	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilidad o Pérdida del Periodo*	\$0	\$0	\$0	\$0

(\*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	dicie mbre-2023	dicie mbre-2022	dicie mbre-2021	dicie mbre-2020
Prestamos *	\$34,619,939	\$37,512,764	\$39,957,332	\$45,593,193
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos *	\$0	\$0	\$0	\$0
Depósito*	\$2,791,070	\$267,854	\$415,653	\$1,949,924
Inversiones*	\$0	\$0	\$0	\$0
Total de Activos*	\$39,199,687	\$40,923,852	\$42,486,031	\$48,355,143
Total de Depósitos*	\$0	\$0	\$0	\$0
Deuda Total*	\$34,774,835	\$36,685,771	\$38,182,028	\$44,988,528
Pasivos Totales*	\$39,193,378	\$40,917,543	\$42,479,722	\$48,348,834
Préstamos Netos	\$0	\$0	\$0	\$0
Obligaciones en valores*	\$34,774,835	\$36,685,771	\$38,182,028	\$44,988,528
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*	\$6,309	\$6,309	\$6,309	\$6,309
Dividendo*	\$0	\$0	\$0	\$0
Morosidad*	\$1,847,318	\$1,379,879	\$5,036,190	\$4,691,029
Reserva*	\$29,619	\$973	\$2,959	\$856
Cartera Total*	\$34,605,280	\$37,469,293	\$39,957,332	\$45,593,193

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>diciembre-2023</b>	<b>diciembre-2022</b>	<b>diciembre-2021</b>	<b>diciembre-2020</b>
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	0.07	0.01	0.01	0.04
Deuda Total + Depósito / Patrimonio	5,954.20	5,857.16	6,117.74	7,439.75
Préstamos / Total de Activos	0.88	0.92	0.94	0.94
Préstamos Netos / Total de Depósitos	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos de Operación / Ingresos Totales	0.24	0.25	0.26	0.27
Morosidad /Reservas	62.37	1,418.17	1,702.24	5,477.49
Morosidad /Cartera Total	0.05	0.04	0.13	0.10
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](http://www.lahipotecaria.com)
- El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- El envío de los Informes o reportes periódicos que haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

### 2. Fecha de divulgación.

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

No ha sido divulgado.

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

31 de marzo de 2024.

**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, 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



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO  
Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO  
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

"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 (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 14



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO  
Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO  
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados 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 (0099-GTIA-14) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Segundo 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 y restricción de uso***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Segundo 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). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

### **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 (NIA), 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 (NIA), 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.

### Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

*Uchuna, Navarro & Asociados.*

5 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

*Luis Oscar Navarro*

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL**  
**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Estado de Situación Financiera  
 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Activos</b>			
Depósitos en banco	<b>4</b>	2,776,404	235,316
Préstamos cedidos en garantía	<b>5</b>	34,795,385	37,647,452
Bienes adjudicados para la venta		62,156	19,382
		<u>37,633,945</u>	<u>37,902,150</u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del fideicomitente		38,725,082	38,919,735
Déficit acumulado		(1,091,137)	(1,017,585)
		<u>37,633,945</u>	<u>37,902,150</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL**  
**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	997	718
	<u>997</u>	<u>718</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b>997</b>	<b>718</b>
<b>Gastos:</b>		
Administración o manejo	(74,469)	(79,826)
Cargos bancarios	(80)	(54)
	<u>(74,549)</u>	<u>(79,880)</u>
<b>Total de gastos</b>	<b>(74,549)</b>	<b>(79,880)</b>
<b>Pérdida neta</b>	<b><u>(73,552)</u></b>	<b><u>(79,162)</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>41,614,448</b>	<b>(938,423)</b>	<b>40,676,025</b>
Aportes al patrimonio	3,584,465	-	3,584,465
Retiros al patrimonio	(6,279,178)	-	(6,279,178)
Pérdida neta	-	(79,162)	(79,162)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>38,919,735</b>	<b>(1,017,585)</b>	<b>37,902,150</b>
Aportes al patrimonio	6,414,641	-	6,414,641
Retiros al patrimonio	(6,609,294)	-	(6,609,294)
Pérdida neta	-	(73,552)	(73,552)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>38,725,082</b>	<b>(1,091,137)</b>	<b>37,633,945</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)**  
**BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL**  
**DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Estado de Flujos de Efectivo  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(73,552)	(79,162)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(997)	(718)
Efectivo generado de operaciones:		
Préstamos cedidos en garantía	2,852,067	2,627,960
Bienes adjudicados para la venta	(42,774)	(19,382)
Intereses cobrados	997	718
	<u>2,735,741</u>	<u>2,529,416</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
	<u>2,735,741</u>	<u>2,529,416</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Retiros al patrimonio fideicomitado, neto	<u>(194,653)</u>	<u>(2,694,713)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
	<u>(194,653)</u>	<u>(2,694,713)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	2,541,088	(165,297)
Efectivo al inicio del año	<u>235,316</u>	<u>400,613</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>2,776,404</u></u>	<u><u>235,316</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(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 con 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 Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (como el “Fideicomitente” o Fiduciario Emisor”) y BG Trust, Inc. (como “Fiduciario de Garantía”), constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14), mediante Escritura Pública No.19,606 de fecha 16 de julio de 2014 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá (“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/.75,000,000 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.337-14 del 17 de julio de 2014, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Banco La Hipotecaria, S.A., no a título personal sino en su calidad de Fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, a ofrecer Bonos de Préstamos Hipotecarios por un valor nominal de hasta B/.75,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos en denominaciones de B/.1,000 emitidos en tres (3) Series, la Serie A hasta por B/.68,250,000 con vencimiento el 24 de noviembre de 2042, la Serie B hasta por B/.6,000,000 con vencimiento el 24 de noviembre de 2042 y la Serie C hasta por B/.750,000 con vencimiento el 24 de noviembre de 2042 (los “Bonos”).

