

REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

RESOLUCION CNV No. 443-10
de 29 de Octubre de 2010

La Comisión Nacional de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que las sociedades **La Hipotecaria (Holding), Inc.**, constituida bajo las leyes del territorio de las Islas Vírgenes Británicas, y **Banco La Hipotecaria, S.A.**, constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá e inscrita a Ficha 323244, Rollo 52052, Imagen 44 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, constituyeron mediante Escritura Pública número dos mil novecientos treinta (2930) de 3 de marzo de 2010, de la Notaria Segunda del Circuito de Panamá, un Instrumento de Fideicomiso, en lo sucesivo, el **Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios**, al tenor de la Ley 1 de 5 de enero de 1984, la primera como Fideicomitente y la segunda como Fiduciaria, se le autorizó el registro de Bonos de Préstamos Hipotecarios para oferta pública mediante Resolución CNV No.272-10 de 28 de julio de 2010, hasta un monto de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00).

Que el 8 de octubre de 2010, la sociedad **Banco La Hipotecaria, S.A.**, en su calidad de Fiduciaria y no a título personal del **Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios**, solicitó a través de la firma MORGAN & MORGAN, el registro ante la Comisión Nacional de Valores de modificación a los términos y condiciones de la emisión.

Que vista la opinión de la Dirección Nacional de Registro de Valores e Informes de Emisores según informes de fechas 19 de octubre y 22 de octubre de 2010.

Que vista la opinión de la Dirección Nacional de Asesoría Legal según informe de fecha 21 de octubre de 2010 y 22 de octubre de 2010.

La solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios en lo que respecta a lo siguiente:

| Términos | Términos y Condiciones Originales | Términos y Condiciones Modificados |
|-----------------|--|--|
| Tasa de Interés | Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.0% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago. Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 3.0% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes | Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.3675% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago. Tasa de Interés por falta de pago de las Serie A: Tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 1.3675% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago. Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 2.25% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente |


ri qf

| | |
|--|---|
| <p>calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 0.6% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> | <p>el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.61% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> |
|--|---|

RESUELVE:

ARTICULO UNICO: Registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios para la oferta pública, autorizada mediante Resolución CNV No.272-10 de 28 de julio de 2010, hasta un monto de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00) de Banco La Hipotecaria, S.A., en su calidad de Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, en lo que respecta a lo siguiente:

| Términos | Términos y Condiciones Originales | Términos y Condiciones Modificados |
|-----------------|---|--|
| Tasa de Interés | <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.0% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 3.0% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 0.6% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes</p> | <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.3675% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés por falta de pago de las Serie A: Tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 1.3675% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 2.25% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.61% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo</p> |


2 

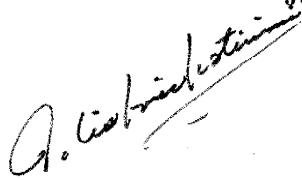
| | |
|---|---|
| calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago. | día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago. |
|---|---|

FUNDAMENTO LEGAL: Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, Opiniones No.11-2006 de 6 de septiembre de 2006 y la No.9-2007 de 1 de noviembre de 2007.

Se advierte a la parte interesada que contra esta Resolución cabe el recurso de Reconsideración que deberá ser interpuesto dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su notificación.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE


JUAN MANUEL MARTANS S.
Comisionado Presidente


JULIO JAVIER JUSTINIANI C.
Comisionado Vicepresidente


ALEJANDRO ABOOD ALFARO
Comisionado

**COMISION NACIONAL DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

A los _____ días del mes de _____
de dos mil _____
a las _____ m, notifiqué
al señor(a) _____

que antecede.

El notificador(a),

*Se notificó por escrito hoy 29 de octubre de 2010
a las 4:00 p.m. J.M.S.*

ADDENDA # 1 DE ACTUALIZACION AL PROSPECTO INFORMATIVO PRESENTADO POR BANCO LA HIPOTECARIA, S.A., COMO FIDUCIARIO DEL DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, CORRESPONDIENTE A LA OFERTA PUBLICA DE BONOS AUTORIZADA POR LA COMISION NACIONAL DE VALORES MEDIANTE RESOLUCION CNV NO. 272-10 DE 28 DE JULIO DE 2010

ANTECEDENTES

Mediante la Resolución CNV No. 272-10 de 28 de julio de 2010, la Comisión Nacional de Valores autorizó el registro de bonos de préstamos hipotecarios (los "Bonos") por un monto de hasta CIEN MILLONES DE DOLARES (US\$100,000,000.00), cuyo registro fue solicitado por BANCO LA HIPOTECARIA, S.A. (el "Fiduciario Emisor"), en calidad de fiduciario del fideicomiso denominado Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el "Fideicomiso Emisor"). El 18 de octubre de 2010, el Fiduciario Emisor aprobó la modificación de los términos y condiciones de los Bonos, mediante su Acuerdo No. 4 de la misma fecha, tal y como se describe a continuación.

A. Situación del Fideicomiso Emisor

La situación del Fideicomiso Emisor no ha cambiado desde el momento en que se aprobó el registro de los Bonos mediante la Resolución CNV No. 272-10 de 28 de julio de 2010. Por consiguiente, la presente modificación no es consecuencia de cambio alguno en la situación legal o financiera del Fideicomiso Emisor. La modificación aquí contenida tampoco implica cambios en la situación legal o financiera del Fideicomiso Emisor.

A.1. Evolución de los negocios del Fideicomiso Emisor

Los negocios del Fideicomiso Emisor no han evolucionado o cambiado desde el momento en que se aprobó el registro de los Bonos mediante la Resolución CNV No. 272-10 de 28 de julio de 2010. Por consiguiente, la presente modificación no es consecuencia de cambio o evolución alguna en la naturaleza de los negocios del Fideicomiso Emisor.

A.2. Situación confrontada por el Fideicomiso Emisor

La presente modificación no es producto de una situación específica confrontada por el Fideicomiso Emisor, ni supone una reestructuración de éste o sus negocios.

A.3. Detalle de otros compromisos del Fideicomiso Emisor

A la fecha, el Fideicomiso Emisor no tiene otros compromisos con inversionistas distintos a aquellos compromisos resultantes de la emisión de los Bonos. Adicionalmente, el Fideicomiso Emisor no tiene (a) compromisos de plazo vencido, (b) litigios legales que de ser resueltos adversamente tendrán un efecto negativo en la situación del Fideicomiso Emisor, (c) incumplimiento de obligaciones inherentes a la industria o sector en el cual el Fideicomiso Emisor se desempeña cuya inobservancia causaría un desmejoramiento en la situación del Fideicomiso Emisor. Finalmente, el Fideicomiso Emisor no ha cesado ni suspendido el pago de ninguna de sus obligaciones a la fecha de la presente Addenda.

B. Propuesta de Modificación a los Términos y Condiciones

En este punto, se desea destacar que la presente modificación no es producto de una situación específica confrontada por el Emisor, ni supone una reestructuración de éste o sus negocios.

Mediante la presente Addenda se propone la modificación de las tasas de interés de los bonos en la portada del Prospecto, el Resumen de Términos y Condiciones y la Sección III.A.4.1 así:

| Términos | Términos y Condiciones Originales | Términos y Condiciones Propuestos |
|------------------|---|---|
| Tasas de Interés | <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.0% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 3.0% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 0.6% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de</p> | <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.3675% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés por Falta de Pago de la Serie A: Tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 1.3675% anual (la "Tasa de Interés por Falta de Pago de la Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 2.25% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a</p> |

| | | |
|--|--------------|--|
| | <p>Pago.</p> | <p>cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.61% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> |
|--|--------------|--|

El Fiduciario Emisor desea modificar los términos arriba descritos como resultado de las condiciones del mercado.

C. Propuesta de Modificación Financiera a Términos y Condiciones

A continuación se encuentra una presentación comparativa de las modificaciones realizadas mediante la presente Addenda, identificando (a) el texto de los términos y condiciones actuales, y (b) el texto de los términos y condiciones a modificar:

| Términos | Términos y Condiciones Originales | Términos y Condiciones Propuestos |
|------------------|--|--|
| Tasas de Interés | <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.0% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 3.0% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario</p> | <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.3675% anual (la "Tasa de Interés Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés por Falta de Pago de la Serie A: Tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 1.3675% anual (la "Tasa de Interés por Falta de Pago de la Serie A"), la cual será ajustada mensualmente el</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 0.6% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> | <p>octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 2.25% anual (la "Tasa de Interés Serie B"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> <p>Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.61% anual (la "Tasa de Interés Bonos I/O"), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.</p> |
|--|---|---|

D. Información Actualizada del Fiduciario Emisor

Desde la fecha de expedición de la Resolución CNV 272-10 de 28 de julio de 2010, los datos del Fiduciario Emisor, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Emisor, correspondientes su composición financiera, dignatarios y estructura administrativa y pacto social se mantienen iguales, al igual que los datos del Fideicomiso Emisor.

El presente documento acompañará a todo prospecto que el Fiduciario Emisor entregue a un inversionista que esté considerando invertir en los Bonos.

**PROSPECTO INFORMATIVO
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Constituido mediante Escritura Pública número 2,930 de 3 de marzo de 2010 de la Notaria Segunda de Circuito de Panamá, y modificado por Escritura Pública número 14,000 de 27 de septiembre de 2010 de la Notaria Segunda de Circuito de Panamá, por La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S.A., quien actúa como Fiduciario y no a título personal, de acuerdo con los términos y condiciones del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, inscrito a la Ficha Fid 1527, Documento 1738464 de la Sección de Mercantil del Registro Público.

US\$100,000,000.00

Oferta Pública de Bonos de Préstamos Hipotecarios (los “Bonos” o los “Bonos de Préstamos Hipotecarios”) con un valor nominal total de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos por Banco La Hipotecaria S. A. en su carácter de fiduciario y no a título personal (el “Fiduciario Emisor”) del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Emisor”, “Fideicomiso Emisor” o el “Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios”) constituido el 3 de marzo de 2010 por La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario, en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o múltiplos enteros de dicha denominación, según la demanda del mercado, en dos series, cada una con las siguientes características:

| Serie | Vencimiento (Sección III (A)(2)) | Monto | Tasa de Interés Anual | Pago de Intereses |
|--------------|---|-------------------|---|--------------------------|
| A | 8 de septiembre de 2039 | US\$90,000,000.00 | Indexada a la Tasa de Referencia menos 2.0% | Mensual |
| B | 8 de septiembre de 2039 | US\$10,000,000.00 | Indexada a la Tasa de Referencia más 3.0% | Mensual |

Las obligaciones incurridas por el Emisor a favor de los Tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios son obligaciones del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, y por lo tanto La Hipotecaria (Holding), Inc. y Banco La Hipotecaria, S.A. no responderán con su patrimonio personal por el pago de capital e intereses de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, el cual estará exclusivamente respaldado por los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor y por el Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario Emisor como fideicomitente y BG Trust, Inc. como fiduciario de garantía y cuyos bienes consistirán principalmente en Créditos Hipotecarios.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%*

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISION NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA COMISION RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISION NACIONAL DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO.

| Denominación | Precio al Público * | Gastos de la Emisión ** | Monto Neto al Emisor |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Por Unidad | US\$1,000.00 | US\$ 0.00 | US\$1,000.00 |
| Total de la Emisión | US\$100,000,000.00 | US\$ 0.00 | US\$100,000,000.00 |

* Oferta inicial sujeta a cambios.

** Las comisiones del corredor, gastos de impresión, publicidad, legales, estructuración y auditoría de la emisión serán adelantados por Banco La Hipotecaria, S.A. y no serán pagados por el Fideicomiso Emisor. Ver Sección III.D.