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

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

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

- Créditos Hipotecarios, incluyendo todos los derechos, accesos y privilegios que se deriven de dichos créditos (Ver Nota No.5).
- Carta de Crédito Stand By por la suma de B/.279,000 (2022: B/.301,000) con fecha de vencimiento 24 de julio de 2024 (2022: 24 de julio de 2023) emitida por Banco General, S.A. a favor del Fideicomiso para cubrir la Reserva de Intereses.
- Bienes adjudicados para la venta por un monto de B/.62,156 (2022: B/.19,382).

El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de B/.37,912,945 (2022: B/.38,203,150) los cuales están conformados por los activos del Fideicomiso de Garantía por B/.37,633,945 (2022: B/.37,902,150) y por la Carta de Crédito Stand By de B/.279,000 (2022: B/.301,000) mencionada anteriormente, la cual está registrada como cuenta de orden fuera del estado de situación financiera del Fideicomiso de Garantía.

El Prospecto Informativo de la Emisión Pública de Bonos no establece una relación de cobertura requerida.

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 (0099-GTIA-14) Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario y no a Título Personal del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, al 31 de diciembre de 2023, 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 (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(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 2023 y 2022, 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.

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.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

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 con el 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 con el informe de saldos que envíe el Administrador de la cartera créditos hipotecarios cedida al Fideicomiso de Garantía.

### **3.4. Bienes adjudicados para la venta**

Los bienes adjudicados para la venta se registrarán para su reconocimiento inicial como activos en el estado de situación financiera según el valor de traspaso que fue registrado en el Registro Público.

### **3.5. 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 (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

### **3.6. 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 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de Reserva de Interés	507	504
Fondos disponibles	<u>2,775,897</u>	<u>234,812</u>
	<u>2,776,404</u>	<u>235,316</u>

Los depósitos en banco se componen de 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.

Al 31 de diciembre de 2023, los créditos hipotecarios a favor del Fideicomiso de Garantía están compuestos por 1,967 (2022: 2,078) préstamos hipotecarios, los cuales tenían un saldo total a capital por el monto de B/.34,795,385 (2022: B/.37,647,452).

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0099-GTIA-14)  
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO Y NO A TÍTULO PERSONAL DEL  
DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(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 1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según su sea su naturaleza.

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

## **7. Marco regulatorio**

La Ley No.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 No.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 No.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 No.1 del 5 de enero de 1984.

## **8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 5 de marzo de 2024.

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

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

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

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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







## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Fiduciario  
Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el "Fideicomiso"), administrado por Banco La Hipotecaria, S. A. (el "Fiduciario"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, 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 materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios administrado por Banco La Hipotecaria, S. A. al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad 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 clave de la auditoría*

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, ha sido lo más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Este asunto ha sido atendido 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 este asunto.

### *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 la metodología requiere la aplicación de juicios y uso de supuestos, por parte del Fiduciario para la construcción del modelo de pérdida crediticia esperada ("PCE"). La cartera de préstamos a costo amortizado representa el 88% del total de activos del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023. 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 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:

- Evaluación de los controles clave sobre los cálculos de morosidad, aprobación del modelo y la metodología utilizada, y aprobación de las actualizaciones de los insumos claves usados en el cálculo de la reserva de deterioro para los modelos colectivos.
- Evaluación de 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 documentadas y aprobadas por el gobierno corporativo del Fiduciario.
- Evaluación del juicio aplicado por la administración sobre los supuestos relativos a las condiciones actuales de la economía, y las consideraciones sobre el análisis prospectivo que pueden cambiar el nivel de PCE, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.
- Se efectuó una evaluación independiente de los insumos utilizados con base a la metodología de préstamos hipotecarios residenciales y se realizó el recálculo según el modelo de estimación de la PCE.

### *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 Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea debido 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 la utilización de 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.

Banco La Hipotecaria, S. A. (el "Fiduciario") 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 materiales, ya sea debido 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 material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales 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 juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, ya sea 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 material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos el 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 la administración, 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 material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas 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 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 los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualesquiera deficiencias significativas 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 acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados al Fiduciario, determinamos aquel que ha sido el más significativo en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que es, en consecuencia, el asunto clave de la auditoría. Describimos este asunto 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.


#### **Otros requerimientos legales de información**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Venegas.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Venegas - socio, Gerardo Contreras - director, y Carolina Ortiz - gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá  
1 de abril de 2024



Luis Venegas  
Socio  
C.P.A. 0215-2012

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

**Estado de Situación Financiera**

31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Efectivo en banco	6, 7	2,791,070	267,854
Préstamos hipotecarios residenciales a costo amortizado (CA)	6, 8, 13	34,619,939	37,512,764
Cuentas por cobrar		1,722,033	3,113,953
Activos adjudicados para la venta	6	66,645	29,281
<b>Total de activos</b>		<b>39,199,687</b>	<b>40,923,852</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
Pasivos:			
Bonos por pagar a costo amortizado (CA)	6, 9, 12, 13	34,774,835	36,685,771
Cuentas por pagar	12	4,418,543	4,231,772
<b>Total de pasivos</b>		<b>39,193,378</b>	<b>40,917,543</b>
Patrimonio:			
Patrimonio del Fideicomiso	2, 6	6,309	6,309
<b>Total de patrimonio</b>		<b>6,309</b>	<b>6,309</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>39,199,687</b>	<b>40,923,852</b>

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

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

**Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por intereses calculados utilizando la tasa de interes efectiva sobre:			
Préstamos a CA		2,228,624	2,300,994
Depósito en bancos		997	718
<b>Total de ingresos por intereses</b>		<u>2,229,621</u>	<u>2,301,712</u>
Gastos por intereses sobre bonos por pagar a CA	12	1,669,803	1,722,142
<b>Ingresos por intereses, neto</b>		<u>559,818</u>	<u>579,570</u>
<b>Provisión por deterioro de activos financieros:</b>			
Provisión para pérdidas en préstamos	6	29,619	972
<b>Ingreso neto por intereses, después de provisión por deterioro de activos financieros</b>		<u>530,199</u>	<u>578,598</u>
Gastos de operaciones:			
Comisiones	12	500,175	560,159
Otros gastos		30,024	18,439
<b>Total de gastos de operaciones</b>		<u>530,199</u>	<u>578,598</u>
<b>Excedente de ingresos sobre gastos</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Patrimonio del fideicomiso:</b>			
Saldo al inicio y al final del año	6	<u>6,309</u>	<u>6,309</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 SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**  
**(Con Banco La Hipotecaria, S. A., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos	6	29,619	972
Ingresos por intereses, neto		(559,818)	(579,570)
Comisiones por incentivo de buena cobranza		268,081	310,834
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Préstamos hipotecarios residenciales a CA		2,864,013	2,488,039
Cuentas por cobrar		1,391,920	(1,114,568)
Cuentas por pagar		(81,310)	(97,610)
Activos adjudicados		(37,364)	(2,028)
<b>Efectivo generado de operaciones</b>			
Intereses recibidos		2,228,814	2,308,005
Intereses pagados		(1,198,057)	(1,260,346)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>4,905,898</u>	<u>2,053,728</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pagos a bonos por pagar a CA		(2,382,682)	(2,201,527)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		<u>(2,382,682)</u>	<u>(2,201,527)</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo		2,523,216	(147,799)
Efectivo al inicio del año		267,854	415,653
<b>Efectivo al final del año</b>	7	<u>2,791,070</u>	<u>267,854</u>

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



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

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2023

(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 78.31%.

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 mantiene 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 número 10,009 del 10 de abril de 2014, La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S. A. como Fiduciario, constituyeron el Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el Fideicomiso), con el objetivo de, traspasar una cartera de créditos hipotecarios a un fideicomiso de garantía (el Fideicomiso de Garantía) para respaldar el pago de bonos a ser emitidos por el fiduciario del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. BG Trust, Inc. actúa como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, Banco La Hipotecaria, S. A. como Administrador en el Fideicomiso de Garantía y Banco General, S. A. como Agente de Pago.