EL LISTADO Y NEGOCIACION DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACION U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

**Fecha de Oferta: 25 de agosto de 2010
Fecha de Impresión: 28 de julio de 2010**

CONTENIDO

| | | |
|-------|---|----|
| I. | RESUMEN DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN..... | 1 |
| II. | FACTORES DE RIESGO..... | 6 |
| A. | De la Oferta..... | 6 |
| B. | Del Emisor..... | 7 |
| III. | DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA..... | 7 |
| A. | Detalles de la Oferta..... | 7 |
| 1. | Expedición, Autenticación y Registro..... | 7 |
| 2. | Prioridad de Pagos..... | 7 |
| 3. | Pago de Capital..... | 8 |
| 4. | Cómputo, Tasa y Pago de Intereses..... | 9 |
| 5. | Suscripción..... | 12 |
| 6. | Impuestos..... | 12 |
| 7. | Denominación y Forma de los Bonos..... | 13 |
| 8. | Convenios Positivos..... | 15 |
| 9. | Convenios Negativos..... | 17 |
| 10. | Agente de Pago, Registro y Transferencia..... | 18 |
| 11. | Dineros no Reclamados..... | 19 |
| 12. | Precio de Venta..... | 19 |
| 13. | Eventos de Incumplimiento..... | 20 |
| 14. | Aceleración..... | 21 |
| 15. | Declaración de Vencimiento Anticipado..... | 22 |
| 16. | Garantía..... | 22 |
| 17. | Opción de Compra de Créditos Hipotecarios..... | 22 |
| 18. | Notificaciones..... | 23 |
| 19. | Prescripción..... | 23 |
| 20. | Modificaciones y Cambios..... | 23 |
| 21. | Ley Aplicable..... | 23 |
| B. | Plan de Distribución..... | 24 |
| C. | Mercados..... | 24 |
| D. | Gastos de la Emisión..... | 24 |
| E. | Uso de los Fondos..... | 25 |
| F. | Impacto de la Emisión..... | 25 |
| G. | Garantías..... | 26 |
| IV. | INFORMACIÓN DEL EMISOR: DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS..... | 30 |
| A. | Historia, Desarrollo e Identificación del Emisor..... | 30 |
| B. | Fines y Objetivos..... | 34 |
| C. | Patrimonio..... | 35 |
| D. | Obligaciones Independientes..... | 35 |
| E. | Pasivos..... | 35 |
| F. | Reformas..... | 35 |
| G. | Comisiones del Fiduciario Emisor..... | 36 |
| H. | Renuncia y Remoción..... | 36 |
| I. | Terminación..... | 37 |
| J. | Historia, Marco Legal y Desarrollo del Mercado Panameño de Vivienda..... | 37 |
| K. | Gobierno Corporativo..... | 40 |
| V. | PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS RESIDENCIALES..... | 40 |
| VI. | ANÁLISIS DE FLUJOS PROYECTADOS DEL EMISOR..... | 42 |
| VII. | ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS..... | 43 |
| VIII. | DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS DEL EMISOR..... | 43 |
| A. | Administración de los Créditos Hipotecarios..... | 43 |
| B. | Asesores Legales..... | 48 |
| C. | Auditores..... | 48 |
| IX. | ACCIONISTAS..... | 48 |
| X. | PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES..... | 48 |
| XI. | TRATAMIENTO FISCAL..... | 48 |
| A. | Ganancias de Capital..... | 49 |

| | |
|---|----|
| B. Intereses | 49 |
| XII. INFORMACION ADICIONAL | 49 |
| Anexo A – Detalle de las Hipotecas Precalificadas | |
| Anexo B – Estados Financieros del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios | |
| Anexo C – Reporte de cartera de las Hipotecas Precalificadas | |

I. RESUMEN DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN

Esta Sección es un resumen de lo expuesto en este Prospecto. Para mayores detalles sobre los términos y condiciones de la emisión, cada inversionista debe referirse a la Sección III – Descripción de la Oferta, de este Prospecto y a los términos y condiciones en el reverso de los Bonos.

Emisor: Banco La Hipotecaria, S.A., como fiduciario y no a título personal (el “Fiduciario Emisor”) del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios constituido el 3 de marzo de 2010 (el “Emisor”, “Fideicomiso Emisor” o el “Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios”) por La Hipotecaria (Holding), Inc. como Fideicomitente y Fideicomisario y Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario.

Fecha de Oferta: 25 de agosto de 2010

Valores: El Emisor emitirá bonos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos, en denominaciones de US\$1,000.00 o múltiplos enteros de dicha denominación según la demanda del mercado, en dos series, los “Bonos Serie A” y los “Bonos Serie B” (en adelante, conjuntamente los “Bonos” o los “Bonos de Préstamos Hipotecarios”). Los Bonos serán emitidos inicialmente en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente, los “Bonos Globales”) a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“LatinClear”) para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear.

Adicionalmente, el Emisor emitirá uno o más Bonos I/O (los “Bonos I/O”). Los Bonos I/O serán emitidos mediante colocación privada a favor de Banco La Hipotecaria, S.A., como parte del precio de compra de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en los Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios. A opción del Emisor, los Bonos I/O podrán ser registrados en la Comisión Nacional de Valores y ser vendidos en oferta pública a través de la Bolsa, previo el cumplimiento de las regulaciones aplicables.

Monto de la Emisión: US\$100,000,000.00, así: Bonos Serie A hasta US\$90,000,000.00 y Bonos Serie B hasta US\$10,000,000.00.

Precio de Venta: Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a la par, es decir al 100% de su valor nominal.

Fecha de Vencimiento: Los Bonos vencerán el 8 de septiembre de 2039 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra primero, o antes de dicha fecha debido a prepagos de capital como se indica a continuación.

Pago de Capital de los Bonos Serie A: Se podrán realizar pagos parciales de capital mensualmente a los Bonos Serie A. El pago de capital de los Bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de capital de los Bonos Serie B.

Pago de Capital de los Bonos Serie B: 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.

Pago de Capital de los Bonos I/O: Los Tenedores de Bonos I/O no recibirán pagos a capital.

Tasa de Interés de los Bonos**Serie A:**

Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.0% anual, la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.

Tasa de Interés de los Bonos**Serie B:**

Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 3.0% anual, la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.

Tasa de Intereses de los**Bonos I/O:**

Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 0.6%, la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.

Pago de Intereses:

Los Bonos Serie A pagarán intereses mensualmente en cada Fecha de Pago hasta la Fecha de Vencimiento. El pago de los intereses de los Bonos Serie A goza de prelación sobre el pago de intereses de los Bonos Serie B. El primer día de pago de intereses de los Bonos Serie A será el octavo día del mes en que ocurra la primera Fecha de Cálculo de Pago, o si dicho día no es un Día Hábil, entonces el primer Día Hábil inmediatamente siguiente a dicho octavo día y con posterioridad al octavo día de cada mes, o si el octavo día del mes no es un Día Hábil el primer día inmediatamente siguiente al octavo día del mes (la "Fecha de Pago").

Los Bonos Serie B pagarán intereses mensualmente en cada Fecha de Pago hasta la Fecha de Vencimiento, quedando entendido que en ciertas circunstancias los tenedores de los Bonos Serie B no recibirán (pero devengarán) intereses hasta que se cumplan determinadas condiciones, según se describe en mayor detalle en la Sección III.A.4.5 de este Prospecto.

Cálculo de Intereses:

La base del cálculo será días calendarios / 360.

Forma de Pago:

El capital e intereses serán pagados en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, el capital e intereses serán pagados a través de las facilidades de LatinClear.

Traspaso:

Una vez los Bonos Globales sean emitidos y consignados en cuentas de custodia de LatinClear para que queden afectos al régimen especial de tenencia indirecta de conformidad con el Decreto-Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, LatinClear acreditará en su sistema de registro y traspaso mediante anotaciones en cuenta el monto que corresponde a cada una de las instituciones que mantienen cuenta con LatinClear (en adelante los "Participantes") designadas por el Emisor o la persona que éste designe. Propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a los Participantes o a las personas a favor de quienes dichos Participantes reconozcan dichos derechos. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada y el traspaso de la propiedad de dichos derechos será efectuado únicamente a través de los registros que mantiene LatinClear

(en relación con derechos de los Participantes) o a través de los registros que mantienen los Participantes (en relación con personas distintas a los Participantes).

Garantía de la Emisión: Los Bonos de Préstamos Hipotecarios estarán respaldados por los bienes del Fideicomiso de Garantía constituido por el Fiduciario Emisor como fideicomitente y BG Trust, Inc. como fiduciario (el "Fiduciario de Garantía"), que consistirán principalmente de Créditos Hipotecarios.

Uso de Fondos: Los fondos recaudados con la emisión y venta de los Bonos de Préstamos Hipotecarios serán utilizados para cancelar a Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal, el precio pactado por el traspaso al Fiduciario de Garantía de Créditos Hipotecarios entre las Hipotecas Precalificadas (el "Grupo de Hipotecas") que en la Fecha de Corte tengan un saldo insoluto de capital igual o superior al monto de los bonos emitidos, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor y los otros Documentos de Contratación.

Fuente de Repago: Los flujos para pagar los intereses y capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios provendrán principalmente de los pagos de intereses y capital que realizarán los deudores de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas.

Tratamiento Fiscal: Ganancias de Capital: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 269 del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Comisión Nacional de Valores y la enajenación de los mismos se dé través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Intereses: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 270 del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, según fue modificado por la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, salvo lo preceptuado en el Artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

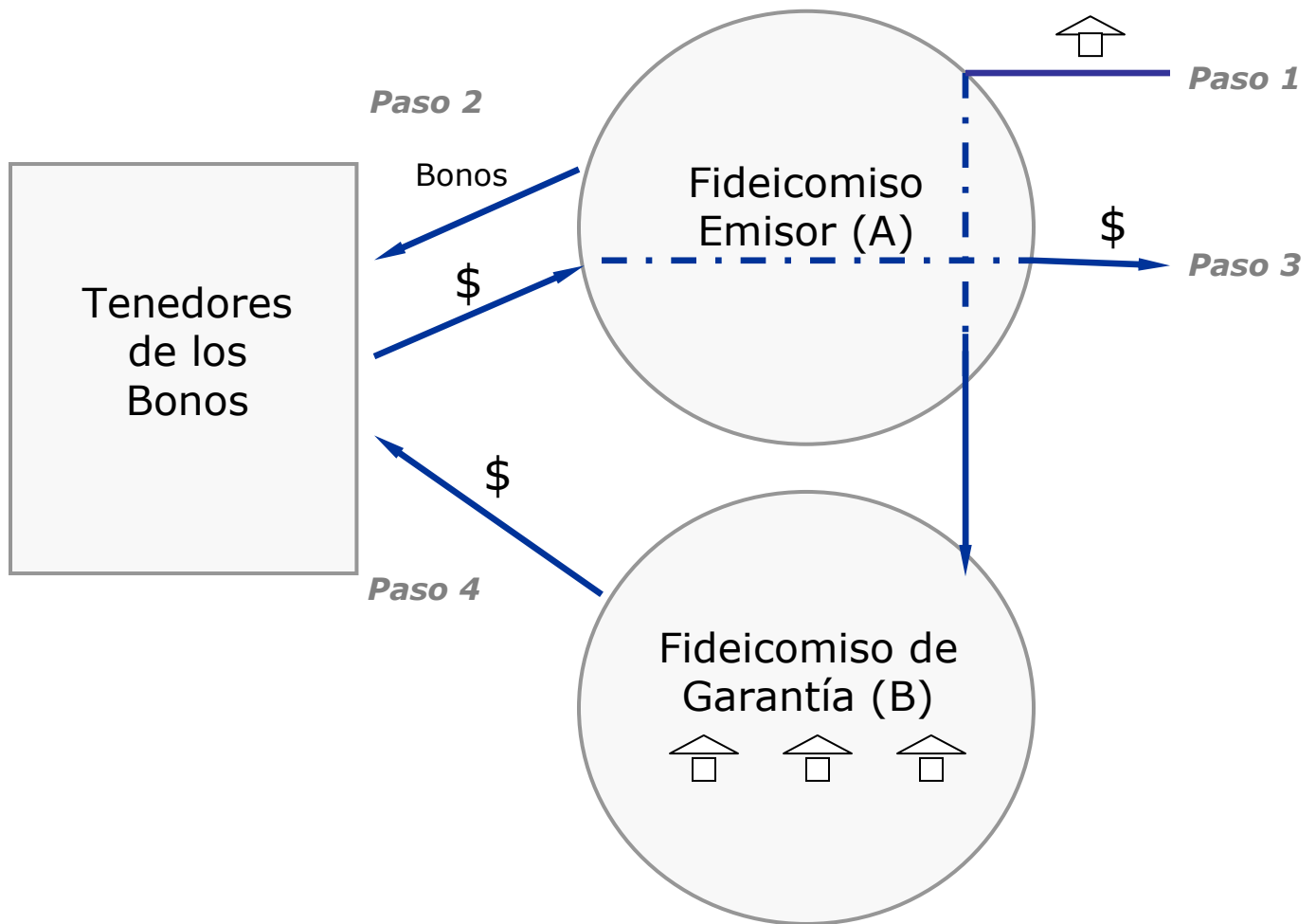
Modificaciones y Cambios: Toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo los términos y condiciones de los Bonos, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores de los Bonos con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Comisión Nacional de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Comisión Nacional de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor, Fideicomiso de Garantía y demás Documentos de Contratación pueden ser cambiados o modificados, previa obtención de las autorizaciones y consentimientos y el cumplimiento de los procedimientos que, para tales efectos, se indican en cada uno de los

documentos y contratos relacionados con la misma y sujeto, además al Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y demás acuerdos reglamentarios, procedimientos y regulaciones adoptados por la Comisión Nacional de Valores.

| | |
|--|--|
| Fiduciario de Garantía: | BG Trust, Inc. |
| Administrador Principal del Contrato de Administración: | Grupo ASSA, S.A. |
| Sub-Administrador: | Banco La Hipotecaria, S.A. |
| Administrador de Respaldo: | Banco General, S.A. |
| Casa de Valores y Puesto de Bolsa: | BG Valores, S. A. |
| Agente de Pago: | Banco General, S.A. |
| Registro: | Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá |
| Bolsa: | Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Central de Custodia: | Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear) |
| Asesores Legales: | Morgan & Morgan |

Resumen de la Transacción



Paso 1: El Emisor causa el traspaso de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso de Garantía.

Paso 2: El Emisor emite Bonos de Préstamos Hipotecarios y recibe dinero producto de la Emisión.

Paso 3: Con el producto de la Emisión de los Bonos, paga el costo de la adquisición de los Créditos Hipotecarios.

Paso 4: Con los intereses y capitales generados por los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, el Fideicomiso de Garantía, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia y bajo instrucciones del Administrador, paga los intereses y capital a los Tenedores de los Bonos.

II. FACTORES DE RIESGO

A. De la Oferta

Ni La Hipotecaria (Holding), Inc., ni Banco La Hipotecaria S.A., ni Banco General, S.A. ni sus respectivos accionistas, subsidiarias o afiliadas, garantizan o responden por las obligaciones del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios incluyendo entre éstas el pago de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

No existe garantía de que los Créditos Hipotecarios y los bienes inmuebles que garantizan los mismos sean suficientes para pagar la totalidad de las obligaciones a cargo del Emisor por razón de la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

Los tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios no tienen una acción directa contra los deudores de los Créditos Hipotecarios para ejecutar las hipotecas sobre los bienes inmuebles que garantizan las mismas, por cuanto que los tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios no son fideicomisarios del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios sino acreedores del mismo.

La tasa de interés que devenguen los Bonos Serie A, los Bonos Serie B y los Bonos I/O será determinada en función de la Tasa de Referencia fijada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá. Conforme haya cambios en la Tasa de Referencia, el rendimiento de los Bonos de Préstamos Hipotecarios también variará.

El pago de los intereses de los Bonos Serie A, de los Bonos Serie B y los Bonos I/O dependerá principalmente de los pagos de intereses que efectivamente realicen los Deudores de los Créditos Hipotecarios al Fideicomiso de Garantía y la obtención y venta del Crédito Fiscal relacionado con el otorgamiento y mantenimiento de dichos créditos. En caso de que haya demoras en los pagos de intereses que efectivamente realicen los deudores de los Créditos Hipotecarios o demoras en la obtención y venta de dicho Crédito Fiscal, o de que el Emisor tenga que incurrir en gastos extraordinarios o sufra pérdidas relacionadas con la ejecución de garantías hipotecarias de Deudores morosos de los Créditos Hipotecarios, el pago de los intereses de los Bonos Serie A, de los Bonos Serie B y de los Bonos I/O pueden ser afectados.

El Emisor realizará prepagos parciales de capital a los Bonos Serie A en cada Fecha de Pago a medida que se reciban los abonos de capital de los Créditos Hipotecarios, según los términos resumidos en este Prospecto Informativo y establecidos en el Contrato de Administración. Dichos prepagos de los Bonos de Préstamos Hipotecarios pudieran ser, en caso de abonos extraordinarios o cancelaciones anticipadas de los Créditos Hipotecarios, mayores a los pactados en los respectivos contratos de los Créditos Hipotecarios propiedad del Fideicomiso, o los abonos extraordinarios o cancelaciones pueden estar por arriba o debajo de su comportamiento histórico. Una vez amortizados en su totalidad los Bonos Serie A y de acuerdo a los términos y condiciones del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se podrá realizar pagos parciales de capital mensualmente a los Bonos Serie B. En consecuencia, el pago a capital de los Bonos Serie A goza de prelación sobre el pago a capital de los Bonos Serie B de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor y en la Sección 5.2 del Contrato de Administración, todo lo cual se resume en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto Informativo. En adición, el pago a intereses de los Bonos Serie A y los Bonos I/O goza de prelación sobre el pago a intereses de los Bonos Serie B de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor y en la Sección 5.2 del Contrato de Administración, todo lo cual se resume en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto Informativo.

El repago de capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios dependerá del comportamiento de los abonos a capital de los Deudores de los Créditos Hipotecarios, del valor de mercado de los bienes inmuebles que garantizan dichos Créditos Hipotecarios y del éxito de la ejecución de garantías en los casos que lo requieran.

Antes de la Fecha de Cierre, los Bonos Serie A contarán como mínimo con una calificación internacional BBB de Fitch Ratings, Inc.

No se prevé que los Bonos Serie B sean calificados por una agencia calificadora.

Los Bonos son valores complejos. Los pagos que realizará el Emisor de acuerdo a sus términos y condiciones pueden variar significativamente durante su vigencia. Una inversión en los Bonos implica riesgos importantes y deberá ser considerada únicamente por inversionistas institucionales e inversionistas sofisticados con experiencia sustancial en asuntos financieros y legales que les permitan evaluar dichos riesgos y comprender cabalmente lo descrito en este Prospecto y estipulado en los Documentos de Contratación, incluyendo los términos y condiciones de los Bonos.

B. Del Emisor

Las obligaciones a favor de los tenedores de los Bonos por razón de los Bonos de Préstamos Hipotecarios serán obligaciones del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y no obligaciones a título personal de La Hipotecaria (Holding), Inc., Banco La Hipotecaria S.A., BG Trust, Inc., o de sus respectivas afiliadas, subsidiarias, accionistas, directores, dignatarios o ejecutivos, quienes no responderán con sus respectivos patrimonios por el pago del capital ni de los intereses de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los cuales estarán respaldados únicamente por los activos del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía.

III. DESCRIPCION DE LA OFERTA

La emisión y oferta pública de los Bonos de Préstamos Hipotecarios del Emisor fue autorizada mediante el Acuerdo No. 01 del 11 de marzo de 2010 y el Acuerdo No. 2 del 3 de marzo de 2010 de Banco La Hipotecaria, S. A. actuando como fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios. Los Bonos serán emitidos en dos series (los “Bonos Serie A” y los “Bonos Serie B”), en forma nominativa, registrada y sin cupones, por un valor nominal hasta de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00). La fecha de oferta de los Bonos es el 25 de agosto de 2010 (la “Fecha de Oferta”).

Adicionalmente, el Emisor emitirá uno o más Bonos I/O (los “Bonos I/O”). Los Bonos I/O serán emitidos mediante colocación privada a favor de Banco La Hipotecaria, S.A., como parte del precio de compra de los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en los Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios. A opción del Emisor, los Bonos I/O podrán ser registrados en la Comisión Nacional de Valores y ser vendidos en oferta pública a través de la Bolsa, previo el cumplimiento de las regulaciones aplicables.

A. Detalles de la Oferta

1. Expedición, Autenticación y Registro

Los Bonos de Préstamos Hipotecarios deberán ser firmados en nombre y representación del Emisor por (i) cualesquiera dos directores del Fiduciario Emisor, (ii) cualesquiera dos dignatarios del Fiduciario Emisor, o (iii) en la forma que de tiempo en tiempo determine el Fiduciario Emisor.

El Agente de Pago mantendrá en sus oficinas principales un registro (el “Registro”) en el cual anotará la fecha de expedición de cada Bono de Préstamo Hipotecario, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono de Préstamo Hipotecario sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo. El término “Tenedor Registrado” significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono de Préstamo Hipotecario esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

2. Prioridad de Pagos

En cada Fecha de Cálculo de Pago, el Administrador preparará y presentará al Fiduciario de Garantía un Informe de Aplicación de Fondos que desglosará la forma en la cual el Fiduciario de Garantía distribuirá los Fondos Disponibles. Cada Informe de Aplicación de Fondos detallará la distribución de los Fondos Disponibles conforme al siguiente orden de prioridad y a lo establecido en la Sección 5 del Contrato de Administración (según cada uno de los términos a continuación se definen en el Contrato de Administración y en este Prospecto):

- (i) primero, para pagar los Honorarios y Gastos Principales;
- (ii) segundo, para pagar de forma prorrateada el Pago de Intereses Serie A y el Pago de Intereses

Bonos I/O, más cualquier Impuesto según dicho término se define en la Sección Cuatro (4) de los Bonos Serie A y la Sección II.A.6 de este Prospecto;

- (iii) tercero, para depositar en la Cuenta de Reserva de Intereses cualquier Monto de Deficiencia de Intereses, de haberla;
- (iv) cuarto, para realizar el Pago de Capital “*Target*” Serie A;
- (v) quinto, siempre y cuando no este en efecto un Caso de Intervención, para realizar el Pago de Intereses Serie B;
- (vi) sexto, siempre y cuando no este en efecto un Caso de Intervención, para pagar el Pago de Intereses Devengados Serie B;
- (vii) séptimo, para realizar el Pago Adicional de Capital Serie A, hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A sea equivalente a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago;
- (viii) octavo, para realizar el Pago de Capital Serie B, hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie B sea equivalente a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago;
- (ix) noveno, para pagar los Honorarios y Gastos Subordinados; y
- (x) décimo, para pagar el Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor.

3. Pago de Capital

Los Bonos vencerán el 8 de septiembre de 2039 o al vencimiento del último crédito hipotecario, lo que ocurra primero, o antes de dicha fecha debido a prepagos de capital como se indica a continuación (la “Fecha de Vencimiento”).

CONFORME LO ESTABLECIDO EN LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS BONOS, DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LOS OTROS DOCUMENTOS DE CONTRATACIÓN, EXISTIRÁ UNA PRELACIÓN EN EL PAGO DEL CAPITAL DE LOS BONOS SERIE A SOBRE LOS BONOS SERIE B, HASTA QUE EL SALDO INSOLUTO DE CAPITAL DE LOS BONOS SERIE A SEA IGUAL A CERO EN CUALQUIER FECHA DE CÁLCULO DE PAGO.

La “Fecha de Cálculo de Pago” significará, en relación con la Fecha de Cálculo de Pago inmediatamente siguiente a la Fecha de Cierre: (a) si la Fecha de Cierre ocurre entre el primer y decimocuarto día calendario de un mes, entonces la Fecha de Cálculo de Pago será el cuarto día del mes inmediatamente siguiente al mes en que ocurrió la Fecha de Cierre, o si no es un Día Hábil, entonces el primer Día Hábil inmediatamente siguiente al cuarto día del mes inmediatamente siguiente al mes en que ocurrió la Fecha de Cierre; o, (b) si la Fecha de Cierre ocurre entre el decimoquinto día y el último día del mes calendario, entonces la Fecha de Cálculo de Pago será el cuarto día del mes siguiente al mes completo después de la Fecha de Cierre, o si no es un Día Hábil, entonces el primer Día Hábil inmediatamente siguiente al cuarto día del mes siguiente al mes completo después de la Fecha de Cierre; y con posterioridad, la Fecha de Cálculo de Pago será el cuarto día de cada mes, o si el cuarto día de cualquier mes no es un Día Hábil, entonces será el primer Día Hábil inmediatamente siguiente a dicho cuarto día.

La “Fecha de Cierre” significará la fecha en que el Fiduciario Emisor reciba el pago efectivo por los Bonos y el Cedente reciba pago por la venta de los Créditos Hipotecarios, conforme a los términos y condiciones de los Documentos de Contratación.