El Administrador, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Administración, tiene la obligación de administrar, por cuenta y en representación del fiduciario del Fideicomiso de Garantía, los créditos hipotecarios, incluyendo el establecer y operar las cuentas administrativas y operativas, pagar los gastos ordinarios y determinar los abonos a capital e intereses de los bonos, entre otros deberes. Este Fideicomiso inició operaciones en el mes de julio 2014.

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

Estos estados financieros fueron autorizados por el Administrador para su emisión el 1 de abril de 2024.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, 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 de Garantía del Fideicomiso será calculada con base a un octavo de uno por ciento (0.125%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente. La comisión que recibe el Agente de Pago del Fideicomiso será calculada con base a un dieciseisavo de uno por ciento (0.0625%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, pagadera mensualmente.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso pagó en concepto de comisiones la suma de B/.232,096 (2022: B/.249,326) al Fiduciario Administrador, Fiduciario de Garantía y Agente de Pago, reconocidos en comisiones en el estado de resultados.

- Además de la comisión de administración, el Administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración las sumas que mensualmente paguen los deudores en concepto de gastos de manejo según los términos de los contratos de crédito. Además de la comisión de administración y la compensación antes descrita, el Administrador tendrá derecho a recibir (a) de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo en tiempo por el manejo de las pólizas de seguros, (b) las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de créditos y (c) las penalidades cobradas en relación con la mora en el pago de los créditos hipotecarios. Esta compensación será pagada directamente al Administrador por las compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.
- Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de sus obligaciones según el Contrato de Administración correrán por cuenta del Administrador.
- El Fideicomiso permanecerá en vigencia hasta que los bonos de hipotecas residenciales emitidos y en circulación hayan sido redimidos y los créditos hipotecarios hayan sido pagados en su totalidad o hayan sido cedidos por el Fideicomiso; o bien si el Fideicomiso es terminado de mutuo acuerdo.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(2) Condiciones Generales del Fideicomiso, continuación**

Sujeto a los términos del Contrato de Administración que establece una prelación de pagos de los fondos disponibles, Banco La Hipotecaria, S. A., en su calidad como Fiduciario Emisor puede recibir de los fondos en fideicomiso una comisión equivalente hasta cuarenta y cinco puntos básicos (0.45%) anual del saldo insoluto de capital de los créditos hipotecarios, acumulado mensualmente y pagadero según la disponibilidad de fondos y de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Administración y los otros documentos de contratación. Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso ha pagado al Fiduciario Emisor comisiones por la suma de B/.163,833 (2022: B/.175,995).

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 comisiones por 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 2023, el Fideicomiso no había pagado al Administrador comisiones por incentivo de buena cobranza.

Los ingresos del Fideicomiso permitieron registrar para el pago de estas comisiones por incentivo de buena cobranza un monto de B/.4,177,549 (2022: B/.3,909,468), 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 con las Normas de Contabilidad NIIF, tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

*(b) Base de Medición*

Los estados financieros fueron preparados sobre la base de 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 Materiales**

Las políticas de contabilidad aplicadas en estos estados financieros son las mismas aplicadas en los estados financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2022.

El Fideicomiso adoptó las enmiendas a la NIC 1 Revelaciones de Políticas Contables a partir del 1 de enero de 2023. Estas enmiendas requieren revelaciones de políticas contables “materiales” en lugar de “significativas”. La adopción de estas enmiendas no resultó en ningún cambio en las políticas contables previamente establecidas por el Fideicomiso.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

*(a) Activos y Pasivos Financieros*

*(a.1) Reconocimiento*

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

*(a.2) Clasificación*

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 ha sido designado como a VRCR:

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

Un instrumento de deuda se mide a VRCOUI solo si cumple con las dos condiciones siguientes y no ha sido designado como a VRCR:

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

Además, en el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar de manera irrevocable un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos para medirse al CA o en VRCOUI, a ser medido a VRCR 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:

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

- 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;
- 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 de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal 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 (SPPI), 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 eventual 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

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

*Pasivos financieros*

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

*(a.4) Modificación de activos financieros*

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. La pérdida o ganancia en modificación se reconoce en resultados.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, 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) para 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” del activo financiero a excepción de los siguientes, para los cuales 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”.

*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).



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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

- 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 medidos 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.

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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

*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 las garantías (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 adeudados.

*(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) Bonos por pagar a costo amortizado*

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.

*(f) Ingresos y gastos por intereses*

*Tasa de interés efectiva*

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen en resultados usando el método de tasa de interés efectiva. 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; o
- al costo amortizado del pasivo financiero.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

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 o un pasivo financiero.