3.1. Pago de Capital – Bonos Serie A

3.1.1. Pago de Capital “*Target*” Serie A

Hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea igual a cero, en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los tenedores de los Bonos Serie A tendrán el derecho a recibir de los Fondos Disponibles, luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, un monto (cada uno denominado “Pago de Capital “*Target*” Serie A”) equivalente a: (i) en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la Fecha de Cierre, la diferencia entre el Saldo de Capital al Corriente del Grupo de Hipotecas en la Fecha de Corte multiplicado por nueve décimos (0.90) y el Saldo de Capital al Corriente del Grupo de Hipotecas al cierre del último Día Hábil del primer Periodo de Cobro multiplicado por nueve décimos (0.90), y (ii) en cada Fecha de Pago de allí en adelante, la diferencia entre el Saldo de Capital al Corriente del Grupo de Hipotecas al cierre del Día

Hábil inmediatamente anterior del primer día del Periodo de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago respectiva multiplicado por nueve décimos (0.90) y el Saldo de Capital al Corriente del Grupo de Hipotecas al cierre del Día Hábil del último día del Periodo de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago respectiva multiplicado por nueve décimos (0.90), más cualquier Pago de Capital “*Target*” Serie A insoluto desde Fechas de Pago anteriores; siempre y cuando, que un Caso de Intervención este en efecto, cada Pago de Capital “*Target*” Serie A debe ser: (A) en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la Fecha de Cierre, la diferencia entre el Saldo Principal de Ejecución del Grupo de Hipotecas en la Fecha de Corte y el Saldo Principal de Ejecución del Grupo de Hipotecas en el cierre del último Día Hábil del primer Período de Cobro; y (B) en cada Fecha de Pago de allí en adelante, la diferencia entre el Saldo Principal de Ejecución del Grupo de Hipotecas al cierre del Día Hábil inmediatamente anterior al primer día del Período de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago Respectiva y el Saldo Principal de Ejecución del Grupo de Hipotecas al cierre del Día Hábil del último día del Período de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago respectiva, más cualquier Pago de Capital “*Target*” Serie A insoluto desde Fechas de Pago anteriores.

3.1.2. Pago de Capital Adicional Serie A

Adicionalmente, hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea igual a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de los Bonos Serie A tendrán derecho a recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, un monto (cada uno, un “Pago de Capital Adicional de la Serie A”) equivalente al saldo de los Fondos Disponibles luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, hasta un máximo equivalente al Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A en la Fecha de Cálculo de Pago inmediatamente anterior a dicha Fecha de Pago.

3.2. Pago de Capital – Bonos Serie B

Debido a la prelación en el pago de capital que gozan los Tenedores de los Bonos Serie A, los Tenedores de los Bonos Serie B no recibirán abono al capital de sus Bonos hasta que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea igual a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago; y, a partir de ese momento, los Tenedores de Bonos Serie B tendrán derecho a recibir en cada Fecha de Pago un monto (cada uno, un “Pago de Capital Serie B”) equivalente al saldo de los Fondos Disponibles luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, hasta un máximo equivalente al Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie B en la Fecha de Cálculo de Pago inmediatamente anterior a dicha Fecha de Pago.

3.3. Pago de Capital – Bonos I/O

Los Tenedores de Bonos I/O no recibirán pagos a capital.

4. Cómputo, Tasa y Pago de Intereses

CONFORME AL ORDEN DE PRIORIDAD INDICADO EN LA SECCIÓN III.A.2 DE ESTE PROSPECTO INFORMATIVO, EXISTIRÁ UNA PRELACIÓN EN EL PAGO DE LOS INTERESES DE LOS BONOS SERIE A SOBRE LOS BONOS SERIE B, HASTA QUE EL SALDO INSOLUTO DE CAPITAL DE LOS BONOS SERIE A SEA CERO EN CUALQUIER FECHA DE CÁLCULO DE PAGO.

4.1. Cómputo y Tasa de Intereses

Tasa de Interés de los Bonos Serie A: Los Bonos Serie A devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 2.0% anual (la “Tasa de Interés Serie A”), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.

Tasa de Interés de los Bonos Serie B: Los Bonos Serie B devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia más 3.0% anual (la “Tasa de Interés Serie B”), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.

Tasa de Interés de los Bonos I/O: Los Bonos I/O devengarán intereses a una tasa indexada de interés igual a la Tasa de Referencia menos 0.6% anual (la “Tasa de Interés Bonos I/O”), la cual será ajustada mensualmente el octavo día del mes calendario inmediatamente anterior a cada Fecha de Cálculo de Pago.

La Tasa de Referencia significa la tasa que establece y publica la Superintendencia de Panamá según la Ley 3 de 1985 y sus modificaciones, para todos los préstamos hipotecarios que se destinan para vivienda en la República de Panamá. La fuente de la Tasa de Referencia se describe con mayor detalle en la Sección IV.I del presente Prospecto Informativo.

Los Eventos de Incumplimiento a los que se hacen referencia en esta Sección son aquellos descritos en la Sección III.A.13 del presente Prospecto Informativo.

4.2. Cómputo y Pago de Intereses – Bonos Serie A

4.2.1. Pago de Intereses Serie A

Hasta que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago y siempre y cuando no exista un Evento de Incumplimiento que haya ocurrido y que no haya sido subsanado en la Fecha de Cálculo de Pago respectiva, los Tenedores de los Bonos Serie A recibirán mensualmente en cada Fecha de Pago de Fondos Disponibles luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, un monto (cada uno, un “Pago de Interés Serie A”) equivalente a la suma de (x) el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A en el primer día del Periodo de Acumulación inmediatamente anterior a la Fecha de Cálculo de Pago correspondiente multiplicado por la Tasa de Interés Serie A, dividido por trescientos sesenta (360) días y multiplicado por el número de días calendarios desde e incluyendo el primer día del Periodo de Acumulación hasta el último día inclusive del Periodo de Acumulación relacionado; y (y) cualquier Pago de Intereses Serie A no pagados en Fechas de Pago anteriores.

4.2.2. Pago de Intereses Serie A – Insuficiencia de Fondos

Si en cualquier Fecha de Pago, los Fondos Disponibles no son suficientes para pagar la totalidad del Pago de Intereses Serie A y del Pago de Intereses Bonos I/O, el Pago de Intereses Serie A en dicha Fecha de Pago será equivalente al producto de multiplicar (x) el porcentaje que resulte de dividir el Pago de Intereses Serie A según se calcula en la Sección III.A.4.2.1 del presente Prospecto Informativo entre la suma del Pago de Intereses Serie A según se calcula en la Sección III.A.4.2.1 del presente Prospecto Informativo y el Pago de Intereses Bonos I/O según se calcula en la Sección III.A.4.3.1 del presente Prospecto Informativo por (y) los Fondos Disponibles después de haber deducido los Honorarios y Gastos Principales.

4.2.3. Pago de Intereses Serie A – Evento de Incumplimiento

Ante la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento que no haya sido subsanado en la Fecha de Cálculo de Pago respectiva, los Tenedores de Bonos de la Serie A tendrán derecho a recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, de los Fondos Disponibles, un monto (también referido como “Pago de Intereses Serie A”) equivalente a la suma de (x) el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A, el primer día del Período de Acumulación inmediatamente anterior a la Fecha de Cálculo del Pago correspondiente, multiplicado por la Tasa de Intereses por Falta de Pago de la Serie A, dividido por 360 días y multiplicado por el número de días en el Período de Acumulación relacionado; y (y) cualquier Pago de Intereses Serie A no pagados en Fechas de Pago anteriores.

4.3. Cómputo y Pago de Intereses – Bonos I/O

4.3.1. Pago de Intereses Bonos I/O

Hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A sea equivalente a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, y siempre y cuando no exista un Evento de Incumplimiento, los Tenedores de Bonos I/O deberán recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, un monto, proveniente de los Fondos Disponibles, de conformidad con la prioridad de pago establecida en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, (cada uno referido como “Pago de Intereses Bonos I/O”) equivalente a la suma de (x) el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A, en el primer día del Período de Acumulación inmediatamente anterior a la Fecha de Cálculo de Pago correspondiente, dividido entre 18, multiplicado por la Tasa de Intereses Bonos I/O, dividido por 360 días y multiplicado por el número de días calendarios desde e incluyendo el primer día del Periodo de Acumulación hasta el último día inclusive del Periodo de Acumulación relacionado; y (y) cualquier Pago de Intereses Bonos I/O no pagados en Fechas de Pago anteriores.

4.3.2. Pago de Intereses Bonos I/O – Insuficiencia de Fondos

Si en cualquier Fecha de Pago, los Fondos Disponibles no son suficientes para pagar la totalidad del Pago de Intereses Bonos I/O y el Pago de Intereses Serie A, el Pago de Intereses Bonos I/O en dicha Fecha de Pago será equivalente al producto de multiplicar (x) el porcentaje que resulte de dividir el Pago de Intereses Bonos I/O según se calcula en la Sección III.A.4.3.1 del presente Prospecto Informativo entre la suma del Pago de Intereses Serie A según se calcula en la Sección III.A.4.2.1 del presente Prospecto Informativo y el Pago de Intereses Bonos I/O según se calcula en la Sección III.A.4.3.1 del presente Prospecto Informativo por (y) los Fondos Disponibles después de haber deducido los Honorarios y Gastos Principales.

4.3.3. Pago de Intereses Bonos I/O – Evento de Incumplimiento

Ante la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento, los Tenedores de Bonos I/O tendrán derecho a recibir intereses según calculados en la Sección III.A.4.3.1 del presente Prospecto Informativo.

4.4. Reserva de Intereses

La “Cuenta de Reserva de Intereses” será una Cuenta de Banco Elegible que establecerá el Fiduciario de Garantía en cumplimiento de lo establecido en la Sección 8.1 del instrumento del Fideicomiso de Garantía, en la cual, de tiempo en tiempo, se depositarán fondos conforme lo establecen el literal (b) de la Sección 8.1 del instrumento del Fideicomiso de Garantía y las Secciones 5.2 y 5.3B del Contrato de Administración. La Sección 5.2 del Contrato de Administración se describe en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto y la Sección 5.3B de dicho contrato se describe en las Secciones 4.4.1 a 4.4.4 que siguen a continuación.

4.4.1 Reserva de Intereses – Saldo Requerido

Con sujeción a lo dispuesto en la Sección 5.2 del Contrato de Administración, la cual se resume en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto, y hasta que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea igual a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, el saldo de la Cuenta de Reserva de Intereses será igual o superior a la Reserva de Intereses - Saldo Requerido en dicha Fecha de Cálculo de Pago.

4.4.2 Monto de Deficiencia de Intereses

En caso que en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, el saldo de la Cuenta de Reserva de Intereses sea inferior que la Reserva de Intereses - Saldo Requerido (el monto de cualquier deficiencia será un “Monto de Deficiencia de Intereses”), en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a dicha Fecha de Cálculo de Pago se depositará en la Cuenta de Reserva de Intereses de los Fondos Disponibles, luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto Informativo, una suma equivalente al Monto de Deficiencia de Intereses.

4.4.3 Deficiencia Sin Reservas

En caso que en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, el Informe de Aplicación de Fondos refleje que los Fondos Disponibles, luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto Informativo, son inferiores al monto del Pago de Intereses Serie A y Pago de Intereses Bonos I/O pagaderos en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente (una “Deficiencia Sin Reservas”), con antelación a dicha Fecha de Pago el Administrador notificará por escrito al Fiduciario de Garantía de dicha insuficiencia e instruirá al Fiduciario de Garantía que transfiera suficientes fondos de la Cuenta de Reserva de Intereses a la Cuenta de Fondos Disponibles de forma tal que en la Fecha de Pago correspondiente existan fondos suficientes para realizar dicho Pago de Intereses Serie A. y Pago de Intereses Bonos I/O.

4.4.4 Reserva de Intereses – Fondos Adicionales

Si en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, la Cuenta de Reserva Intereses, después de haber aplicado los fondos de conformidad con la Sección 4.4.3 del presente Prospecto, es mayor a la Reserva de Intereses– Saldo Requerido, el Administrador le instruirá al Fiduciario de Garantía que transfiera dichos fondos adicionales a la Cuenta de Fondos Disponibles para que sean aplicados de conformidad con la prioridad de pagos establecida en la Sección 5.2. del Contrato de Administración.