*Costo amortizado y saldo bruto en libros*

El costo amortizado de un activo 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 tasa de interés efectiva 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 y pasivos financieros medidos al CA calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

*(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 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 2024 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 2023.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Resumen de Políticas de Contabilidad Materiales, continuación**

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

- Clasificación de pasivos como pasivos corrientes o no corrientes y pasivos no corrientes con acuerdos (Enmiendas a la NIC 1).
- Acuerdos de financiación de proveedores (Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7).
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (Enmienda a la NIIF 16).

**(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 de Contabilidad NIIF, 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).

*(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).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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 detalla 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 financieros activos y pasivos 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 deba 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.

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 crédito 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	2023			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”)	
<b>Préstamos a CA:</b>				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	32,043,832	0	0	32,043,832
B1 - Mención especial	714,129	0	0	714,129
B2 - Subnormal	0	573,342	0	573,342
C1, 2 - Dudoso	0	0	339,789	339,789
D - Irrecuperable	0	0	934,188	934,188
Intereses por cobrar	48,209	0	0	48,209
<b>Monto bruto</b>	<b>32,806,170</b>	<b>573,342</b>	<b>1,273,977</b>	<b>34,653,489</b>
Reserva por deterioro (PCE)	(4,301)	(11,014)	(18,235)	(33,550)
<b>Total de préstamos a CA</b>	<b>32,801,869</b>	<b>562,328</b>	<b>1,255,742</b>	<b>34,619,939</b>
<b>2022</b>				
	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”)	Total
<b>Préstamos a CA:</b>				
A1, 2 - Normal o riesgo bajo	35,365,977	0	0	35,365,977
B1 - Mención especial	723,437	0	0	723,437
B2 - Subnormal	0	238,479	0	238,479
C1, 2 - Dudoso	0	0	235,577	235,577
D - Irrecuperable	0	0	905,823	905,823
Intereses por cobrar	47,402	0	0	47,402
<b>Monto bruto</b>	<b>36,136,816</b>	<b>238,479</b>	<b>1,141,400</b>	<b>37,516,695</b>
Reserva por deterioro (PCE)	(598)	(990)	(2,343)	(3,931)
<b>Total de préstamos a CA</b>	<b>36,136,218</b>	<b>237,489</b>	<b>1,139,057</b>	<b>37,512,764</b>

**Depósitos colocados en bancos**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene depósitos colocados en banco por B/.2,791,070 (2022: B/.267,854). Los depósitos colocados son mantenidos en un banco con grado de inversión BBB+, basado en la agencia Fitch Ratings, Inc.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no ha reconocido reserva por PCE sobre los depósitos en bancos, debido a que el riesgo de crédito ha sido evaluado como bajo y la administración considera que los montos resultantes no serían de importancia relativa para los estados financieros.

**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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*Préstamos hipotecarios residenciales*

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con relación al valor de las garantías (“*Loan To Value*” – “LTV”). El LTV es calculado como un porcentaje del saldo del préstamo con 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.

<u>Rangos de “LTV”</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
0-20%	206,551	237,553
21-40%	1,190,716	974,492
41-60%	14,238,429	12,876,536
61-80%	18,750,743	23,065,622
81-100%	<u>218,841</u>	<u>315,090</u>
<b>Total</b>	<u><u>34,605,280</u></u>	<u><u>37,469,293</u></u>

Al 31 de diciembre de 2023, el valor estimado de las garantías en hipotecas sobre las propiedades ascendía a B/.60,403,545 (2022: B/.63,809,919) y cubrían el 100% (2022: 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>2023</u>	<u>2022</u>
Propiedades residenciales	<u>66,645</u>	<u>29,281</u>
<b>Total</b>	<u><u>66,645</u></u>	<u><u>29,281</u></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.

***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).

***Incremento significativo en el riesgo de crédito***

Para determinar 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

El objetivo de esta 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; con
- la porción remanente en 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; y
- 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.

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).



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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

El objetivo de la asignación a diferentes etapas de riesgo crediticio es ajustar el algoritmo de cálculo de las PCE, de forma tal que, las pérdidas de los instrumentos que hubiesen sido asignados a la “Etapa 1”, se determinarán para un horizonte de 12 meses. Las pérdidas para instrumentos asignados a 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
- A2 - Rango de atraso de 31 a 60 días
- B1 - Rango de atraso de 61 a 90 días
- B2 - Rango de atraso de 91 a 120 días
- C1 - Rango de atraso de 121 a 150 días
- C2 - Rango de atraso de 151 a 180 días
- D - Rango de atraso mayor a 180 días

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.

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 esto se determinaron estadísticas 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”).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

La adopción de este criterio de agrupación de instrumentos deriva, 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, en general son de 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.