4.5. Cómputo y Pago de Intereses – Bonos Serie B

Con sujeción a las condiciones establecidas en la Sección 5.5(b) del Contrato de Administración y que se describe más adelante en esta Sección, hasta que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie B sea igual a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de los Bonos Serie B tendrán

derecho a recibir mensualmente en cada Fecha de Pago de Fondos Disponibles, luego de dar cumplimiento al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, un monto (cada uno, un “Pago de Interés Serie B”) equivalente al Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie B en el primer día del Periodo de Acumulación inmediatamente anterior a la Fecha de Cálculo de Pago correspondiente multiplicado por la Tasa de Interés Serie B, dividido por trescientos sesenta (360) días y multiplicado por el número de días calendarios del Periodo de Acumulación.

(b) No obstante lo mencionado anteriormente, cuando ocurra un Caso de Intervención y hasta que dicho Caso de Intervención sea curado, en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de Bonos Serie B no deben recibir Pagos de Intereses Serie B, pero devengarán, una cantidad (cada una referida como, un “Monto de Intereses Devengados Serie B”) equivalente al Pago de Intereses Serie B correspondiente para cada una de las Fechas de pago antes mencionadas. El Administrador creará una cuenta del libro mayor denominada “Cuenta de Intereses Devengados de la Serie B” en la que acreditará todos los Pagos de Intereses Serie B devengados. Para mayor claridad, los Tenedores de Bonos Serie B no recibirán Pagos de Intereses Serie B mientras cualquier Caso de Intervención esté en efecto y dicho Caso de Intervención no sea curado, y tampoco recibirán intereses en cualquier Monto de Intereses Devengados Serie B.

(c) Después que el Caso de Intervención haya sido curado en cualquier Fecha de Cálculo de Pago o una vez el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A es equivalente a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago, los Tenedores de Bonos Serie B tendrán derecho de recibir mensualmente, en cada Fecha de Pago, todos los Fondos Disponibles restantes, en cumplimiento de la prioridad de pagos establecida en la Sección III.A.2 de este Prospecto, hasta una cantidad máxima equivalente al balance de crédito de la Cuenta de Intereses Devengados de la Serie B (cada uno, un “Pago de Intereses Devengados Serie B”), para cuyo pago el Administrador debitará de la Cuenta de Intereses Devengados de la Serie B por las cantidades pagadas.

5. Suscripción

Ningunos de los Bonos Serie A y los Bonos Serie B serán objeto de una suscripción parcial o total y, por lo tanto, no cuentan con derechos de suscripción. Los Bonos I/O serán emitidos a favor de Banco La Hipotecaria, S.A., como parte del precio de compra a los Créditos Hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en los Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios.

6. Impuestos

(a) Cualesquiera y todos los pagos realizados por el Fideicomiso Emisor bajo los Bonos deberán ser realizados libres de deducción alguna por cualquier impuesto, cargo, imposición, deducción, gravamen o retención presente o futura, adiciones a impuestos, intereses, multas y cualquier otra obligación con respecto a las mismas impuestas por la República de Panamá o cualquier otra jurisdicción o Autoridad a través de la cual el Fideicomiso Emisor realice cualquier pago o cualquier subdivisión política de o en cualquiera de las anteriores (todos aquellos impuestos, cargos, imposiciones, deducciones, gravámenes, retención y obligaciones serán de aquí en adelante llamadas “Impuestos”). Si el Fideicomiso Emisor fuera requerido por ley para que se le deduzca cualesquiera Impuestos de o con respecto a cualquier suma pagadera bajo los Bonos a cualquier Tenedor, (i) la suma pagadera será aumentada según sea necesario de forma que luego de hacer las deducciones necesarias (incluyendo las deducciones aplicables a las sumas adicionales pagaderas bajo esta Sección) dicho Tenedor reciba una cantidad igual a la suma que recibiría en caso de no realizarse dichas deducciones, (ii) El Fideicomiso Emisor deberá realizar tales deducciones y (iii) el Fideicomiso Emisor deberá pagar la cantidad total deducida a la autoridad fiscal correspondiente u otra autoridad de conformidad con la legislación aplicable, siempre que las disposiciones de la cláusula “(i)” no sean aplicables y que la suma pagadera no sea aumentada según lo establecido en dicha cláusula en relación a cualquier Impuesto imponible debido a lo que se describe a continuación: (A) El Tenedor está relacionado a la jurisdicción fiscal y no es un mero tenedor de los Bonos o recibe pagos de capital o interés por los Bonos (por ejemplo, por la ciudadanía, nacionalidad, residencia, domicilio, o existencia de un negocio, establecimiento permanente, agente dependiente, lugar de trabajo o lugar de administración presente o potencial dentro de la jurisdicción fiscal); (B) cualquier impuesto sobre el ingreso neto o medido por el mismo; (C) el Tenedor no cumple con alguna certificación, identificación y otros requerimientos a informar en relación a su nacionalidad, residencia, identidad o conexión con la jurisdicción fiscal, si (I) dicho cumplimiento es requerido por la ley, regulación, práctica administrativa o tratado aplicables como precondition a la exoneración de todo o parte del impuesto, (II) el Tenedor es capaz de cumplir con dichos requerimientos sin apremio indebido y (III) 30 días antes de la primera Fecha de Pago a la cual deberán someterse dichos requerimientos bajo

la ley, regulación, práctica administrativa o tratado aplicables, el Fiduciario Emisor ha notificado a todos los Tenedores que deberán cumplir con tales requerimientos; o (D) todo Impuesto sobre transmisiones patrimoniales, herencias, donaciones, valor añadido, uso o ventas o Impuestos similares.

(b) Asimismo, el Fideicomiso Emisor acuerda pagar cualquier impuesto de timbre actual o futuro o impuestos de documentación o cualquier otro impuesto sobre consumos específicos o de propiedad, cargos o gravámenes similares que surjan de cualquier pago realizado bajo los Bonos o de la ejecución, entrega o registro de los Bonos o con respecto a las mismas (de aquí en adelante llamado "Otros Impuestos").

(c) Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de cualquier pago de Impuestos u Otros Impuestos, el Fideicomiso Emisor deberá suministrar al Agente de Pago el original o una copia certificada del recibo que confirme el pago del mismo. El Fideicomiso Emisor entregará al Agente de Pago, a solicitud del Agente de Pago de tiempo en tiempo, un certificado firmado por sus dignatarios debidamente autorizados o representantes legales estableciendo que todos los impuestos u otros impuestos con respecto a cualquier pago han sido pagados o, en caso de que dichos impuestos u otros impuestos no sean pagaderos, estableciendo que dicho pago se encuentra exento de impuestos u otros impuestos o que no está sujeto a los mismos. En adición, el Fideicomiso Emisor suministrará al Agente de Pago, a solicitud del Agente de Pago de tiempo en tiempo, una opinión de los asesores aceptable para el Agente de Pago de cualquier jurisdicción fiscal apropiada estableciendo que cualquier pago realizado en virtud de este documento se encuentra exento de Impuestos u Otros Impuestos. El Fideicomiso Emisor en un tiempo no mayor a treinta (30) días luego de la efectividad de cualquier cambio referido a lo que se detalla a continuación, notificará al Agente de Pago de cualquier cambio en las leyes de cada jurisdicción apropiada (incluyendo cualquier cambio en la interpretación o administración de las mismas) que impondrá impuestos u otros impuestos con respecto a cualquier pago en virtud del mismo.

(d) Sin perjuicio de la supervivencia de cualquier otro acuerdo del Fideicomiso Emisor, los acuerdos y obligaciones del Fideicomiso Emisor contenidos en esta Sección sobrevivirán la totalidad del pago de todas las cuentas adeudadas conforme a la presente.

(e) Mediante solicitud escrita por parte del Fiduciario Emisor (pero solo si dicho tenedor es, al momento de dicha solicitud, legalmente capaz de hacerlo), cada Tenedor suministrará al Emisor y al Agente de Pago dos copias de cualquier formulario, certificación o documentación similar debidamente completada necesarias para que dicho tenedor sea exonerado o tenga derecho a una tasa de impuestos reducida sobre los pagos de los Bonos, y hará que un representante legal o dignatario debidamente autorizado ejecute dicho formulario, certificado, o documentación similar, según sea necesario, a condición que ni dicho Tenedor ni el Agente de Pago estén obligados a suministrar dicho formulario, certificación o documento similar si a juicio de dicho Tenedor o del Agente de Pago, según sea el caso, el suministro de dicho formulario, certificación o documento similar requiere que dicho Tenedor o Agente de Pago revele información confidencial o de propiedad que pueda ser desventajosa para dicho tenedor o Agente de Pago.

7. Denominación y Forma de los Bonos

a. Denominación

Los Bonos serán emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en denominaciones de US \$1,000.00 o múltiplos enteros de dicha denominación, según la demanda del mercado, en dos series, Bonos Serie A y Bonos Serie B.

b. Bonos Globales

Los Bonos serán emitidos en uno o más macrotítulos o títulos globales (colectivamente, los "Bonos Globales") emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones. Los Bonos Globales serán emitidos a nombre de Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear") quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con LatinClear (los "Participantes"). Dichos Participantes serán designados inicialmente por el Emisor o la persona que éste autorice. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en

relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). Mientras los Bonos estén representados por uno o más Bonos Globales, el Tenedor Registrado de cada uno de dichos Bonos Globales será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras LatinClear sea el tenedor registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos Bonos Globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Todo pago de capital e intereses bajo los Bonos Globales se hará a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados por cuenta de, los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

LatinClear, al recibir oportunamente cualquier pago de capital o intereses en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales de acuerdo a sus registros. Los Participantes a su vez acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales para dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, o que de otra forma actúan en relación con dichos derechos, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un tenedor de los Bonos (incluyendo la presentación de los Bonos para ser intercambiados como se describe a continuación) únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos Globales sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Comisión Nacional de Valores. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia y podrá incluir otras organizaciones. Servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casa de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

c. Bonos Físicos

Los Bonos Globales pueden ser intercambiados por instrumentos individuales ("Bonos Individuales") si (i) LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales o que no cuenta con licencia de central de valores, y un sucesor no es nombrado dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido, o (ii) un Participante solicita por escrito a LatinClear la conversión de sus derechos bursátiles en otra forma de tenencia conforme lo establecen los reglamentos de LatinClear y sujeto a los términos y condiciones de los respectivos bonos. En esos casos, el Emisor utilizará sus mejores esfuerzos para hacer arreglos con LatinClear para intercambiar los Bonos Globales por Bonos Individuales y causará la emisión y entrega al Agente de Pago de suficientes Bonos Individuales para que éste los autentique y entregue a los Tenedores Registrados.

En adición, cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales mediante solicitud escrita formulada

de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear a través de un Participante y una solicitud dirigida al Agente de Pago y al Emisor por LatinClear. En todos los casos, Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de LatinClear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago podrá sin ninguna responsabilidad reconocer al Tenedor Registrado de un Bono Individual como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicho bono para efectuar pagos del mismo, recibir instrucciones y cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho bono esté o no vencido o que el Emisor haya recibido cualquiera notificación o comunicación en contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad del mismo o referente a su previo hurto, robo, mutilación, destrucción o pérdida.

Los Bonos Individuales son solamente transferibles en el Registro. Cuando un Bono Individual sea entregado al Agente de Pago para el registro de su transferencia, el Agente de Pago cancelará dicho Bono, expedirá y entregará un nuevo Bono al endosatario del Bono transferido y anotará dicha transferencia en el Registro, de conformidad y sujeto a lo establecido en este Prospecto y los Documentos de Contratación. El nuevo Bono emitido por razón de la transferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono transferido. Todo Bono presentado al Agente de Pago para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria y (a opción del Emisor, o el Agente de Pago) autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono. El Agente de Pago no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro dentro de los diez (10) Días Hábiles inmediatamente precedentes a cada Fecha de Pago, Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha transferencia correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

Toda solicitud de reposición de un Bono Individual mutilado, destruido, perdido o hurtado, deberá ser dirigida por escrito y entregada al Agente de Pago con copia al Emisor. Para la reposición de un Bono que haya sido hurtado, perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá, y sin ninguna obligación, reponer al Tenedor Registrado el Bono, cuando considere es cierto que ha ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición de un Bono sin que haya recurrido el procedimiento judicial, el Tenedor Registrado deberá proveer todas las garantías, informes, pruebas u otros requisitos que el Emisor exija en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de un Bono Individual por otros Bonos Individuales pero de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono pero de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago en sus oficinas principales, las cuales están actualmente ubicadas en la Calle Aquilino de la Guardia, Ciudad de Panamá, República de Panamá y deberá además estar acompañada por el o los Bonos que se desean canjear.