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 se forman 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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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 la 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 2018 al 2022, 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.

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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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 reconocimiento inicial, 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.

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”).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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 de que mantenga); o
- 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.

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 son provistas 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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.

Para el 2023 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 éstas últimas podrían explicar y/o inferir razonablemente los eventuales impactos sobre el comportamiento de pago de los instrumentos en el futuro.
- ii. Una vez determinada la existencia de un grado de asociación aceptable entre tales variables, se procedió a calcular la contribución marginal de cada una, por separado, al valor de la “Correlación Múltiple”, a través de despreciar el aporte de cada una al valor de esa correlación. Esto se logra recalculando la correlación múltiple eliminando secuencialmente cada variable que participa en las series originales. El nuevo valor de correlación múltiple tras dichas eliminaciones permitiría inferir la contribución de cada eliminación al valor de correlación originalmente calculado.
- iii. Finalmente, se contrastaron los resultados con los correspondientes a la correlación existente entre los valores de Cartera Vencida del Fideicomiso con la del Sistema Financiero de cada país, a razón de confirmar el sentido de las asociaciones.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

Como resultado de la aplicación de la metodología expuesta anteriormente, y con base en series históricas correspondientes a períodos anuales entre 2018 y 2022, 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 2023:

Segmento	Variable de Información Prospectiva correlacionada con la cartera vencida	Variables históricas			Incorporación de Información Prospectiva (“IP”) en las PCE al 31-dic-23				
		2021	2022	2023*	Escenario	Tendencia esperada	Variable de IP proyectada	Factor de “IP”	Impacto en las PCE
Panamá con Garantía	Desempleo en Panamá	11.3%	11.5%	7.4%	Único	Incremento	>5%<9%	15.16%	B/4,417

\*El valor utilizado del año 2023 corresponde al escenario aprobado por el Comité de Riesgos del Fiduciario, dado que, a la fecha de la evaluación, no se cuenta con información oficial disponible.

**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).

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; con
- 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); excepto en casos donde la modificación se origine por dificultad financiera del deudor.

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

*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. Para los préstamos garantizados con propiedades, los índices de “LTV” son un parámetro clave para determinar su PDI.

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.



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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

*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 4 (c).

	2023			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”)	
<b>Préstamos a CA:</b>				
Saldo al inicio del año	598	990	2,343	3,931
Transferencia a Etapa 1	5,940	(4,762)	(1,178)	0
Transferencia a Etapa 2	(1,482)	2,509	(1,027)	0
Transferencia a Etapa 3	0	(1,796)	1,796	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(736)	14,085	16,563	29,912
	(19)	(12)	(262)	(293)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>4,301</b>	<b>11,014</b>	<b>18,235</b>	<b>33,550</b>
	2022			
	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”)	Total
<b>Préstamos a CA:</b>				
Saldo al inicio del año	851	1,182	926	2,959
Transferencia a Etapa 1	3,739	(3,336)	(403)	0
Transferencia a Etapa 2	(903)	1,341	(438)	0
Transferencia a Etapa 3	(14)	(1,965)	1,979	0
Remediación neta de la reserva para pérdidas Instrumentos financieros que han sido dados de baja durante el año	(3,050)	3,768	471	1,189
	(25)	0	(192)	(217)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>598</b>	<b>990</b>	<b>2,343</b>	<b>3,931</b>

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; y
- el rubro de “provisión de deterioro” en el estado de resultados.

	2023	2022
	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	29,912	1,189
	(293)	(217)
<b>Total</b>	<b>29,619</b>	<b>972</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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.

	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
<b>2023</b>						
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar a CA	34,774,835	(36,254,276)	(6,345,766)	(14,473,925)	(13,164,877)	(2,269,708)
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>34,774,835</u>	<u>(36,254,276)</u>	<u>(6,345,766)</u>	<u>(14,473,925)</u>	<u>(13,164,877)</u>	<u>(2,269,708)</u>
<b>Activos financieros:</b>						
Efectivo en banco	2,791,070	2,791,070	2,791,070	0	0	0
Préstamos a CA	34,619,939	41,938,810	2,532,743	10,047,046	11,922,695	17,436,326
<b>Total de activos financieros</b>	<u>37,411,009</u>	<u>44,729,880</u>	<u>5,323,813</u>	<u>10,047,046</u>	<u>11,922,695</u>	<u>17,436,326</u>
<b>2022</b>						
<b>Pasivos financieros:</b>						
Bonos por pagar a CA	36,685,771	(39,164,086)	(5,834,581)	(15,491,657)	(13,464,500)	(4,373,348)
<b>Total de pasivos financieros</b>	<u>36,685,771</u>	<u>(39,164,086)</u>	<u>(5,834,581)</u>	<u>(15,491,657)</u>	<u>(13,464,500)</u>	<u>(4,373,348)</u>
<b>Activos financieros:</b>						
Efectivo en banco	267,854	267,854	267,854	0	0	0
Préstamos a CA	37,512,764	40,410,535	2,392,455	9,232,618	11,025,047	17,760,415
<b>Total de activos financieros</b>	<u>37,780,618</u>	<u>40,678,389</u>	<u>2,660,309</u>	<u>9,232,618</u>	<u>11,025,047</u>	<u>17,760,415</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**(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>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>Activos financieros:</u></b>		
Préstamos	<u>31,689,550</u>	<u>37,401,792</u>
<b><u>Pasivos financieros:</u></b>		
Bonos por pagar	<u>29,772,881</u>	<u>32,234,716</u>