8. Convenios Positivos

Mientras existan adeudos a los Tenedores de los Bonos, el Fideicomiso Emisor deberá:

(a) Existencia. Preservar y mantener en plena fuerza y efecto su existencia como fideicomiso, y todos sus derechos (estatutarios y reglamentarios), permisos, licencias, aprobaciones, franquicias y privilegios necesarios para conducir su negocio, para realizar sus obligaciones bajo los Documentos de Contratación; a condición de que esta sección no prohíba ninguna transacción permitida de otra forma por los Documentos de Contratación.

(b) Conformidad con las Leyes y Obligaciones. Cumplir materialmente con las leyes, reglamentos, regulaciones, órdenes y autorizaciones aplicables y cumplir y realizar materialmente y reforzar en contra de terceros obligaciones materiales contractuales bajo todos los contratos materiales y acuerdos de los

cuales el Fideicomiso Emisor sea parte, excepto cuando el incumplimiento para cumplir, realizar o ejecutar dichas leyes, contratos y acuerdos no resulte en un Efecto Material Adverso.

(c) Pari Passu. Asegurar en todo momento que los reclamos de los Tenedores de la Serie A se encuentren al menos en un rango pari passu entre ellos y con los reclamos de los Tenedores de Bonos I/O sobre la prioridad del pago y prioritario en el derecho de aseguramiento sobre toda otra Deuda de todos los otros acreedores del Fideicomiso Emisor (excepto con los Bonos I/O), incluyendo los Bonos Serie B.

(d) Registro de Libros. Mantener un sistema contable de control, un sistema de manejo de información y libros de cuentas y otros registros, que conjuntamente reflejen la condición financiera verdadera y real del Fideicomiso Emisor y los resultados de sus operaciones de conformidad con las IAS.

(e) Pago de Impuestos, Etc. Pagar y cancelar, antes de caer en mora, (i) todos los impuestos, gravámenes y cargos gubernamentales o imposiciones sobre él o sobre su propiedad e (ii) todos los reclamos legales que, de no ser pagados, puedan convertirse en Gravámenes sobre su propiedad; a condición que el Fideicomiso Emisor no deba pagar o cancelar ninguno de dichos impuestos, cargos, impuesto o reclamo que esté siendo impugnado de buena fe y por los procedimientos correctos y sobre los cuales se estén manteniendo las reservas apropiadas, a menos y hasta tanto cualquier Gravamen que resulte del mismo se vuelva ejecutable contra sus acreedores.

(f) Requisitos de Informes. Suministrar al Fiduciario de Garantía y al Agente de Pago en copias suficientes para la distribución a cada Tenedor, en cada caso en español o inglés, según lo solicite cada Tenedor:

(i) tan pronto como se encuentre disponible y en cualquier caso dentro de los 60 días posteriores al final de cada trimestre (período de tres meses) de cada año fiscal, estados financieros trimestrales del Fideicomiso Emisor, incluyendo el estado de situación no auditado, estado de ingresos, cambios en el activo neto de los accionistas y flujo de caja para la porción del año fiscal que finalice el último día de dicho período, todo en detalle y debidamente certificado (sujeto a los ajustes corrientes de auditoría de cierre de año) por su representante legal o un dignatario debidamente autorizado por haberse preparado de conformidad con las IAS;

(ii) tan pronto como se encuentre disponible y en cualquier caso dentro de los 90 días posteriores al final del año fiscal del Fideicomiso Emisor una copia de los estados financieros auditados para dicho año fiscal para el Fideicomiso Emisor, incluyendo el estado de situación, el estado de ingresos, cambios en el activo neto de los accionistas, cambios en la posición financiera y flujo de caja para dicho año, acompañado de una opinión de KPMG (u otros contadores independientes razonablemente satisfactorios para el Fiduciario de Garantía actuando bajo la dirección de la Mayoría de los Tenedores de la Serie A) en forma y sustancia razonablemente satisfactoria para el Fiduciario de Garantía actuando bajo la dirección de los Tenedores de la Mayoría de la Serie A, debidamente certificado por su representante legal o un dignatario debidamente autorizado, habiendo sido preparado de conformidad con las IAS; y

(iii) prontamente a solicitud (y a más tardar 60 días luego del recibo de dicha solicitud escrita) toda otra información en relación a la condición (financiera o no), negocio, operaciones, ejecución, prospectos o propiedad del Fideicomiso Emisor que el Fiduciario de Garantía o uno o más Tenedores de Bonos Serie A con más del 25% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A, pudieran solicitar razonablemente de tiempo en tiempo.

(g) Audidores. Mantener en todo momento una firma reconocida internacionalmente, contadores públicos independientes razonablemente aceptados por la Mayoría de los Tenedores de Bono de la Serie A como auditores del Fideicomiso Emisor.

(h) Notificaciones. Notificar al Fiduciario de Garantía inmediatamente después de que un Dignatario Responsable del Fideicomiso Emisor obtenga dicho conocimiento (i) de cualquier hecho, evento, circunstancia, condición u suceso, incluyendo, sin limitación, cualquier reclamo, litigio, investigación,

proceso administrativo u otro que afecte al Fideicomiso Emisor, pendiente o proferido por escrito, que tenga o pudiera tener un Efecto Material Adverso o, en caso de cualquier demanda, litigio, investigación, proceso administrativo u otro que pudiera tener un Efecto Material Adverso, o (ii) acerca de la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento o cualquier incumplimiento material de cualquier Documento de Contratación, dichas notificaciones deberán tener la forma de un certificado, firmado por el Dignatario Responsable, especificando la naturaleza y período de existencia de dicho caso y qué acción ha tomado, está tomando o se propone tomar el Fideicomiso Emisor, con respecto a ello.

(i) Uso de las Ganancias. Utilizar las ganancias de la emisión de los Bonos exclusivamente para la compra del Grupo de Hipotecas de Banco La Hipotecaria, S.A. y transferirlas al Fiduciario de Garantía.

(j) Cumplimiento del Contrato de Administración. El Fideicomiso Emisor en todo momento realizará y observará todos sus convenios y acuerdos bajo el Contrato de Administración, diligentemente ejercerá todos los derechos materiales y mantendrá el Contrato de Administración vigente y efectivo (excepto al extremo de un vencimiento o modificación por sus términos), de conformidad con los términos del mismo. El Fideicomiso Emisor no modificará, complementará, cederá, terminará o renunciará bajo ninguna circunstancia ninguna disposición ni ejercerá ninguna elección o derecho de aprobación de lo antedicho sujeto al Contrato de Administración sin el consentimiento escrito previo de la Mayoría de los Tenedores de la Serie A.

(k) Fideicomiso de Garantía. Preservar y mantener los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía a nombre del Fiduciario de Garantía y emprender todas las acciones que sean necesarias o apropiadas a juicio del Fiduciario de Garantía o de la Mayoría de los Tenedores de la Serie A para (A) mantener el interés de las Partes Garantizadas en el Fideicomiso de Garantía válido y efectivo en todo momento (incluyendo la prioridad del mismo), y (B) preservar y proteger los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía y proteger y ejercer los derechos y títulos del Fideicomiso Emisor así como los derechos del Fiduciario de Garantía y las Partes Garantizadas de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, incluyendo la realización y entrega de todos los registros o recordatorios, los pagos de honorarios y otros gastos y la emisión de documentación complementaria.

(l) Garantías Adicionales. Ejecutar, reconocer cuando sea necesario y entregar así como hacer que se cumpla, reconozca y entregue a solicitud del Fiduciario de Garantía o de la Mayoría de los Tenedores de la Serie A, todos los instrumentos y documentos que, a juicio del Fiduciario de Garantía o de la Mayoría de los Tenedores de la Serie A, según sea el caso, sean necesarios para los intereses y objetivos de los Documentos de Contratación, incluyendo aquellos instrumentos y documentos (archivos, registros, o anotaciones que deban ser presentados en relación a cualquier Grupo de Hipotecas) necesarios para mantener, en tanto la legislación aplicable lo permita, los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía a nombre del Fiduciario de Garantía.

(m) Reportes del Administrador. El Fideicomiso Emisor debe enviar (o hacer que el Administrador envíe) al Fiduciario de Garantía las copias de cada Informe de Datos de Hipoteca mensual (o procurar el envío del mismo), y cada informe, certificado, estado financiero u otro documento circulado al Fideicomiso Emisor por el Administrador, el Fiduciario de Garantía o el Agente de Pago de conformidad con las disposiciones establecidas en los Documentos de Contratación y los convenios del Fideicomiso Emisor para obtener dichos documentos adicionales, información o explicación de cualesquiera documentos distribuidos previamente, en relación a lo anterior mediante solicitud escrita del Fiduciario de Garantía o la Mayoría de los Tenedores de la Serie A.

9. Convenios Negativos

En tanto se adeude cualquier cantidad a los Tenedores de Bonos, el Fideicomiso Emisor no podrá:

(a) Fideicomiso Emisor. Modificar o complementar el Fideicomiso Emisor en ningún respecto, excepto según lo establecido en este documento.

(b) Giro del Negocio. Dedicarse a cualquier negocio o cualquier actividad diferente de aquellas actividades limitadas o incidentales a (i) la emisión de los Bonos, (ii) la transferencia del Grupo de Hipotecas al Fiduciario de Garantía, y (iii) la ejecución, entrega y desarrollo de sus obligaciones bajo los Documentos de Contratación de los cuales es parte.

- (c) Subsidiarias. (i) Formar o tener una Subsidiaria o (ii) poseer interés en acciones de cualquier otra Persona o, de lo contrario, controlar acciones con derecho de voto o tener interés de propiedad sobre cualquier otra Persona.
- (d) Deuda. Crear o hacer que exista una Deuda (diferente a los Bonos).
- (e) Limitación sobre Gravámenes. Directa o indirectamente, incurrir o permitir que exista algún Gravamen de cualquier naturaleza sobre cualquiera de sus propiedades o activos, ya sea poseídos actualmente o adquiridos posteriormente, para asegurar cualquiera de sus obligaciones diferentes a las contempladas en los Documentos de Contratación.
- (f) Garantías. Suscribir cualquier acuerdo o arreglo para garantizar o, de cualquier forma o bajo cualquier condición, asumir u obligarse por todo o parte de cualquier obligación financiera u otra de otra Persona.
- (g) Inversiones, Adelantos, Préstamos. Hacer cualquier adelanto, préstamo o extensión de crédito, o adquirir o invertir o comprar (ya sea por medio de transferencias de propiedad, aportes de capital, adquisición de acciones, valores, evidencias de endeudamiento u otra) acciones, bonos, notas de crédito, u otros valores de cualquier otra Persona.
- (h) Operar de forma diferente a su Curso Habitual. Operar su negocio, diferente al curso usual y habitual.
- (i) Fusión o Consolidación. Fusionar o consolidarse con otra Persona, liquidar, derivar, cerrar, disolver o presentar cualquier solicitud que busque lo antedicho, o cambiar o reorganizar su forma legal, o comprar o de otra forma adquirir cualesquiera intereses de propiedad o todos los activos de cualquier Persona o permitir algo de lo anterior.
- (j) Cambios en la Contabilidad. Cambiar su ejercicio fiscal o realizar cualquier otro cambio significativo en el tratamiento de la contabilidad y prácticas de información excepto las requeridas o permitidas por las IAS.
- (k) Modificaciones o Renuncias. Voluntariamente modificar o cambiar de cualquier forma, o renunciar a cualquiera de sus derechos de conformidad con, cualquier acuerdo cuyo efecto pudiera afectar adversamente los derechos y beneficios del Fiduciario de Garantía o de los Tenedores de los Bonos Serie A y los documentos entregados en virtud del presente, de los cuales el Fideicomiso Emisor puede ser o convertirse en parte, a menos que se haya obtenido el consentimiento escrito de la Mayoría de los Tenedores de la Serie A.
- (l) Venta de Activos, Etc. Vender, arrendar, transferir o de otra forma disponer de los activos, a excepción de lo establecido en los Documentos de Contratación.
- (m) Transacción en Igualdad de Condiciones. Directa o indirectamente entrar en cualquier transacción o serie de transacciones relacionadas (incluyendo, sin limitación, transacciones donde el Fideicomiso Emisor pueda pagar más del precio comercial común por cualquier compra o pueda recibir menos del precio comercial franco fábrica completo (sujeto a los descuentos comerciales normales) diferente a las del curso ordinario de negocios en base a arreglos en pie de igualdad con cualquier Persona.

10. Agente de Pago, Registro y Transferencia

El capital e intereses de los Bonos serán pagados en Dólares de los Estados Unidos de América o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda legal para el pago de deudas públicas y privadas. El pago de capital e intereses se hará en las oficinas principales del Agente de Pago actualmente en el Edificio BG Valores, Piso 4, ubicado en Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro, Ciudad de Panamá, República de Panamá, contra la presentación del Bono respectivo, mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas principales del Agente de Pago, o mediante depósito directo a una cuenta del Tenedor, previa aprobación del Agente de Pago, a menos que el Tenedor Registrado sea una

central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central.

Los Bonos establecen que los pagos de capital e intereses se realizarán una vez se reciban los fondos del Emisor. LatinClear se compromete en esas circunstancias a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único con derecho a recibir pagos de capital e intereses con respecto de dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear es el propietario de derechos bursátiles con respecto de los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Emisor en relación con cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Transferencia en la ciudad de Panamá, República de Panamá. El Emisor ha celebrado con fecha de 1 de octubre de 2010 un Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos, (en lo sucesivo "Contrato de Agencia de Pago") con Banco General, S.A. para que presente servicios como agente de pago, registro y transferencia de los Bonos. Banco General, S.A. tiene sus oficinas principales actualmente en el Edificio BG Valores, Piso 3, ubicado en Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro, ciudad de Panamá, República de Panamá, y ha sido nombrado por el Emisor como el Agente de Pago, Registro y Transferencia inicial de los Bonos (Banco General, S.A. o cualquier sucesor o sustituto será en lo sucesivo denominado como el "Agente de Pago"). Las responsabilidades del Agente de Pago se describen con mayor detalle en el Contrato de Agencia de Pago. Por los servicios brindados, sujeto al orden prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, el Agente de Pago recibirá una comisión equivalente a un dieciseisavo del uno por ciento (0.0625%), anualizado sobre el saldo insoluto de capital de los Créditos Hipotecarios. Una copia del Contrato de Agencia ha sido registrada en la Comisión Nacional de Valores. El Contrato de Agencia contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Bonos, liberando al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia y destitución, previa la designación de un nuevo Agente de Pago permitiendo la reforma del Contrato de Agencia, entre otras cláusulas, que pudiesen indirectamente afectar los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono por la mera tenencia del mismo acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia. La gestión del Agente de Pago es puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá en ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extra contractual para con los Tenedores Registrados de los Bonos, ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Agente de Pago no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los Bonos y sólo se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor para tal fin, de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

11. Dineros no Reclamados

Las sumas de capital (incluyendo los abonos parciales) e intereses adeudadas por el Emisor bajo los Bonos de Préstamos Hipotecarios que no sean debidamente cobradas por un Tenedor de conformidad con los términos de este Prospecto Informativo y los Bonos, la ley u orden judicial no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivos Días de Pagos o vencimiento.

12. Precio de Venta

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a la par, es decir al 100% de su valor nominal. Sin embargo, el Emisor o la(s) persona(s) que ésta designe podrá(n), de tiempo en tiempo, cuando lo considere(n) conveniente, autorizar que los Bonos sean ofrecidos en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. En caso de que la fecha de expedición de un Bono no coincida con una Fecha de Pago o con la Fecha de Cierre, el precio de venta del Bono será incrementado en una cantidad igual al importe de los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Fecha de Pago inmediatamente precedente a la fecha de expedición del Bono (o la Fecha de Cierre, si se trata del primer Período de Interés) y la fecha de expedición de dicho Bono.

13. Eventos de Incumplimiento

13.1. Eventos de Incumplimiento – Bonos Serie A

Cada una de los siguientes se considerará un evento de incumplimiento (cada uno, un “Evento de Incumplimiento”):

(a) Si en la Fecha de Vencimiento o en cualquier Fecha de Pago el Fideicomiso Emisor o el Agente de Pago incumple en realizar cualquier Pago de Intereses de Bonos Serie A cuando sean pagaderos en dicha fecha bajo este Bono y dicho incumplimiento de pago continua por dos (2) Días Hábiles; o

(b) Si en la Fecha de Vencimiento o en cualquier Fecha de Pago el Fideicomiso Emisor o el Agente de Pago incumple en realizar cualquier Pago de Capital “*Target*” Serie A o un Pago de Capital Adicional Serie A para el cual el balance en los Fondos Disponibles en la Fecha de Cálculo de Pago respectiva fue suficiente, y por ende, dicho pago era pagadero en dicha Fecha de Vencimiento o Fecha de Pago bajo este Bono, y dicho incumplimiento de pago continua por dos (2) Días Hábiles; o

(c) Si en cualquier Fecha de Pago el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A excede Saldo de Capital al Corriente del Grupo de Hipotecas; o

(d) Cualquier representación o garantía realizada por el Fideicomiso Emisor bajo la emisión, compra y venta de este Bono o en relación a la misma o a cualquier Documento de Contratación o bajo cualquier certificado entregado en virtud del mismo, probará haber sido incorrecto de alguna forma que haya sido material al momento de su elaboración; a condición que dicha falsedad no sea un Evento de Incumplimiento bajo esta Sección 8(b) al punto que (i) el Fideicomiso Emisor no estuviera al tanto de que la representación era incorrecta al momento de su elaboración, (ii) las circunstancias subyacentes que originaron dicha falsedad sean capaces de corregirse, (iii) dicha falsedad (o los hechos o circunstancias subyacentes de dicha falsedad) no fuera y no terminara siendo un Efecto Material Adverso y (iv) dicha falsedad deberá ser subsanada dentro de un plazo de 30 días luego de que el Fideicomiso Emisor tome conocimiento de dicha falsedad; o

(e) el Fideicomiso Emisor podrá incumplir (i) cualquier término, convenio o acuerdo contenido en la Sección 6(a), Sección 6(i), Sección 6(k) o Sección 7; o (ii) cualquier otro término, convenio o acuerdo contenido en este Bono (excluyendo cualquier término, convenio o acuerdo cubierto por la Sección 8(a)) o cualquier otro Documento de Contratación, únicamente si, en relación a la cláusula (ii) de este documento, dicho incumplimiento se mantuviera sin resolución durante lo que suceda primero (A) 45 días luego de la fecha en que ocurriese dicho incumplimiento; o (B) 15 días luego de la fecha en que (x) un dignatario responsable del Fideicomiso Emisor tome conocimiento de dicho incumplimiento o (y) notificación escrita del mismo deberá haber sido entregada al Fideicomiso Emisor por el Fiduciario de Garantía (a condición que dicho período de 15 días pueda ser extendido a 30 días mientras que (I) el incumplimiento para ejecutar u observar dicho término, convenio o acuerdo sea subsanable, (II) el Fideicomiso Emisor intente subsanarlo diligentemente y (III) ningún Efecto Material Adverso haya resultado en el período inicial de subsanación o pueda razonablemente resultar en el período extendido de subsanación); o

(f) Si el Fideicomiso Emisor se volviera insolvente o hiciera una cesión para el beneficio de los acreedores o se declarara a sí mismo o fuera declarado en quiebra, o si cualquier autoridad gubernamental ordenase el secuestro o liquidación de los activos del Fideicomiso Emisor o el cese o suspensión de sus operaciones comerciales; o

(g) Si la Relación de Capital de La Hipotecaria (Holding), Inc., al cierre de cualquier trimestre fiscal, es menor al cinco por ciento (5%); o

(h) Si el déficit de vencimiento de La Hipotecaria (Holding), Inc., al cierre de cualquier trimestre fiscal, excede el treinta por ciento (30%) del Capital Disponible; o

(i) si la Relación del Crédito al descubierto de Banco La Hipotecaria, S.A., al cierre de cualquier trimestre fiscal, es mayor al quince por ciento (15%); o

- (j) Si el Capital de primera fila de La Hipotecaria (Holding), Inc. al cierre de cualquier trimestre fiscal está más del 10% por debajo del monto del cierre del ejercicio fiscal inmediatamente anterior o si el Capital de primera fila de La Hipotecaria (Holding), Inc. está más del 10% por debajo del Capital de primera fila de La Hipotecaria (Holding), Inc. al cierre del ejercicio fiscal inmediatamente anterior a la Fecha de Cierre; o
- (k) Si La Hipotecaria (Holding), Inc deja de ser subsidiaria de Grupo ASSA, S.A.; o
- (l) Si Grupo ASSA, S.A. voluntariamente deja de proporcionar las garantías que ha otorgado en relación a las obligaciones financieras de las Afiliadas a La Hipotecaria (Holding), Inc.; o
- (m) Si John D. Rauschkolb cese como Presidente Ejecutivo de La Hipotecaria (Holding), Inc. y sus Afiliadas, a menos que se designe un reemplazo aceptable para la Mayoría de los Tenedores de la Serie A dentro de un plazo de ciento veinte (120) días siguientes a dicho cese; o
- (n) Si ASSA Compañía de Seguros, S.A. incumple en mantener un rango de riesgo mínimo de “A-” por A.M. Best; o
- (o) Si Grupo ASSA, S.A. incumple en mantener un Capital Disponible mínimo de doscientos millones de dólares (\$200,000,000) al cierre de cualquier trimestre fiscal.

13.2. Eventos de Incumplimiento – Bonos Serie B

Evento de Incumplimiento tendrá el significado asignado al mismo en esta Sección III.A.13.1 del presente Prospecto Informativo y, para los propósitos de los Bonos Serie B solamente, debe ser considerado un evento de incumplimiento adicional si en la Fecha de Vencimiento o en cualquier Fecha de Pago, el Fideicomiso Emisor o el Agente de Pago no realice los Pagos de Intereses de Bonos Serie B o Pago de Capital Serie B para el cual el balance en los Fondos Disponibles en la respectiva Fecha de Cálculo de Pago fue suficiente, y por ende, dicho pago era pagadero en dicha Fecha de Vencimiento o Fecha de Pago bajo los Bonos Serie B, y dicho incumplimiento de pago continúe por dos (2) Días Hábiles.

13.3. Eventos de Incumplimiento – Bonos I/O

Evento de Incumplimiento tendrá el significado asignado al mismo en esta Sección III.A.13.1 del presente Prospecto Informativo y, para los propósitos de los Bonos I/O solamente, debe ser considerado un evento de incumplimiento adicional si en la Fecha de Vencimiento o en cualquier Fecha de Pago, el Fideicomiso Emisor o el Agente de Pago incumpliese en hacer cualquier Pago de Intereses Bonos I/O cuando éstos sean pagaderos y dicho incumplimiento de pago continúe por dos (2) Días Hábiles.

14. Aceleración

(a) Si ocurriese un Evento de Incumplimiento especificado en la Sección III.A.13 del presente Prospecto y el mismo no fuese subsanado durante el período correspondiente, entonces en cada uno de los casos el Fiduciario de Garantía podrá, a solicitud escrita de la Mayoría de los Tenedores de Bonos de la Serie A, declarar el capital, junto con el interés devengado no pagado, si lo hubiere, más cualesquiera otras cantidades que se adeuden bajo todos Bonos, vencidas y exigibles inmediatamente, y con dicha declaración el Saldo Insoluto de Capital pendiente de pago de todos los Bonos, junto con el interés devengado no pagado, si lo hubiere, más cualquier otra suma adeudada en virtud de estos Bonos, quedará inmediatamente vencido y exigible.

(b) Si se diera la situación, en relación al Fideicomiso Emisor, de cualquier Evento de Incumplimiento referido en la Sección III.A.13(d) del presente Prospecto, la cantidad del Saldo Insoluto de Capital pendiente de pago de todos los Bonos, junto con el interés devengado no pagado, si lo hubiere, más cualesquiera otras cantidades vencidas bajo los Bonos, automáticamente quedarán vencidas y exigibles, sin presentación, demanda, protesto o notificación de cualquier clase a los cuales el Fideicomiso Emisor renuncia expresamente por este medio.