Los préstamos, brutos por B/.34,653,489 (2022: B/.37,516,695) 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.

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. A continuación, se resume el impacto en el ingreso neto de interés y en el patrimonio neto:

	<u>25pb de incremento</u>	<u>25pb de disminución</u>	<u>50pb de incremento</u>	<u>50pb de disminución</u>
<b><u>Sensibilidad en el ingreso neto de interés proyectado:</u></b>				
2023	2,519	(2,519)	5,037	(5,037)
2022	3,722	(3,722)	7,444	(7,444)
<b><u>Sensibilidad en el patrimonio neto con relación al movimiento de las tasas de interés:</u></b>				
2023	2,519	(2,519)	5,037	(5,037)
2022	3,722	(3,722)	7,444	(7,444)

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

El Fideicomiso mitiga significativamente su exposición a los efectos de fluctuaciones en las tasas 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/.6,309 (2022: B/.6,309). La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria, S. A., Banco General, S. A., y sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, no garantizan o responderán por las obligaciones, utilidades o pérdidas residuales del Décimo Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo el pago de los bonos de préstamos hipotecarios.

De acuerdo 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 principal.

**(7) Efectivo en Bancos**

El Fideicomiso mantenía cuentas de ahorros en un banco local, con saldo de B/.2,791,070 (2022: B/.267,854) que devengan intereses de 0.25% (2022: 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 1,955 (2022: 2,068) préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron B/.54,396,170 (2022: B/.57,436,091), los cuales al 31 de diciembre de 2023 tenían un saldo insoluto de capital de B/.34,605,280 (2022: B/.37,469,293). Los préstamos hipotecarios residenciales tienen vencimientos finales desde el 6 de agosto de 2022 al 8 de octubre de 2043.

Al 31 de diciembre de 2023, los créditos hipotecarios residenciales medidos a CA se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Préstamos hipotecarios residenciales	34,605,280	37,469,293
Intereses por cobrar	<u>48,209</u>	<u>47,402</u>
Préstamos, brutos	34,653,489	37,516,695
Reserva por deterioro (PCE)	<u>(33,550)</u>	<u>(3,931)</u>
<b>Total préstamos a CA</b>	<b><u>34,619,939</u></b>	<b><u>37,512,764</u></b>

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos hipotecarios bajo la ley de intereses preferenciales según tasas de referencia publicadas por la Superintendencia de Bancos devengan intereses de 5.5% a 5.75% (2022: 5.5% a 5.75%) y los préstamos hipotecarios que no están bajo la ley de intereses preferenciales devengan intereses que van del 5.50% al 8.5% (2022: 5.50% a 8.50%); sin embargo, el Fideicomiso tiene la opción de ajustar estas tasas.

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).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Tal como se muestra en la Nota 2 de este informe, los préstamos hipotecarios residenciales 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 2023, los bonos por pagar a costo amortizado ascendían a B/.34,774,835 (2022: B/.36,685,771).

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

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

- **Bonos Serie A:** La tasa de interés Serie A está indexada de interés anual igual a la Tasa de Referencia que prevalezca en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés de los Bonos menos 1.6% anual, pero en todo caso sujeto a una tasa de interés mínima de 0.642% anual (la "Tasa de Interés Serie A"). Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de interés pagada estuvo en 4.40% (2022: 4.15%).
- **Bonos Serie B:** La tasa de interés de la Serie B será una tasa indexada de interés anual igual a la Tasa de Referencia que prevalezca en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés de los Bonos más 0.75%, pero en todo caso sujeto a una tasa de interés mínima de 0% anual (la "Tasa de Interés Serie B"). Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de interés pagada estuvo en 6.75% (2022: 6.50%).
- **Bonos Serie C:** Los bonos de la Serie C devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia que prevalezca en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés de los Bonos más 4.0%, pero en todo caso sujeto a una tasa de interés mínima de 0% anual (la "Tasa de Interés Serie C"). Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de interés pagada estuvo en 10.00% (2022: 9.75%).

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

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los bonos por pagar Serie A es de B/.26,847,818 (2022: B/.29,230,501), para los bonos Serie B es de B/.6,000,000 (2022: B/.6,000,000) y para los bonos Serie C es de B/.750,000 (2022: B/.750,000).

Al 31 de diciembre de 2023, los intereses por pagar ascendían a B/.1,177,017 (2022: B/.705,271). El Fideicomiso mantenía intereses por pagar de los bonos Serie A por B/.107,590 (2022: B/.107,406), los intereses por pagar de los bonos Serie B mantenían un saldo por la suma de B/.892,583 (2022: B/.495,084) y los intereses por pagar de bonos Serie C mantenían un saldo por la suma de B/.176,844 (2022: B/.102,781).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(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 No.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.

La Ley No.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 No.11 de septiembre de 1990, mediante la cual se prorroga la ley anterior, y la Ley No.28 de septiembre de 1995, establece que puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso registró ingresos de intereses preferenciales sobre la cartera de préstamos hipotecarios residenciales por la suma de B/.1,204,654 (2022: B/.1,210,717).

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 2023, el Fideicomiso vendió crédito fiscal por B/.2,516,946 (2022: B/.0). El crédito fiscal se incluye en el estado de situación financiera en cuentas por cobrar, y el mismo asciende neto de reserva a B/.1,501,366 (2022: B/.2,870,872).

**(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).

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(11) Impuestos, continuación**

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.

Al 31 de diciembre de 2023, 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.

**(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 2023, los siguientes eran los balances y resultados agregados en lo referente a estas transacciones:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bonos por pagar	7,728,230	7,820,125
Interés por pagar	1,076,523	604,987
Cuentas por pagar	4,177,549	3,909,468
Gastos de intereses sobre bonos	43,644	45,914
Comisiones	431,913	496,684

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basa 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 valoración.

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



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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

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

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

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

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

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

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>2023</u>		<u>2022</u>	
	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Préstamos a CA	<u>34,619,939</u>	<u>35,771,833</u>	<u>37,512,764</u>	<u>40,177,609</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos por pagar a CA	<u>34,774,835</u>	<u>34,843,521</u>	<u>36,685,771</u>	<u>36,772,427</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

---

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

Al 31 de diciembre de 2023, 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:

<b>Instrumentos Financieros</b>	<b>Técnicas de Valoración y Datos de Entradas Utilizados</b>
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.



14.3.24

POSTALIA

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 siete (7) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), 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-quintientos

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 **ALEMAN**, 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 céula 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-ochoenta 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, cuarto piso (4to.), corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, la cual actúa

22 en su carácter de **Fiduciario del DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO DE BONOS DE**

23 **PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS** (en adelante “**EL DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO**”),

24 personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Diligencia Notarial para hacer

25 constar, bajo juramento, con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el

26 Acuerdo ocho-dos mil (8-00) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000), modificado por los

27 Acuerdos N°.2-2018, 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 SEGUNDO FIDEICOMISO**, correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre

30

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

de dos mil veintitrés (2023). -----

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

**TERCERO:** Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **EL DÉCIMO SEGUNDO FIDEICOMISO**, para el periodo correspondiente del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

- 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 SEGUNDO 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 SEGUNDO 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 SEGUNDO 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 SEGUNDO 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 SEGUNDO FIDEICOMISO**. -----

**SEXTO:** Que cada uno de los comparecientes ha revelado a los auditores externos la existencia o



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA


1 no de cambios significativos en los controles internos de **EL DÉCIMO SEGUNDO**  
2 **FIDEICOMISO**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales  
3 controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones  
4 correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

5 **SÉPTIMO:** Que hacen esta declaración para que sea presentada ante la Superintendencia del  
6 Mercado de Valores de Panamá. -----

7 -----  
8 Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, señores ZORAIDA DE  
9 VERGARA, con cédula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos uno (8-  
10 137-301), y ALISSON BROWN VEGA con cédula de identidad personal número ocho-mil diez-  
11 dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a  
12 quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación  
13 y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe. -----

14   
15 JOHN DAVID RAUSCHKOLB

  
16 EDUARDO JOSE FABREGA ALEMAN


17   
18 NICOLAS PELYHE VARGA

  
19 GISELLE PINEL DE TEJEIRA

20   
21 ZORAIDA DE VERGARA

  
22 ALISSON BROWN VEGA



23   
24 FABIAN RUIZ SANCHEZ  
25 NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÀ

26  
27  
28  
29  
30