(c) Si ha ocurrido un Evento de Incumplimiento como los que se especifican en la Sección III.A.13 de este Prospecto (que no sean los detallados en los párrafos (a) o (b) anteriores) y no ha sido subsanado

durante el período correspondiente, en tal caso el Fiduciario de Garantía podrá, a pedido por escrito de la Mayoría de los Tenedores de Bonos de la Serie A o, en caso de que no haya Bonos Serie A en circulación, de la Mayoría de los Tenedores de Bonos de la Serie B, declarar el capital, junto con el interés devengado no pagado, si lo hubiese, más otras sumas vencidas en virtud de los Bonos, vencido y exigible inmediatamente, y con dicha declaración el Saldo Insoluto de Capital pendiente de pago de todos los Bonos, junto con el interés devengado no pagado, si lo hubiese, más otras sumas vencidas en virtud de este Bono vencerán y serán exigibles inmediatamente.

15. Declaración de Vencimiento Anticipado

(a) En caso de que se acelere el pago de los Bonos de acuerdo a lo establecido en la Sección III.A.14 del presente Prospecto, el Fiduciario de Garantía, en nombre y representación de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios y los Tenedores de Bonos I/O, quienes irrevocablemente consienten a dicha representación, expedirá una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”), la cual será comunicada al Fiduciario Emisor y a todos los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios y a todos los Tenedores de Bonos I/O. Desde la fecha de la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fideicomiso Emisor estará obligado en dicha fecha a pagar el total del capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios más los intereses devengados y cualesquiera otras sumas adeudadas a dicha fecha conforme a los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los Bonos I/O y los demás Documentos de Contratación, incluyendo, en particular, el orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo.

(b) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento, el Fiduciario de Garantía procederá: (1) a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control, o bajo control de un administrador de su elección (que puede ser el Administrador), la administración de los Créditos Hipotecarios que constituyen parte de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía; (2) a tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los Créditos Hipotecarios que forman parte de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía (en adelante la “Cartera de Créditos Hipotecarios”) al mejor postor; y (3) a poner a disposición del Agente de Pago el producto de la venta de la Cartera de Créditos Hipotecarios y el efectivo que constituye el resto de los Bienes Fiduciarios para pagar el capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios más los intereses devengados y cualesquiera otras sumas adeudadas a dicha fecha conforme a los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los Bonos I/O y los demás Documentos de Contratación, incluyendo, sin limitación, el orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo.

16. Garantía

El pago de los Bonos estará respaldado principalmente por una cartera de créditos hipotecarios (los “Créditos Hipotecarios”) seleccionada de las Hipotecas Precalificadas, créditos estos que serán cedidos en fideicomiso mediante instrumentos públicos a BG Trust, Inc., como Fiduciario de Garantía, constituido a favor de los tenedores de los Bonos, en la Fecha de Cierre, traspaso que deberá ser inscrito en el Registro Público dentro de un plazo no mayor de noventa (90) días a partir de la Fecha de Cierre, y cuyo precio se cancelará con el producto de la colocación de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y la emisión de uno o más Bonos I/O a favor de Banco La Hipotecaria, S.A. como Cedente, todo lo anterior conforme al contrato celebrado entre Banco La Hipotecaria, S.A. como Cedente y como Fiduciario Emisor del Fideicomiso Emisor y BG Trust, Inc., como fiduciario del Fideicomiso de Garantía, según consta en la Escritura Pública No. 14,228 del 29 de septiembre de 2010 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá. En este plazo, el Emisor deberá causar que se inscriba en el Registro Público la cesión al Fideicomiso de Garantía de los Créditos Hipotecarios que conformen el Grupo de Hipotecas para que constituyan los Bienes del Fideicomiso de Garantía. Assa Compañía de Seguros, S.A. ha emitido una fianza de cumplimiento a favor de BG Trust, Inc. como Fiduciario de Garantía para garantizar hasta US\$100,000,000.00 el cumplimiento de la obligación de inscribir en el Registro Público los Créditos Hipotecarios a nombre del Fiduciario de Garantía (la “Fianza de Cumplimiento”). En consecuencia, en la Fecha de Oferta y hasta que queden inscritos los Créditos Hipotecarios a favor del Fideicomiso de Garantía, la Fianza de Cumplimiento otorgada por Assa Compañía de Seguros, S.A. respaldará los Bonos.

17. Opción de Compra de Créditos Hipotecarios

En cualquier Fecha de Pago luego del último día del Período de Cobro en el cual el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A sea menor o igual al 15% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A en la Fecha de Cierre, y sujeto a que el Administrador obtenga el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Serie B, el Administrador tendrá la opción de comprar todos los Créditos

Hipotecarios que estén pendientes en ese momento y que comprendan los Bienes del Fideicomiso de Garantía, sujeto a ciertas condiciones que se establecen en el Contrato de Administración.

18. Notificaciones

Cualquier notificación o comunicación al Emisor o al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada personalmente como se detalla a continuación y la misma se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea entregada al Emisor de conformidad con lo establecido en esta Sección:

EMISOR
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A. A TITULO FIDUCIARIO DEL DÉCIMO FIDEICOMISO
DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España
Apartado 0823-04422, Panamá, Rep. de Panamá
Teléfono: 507-300-8500 Fax: 507-300-8501

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
BANCO GENERAL, S.A.
Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro,
Edificio BG Valores, Piso 3
Apartado 0834-00135
Teléfono: 205-1700 Fax: 301-9110

El Emisor o el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrán cambiar su dirección antes indicada mediante notificación al Tenedor Registrado.

Cualquiera notificación o comunicación del Emisor o el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Tenedor Registrado de un Bono deberá hacerse, a opción del Emisor, mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro o mediante publicación en dos (2) diarios locales de amplia circulación por una (1) vez en días distintos y consecutivos. Si la notificación o comunicación es así enviada, se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado, en el primer caso, y en el segundo caso, en la fecha de la segunda publicación del aviso.

19. Prescripción

Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley panameña.

20. Modificaciones y Cambios

Toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo los términos y condiciones de los Bonos, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores de los Bonos con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Comisión Nacional de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Comisión Nacional de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Fuera de lo indicado en el párrafo anterior, los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor, Fideicomiso de Garantía y demás Documentos de Contratación pueden ser cambiados o modificados, previa obtención de las autorizaciones y consentimientos y el cumplimiento de los procedimientos que, para tales efectos, se indican en cada uno de los documentos y contratos relacionados con la misma y sujeto, además al Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y demás acuerdos reglamentarios, procedimientos y regulaciones adoptados por la Comisión Nacional de Valores.

21. Ley Aplicable

Los Bonos están sujetos a las leyes de la República de Panamá. El Emisor no garantiza que se mantenga el tratamiento fiscal actual, por lo que los inversionistas deberán estar anuentes que de darse algún cambio en el tratamiento fiscal, dichos cambios serán deducidos de los Fondos Disponibles de

acuerdo al orden de prioridad de pagos establecido en la Sección 5.2 del Contrato de Administración y resumido en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto.

B. Plan de Distribución

Banco La Hipotecaria, S.A., en su calidad de Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, ha celebrado un Contrato de Intermediación mediante el cual BG Valores, S.A., con oficinas en Calle Aquilino de la Guardia, ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono 205-1700, fax 301-9110, ha sido designado y se compromete a causar que sus corredores de valores realicen su mejor esfuerzo para vender los Bonos de Préstamos Hipotecarios. Los Bonos han sido listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y podrán ser adquiridos por cualquier tipo de inversionista. Los Bonos podrán ser inscritos en otros mercados, si así lo determina el Emisor.

BG Valores, S.A. posee licencia de Casa de Valores y se dedica al negocio de comprar y vender valores, ya sea por cuenta de terceros o por cuenta propia, y cuenta con un puesto de bolsa en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y con corredores de valores autorizados por la Comisión Nacional de Valores para llevar a cabo esa actividad. El Emisor pagará a BG Valores, S.A. una comisión de 0.25% del valor nominal de los Bonos que logre vender directamente y, en caso de que la venta sea realizada a un cliente referido directamente por el Emisor a la Casa de Valores, el Emisor pagará únicamente a BG Valores, S.A. una comisión de 0.035% del valor nominal de los Bonos por su gestión de procesamiento de dicha venta. La cantidad de Bonos que será ofrecida a través de BG Valores, S.A. no se ha definido y la misma no será fija ya que a BG Valores, S.A. no se le ha otorgado el derecho de ofrecer los Bonos de forma exclusiva y, además, el Emisor se reserva el derecho de ofrecer Bonos directamente a inversionistas, sin la intermediación de BG Valores, S.A., lo que significa que la cantidad de Bonos que se ofrecerán a través de BG Valores, S.A. va a variar en función a los esfuerzos que realice el Emisor para ofrecer Bonos directamente a inversionistas.

Los accionistas, directores, dignatarios o empleados de Banco La Hipotecaria, S.A. no tendrán derecho de suscripción preferente de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

El Administrador, actuando a título personal y cualesquiera de sus accionistas, directores, dignatarios, empleados o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

C. Mercados

Esta emisión de Bonos ha sido autorizada para su listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. una bolsa de valores debidamente establecida y registrada por la Comisión Nacional de Valores para operar en la República de Panamá. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ubicadas en Ave. Federico Boyd y Calle 49, Edif. Bolsa de Valores de Panamá.

D. Gastos de la Emisión

Conforme a los términos y condiciones del Fideicomiso Emisor, los gastos incurridos en relación con la emisión y distribución de los Bonos (a saber, los gastos relacionados con (i) la constitución del Fideicomiso Emisor y del Fideicomiso de Garantía, (ii) la emisión de los Bonos, su registro en la Comisión Nacional de Valores y su venta a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., (iii) la celebración del Contrato de Agencia de Pago y el Contrato de Intermediación, (iv) el Contrato de Administración, (v) la cesión e inscripción en el Registro Público de los Créditos Hipotecarios a nombre del Fideicomiso de Garantía, y (vi) en general, todos y cualesquiera gastos y costos incurridos por el Fiduciario Emisor, el Fideicomitente, el Agente de Pago o por terceras Personas, de conformidad con los términos del Fideicomiso Emisor y demás Documentos de Contratación, con el propósito de establecer y crear la estructura y organización descrita en el Fideicomiso Emisor que le permita al Emisor cumplir con los fines y objetivos del Fideicomiso Emisor, según los acepte de tiempo en tiempo el Emisor, incluyendo, sin limitación, entre otros, todas y cualesquiera tasas, contribuciones, impuestos, timbres,

derechos de registro, derechos notariales, comisiones de bolsa, comisiones de agentes vendedores y gastos y honorarios de abogados, agencias calificadoras de riesgo, contadores y otros asesores, los "Gastos Iniciales de Organización") no serán pagados por el Emisor ni con los bienes fiduciarios del Fideicomiso de Garantía; en su lugar, dichos gastos serán asumidos y pagados por Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal. A continuación se incluye un detalle de los gastos que serán incurridos en relación con la emisión de los Bonos y que serán asumidos por Banco La Hipotecaria, S.A.:

| Descripción de Gastos | Comisión | |
|---|-----------------|-----------------------|
| KPMG (Panama) – Auditoría de las Hipotecas Precalificadas | N/A | \$50,000.00 |
| Derechos de Registro ante la CNV | 0.0150% | \$15,000.00 |
| Derechos para el listado ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. | 0.1250% | \$125,000.00 |
| Comisión de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. | N/A | \$35,000.00 |
| Derechos de Registro de la Cesión de Créditos Hipotecarios | N/A | \$89,940.00 |
| Honorarios de asesores legales | N/A | \$400,000.00 |
| Registro de Bonos en LatinClear | N/A | \$1,000.00 |
| Tasa de Supervisión anual del Emisor a la CNV | 0.0100% | \$10,000.00 |
| Honorarios de Contratos de Plica Local | N/A | \$18,500.00 |
| Honorarios de la Fianza de Cumplimiento | N/A | \$221,918.00 |
| Honorarios de la agencia calificadora | N/A | \$120,000.00 |
| Total | | \$1,086,358.00 |

Una vez colocados los Bonos, las comisiones que recibirán el Agente de Pago, el Fiduciario de Garantía y el Administrador por los diferentes servicios que presten conforme a los Documentos de Contratación, así como los gastos incurridos por cada uno de ellos, serán pagados con el producto de los cobros de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas, sujeto al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo. Dichas comisiones se resumen a continuación:

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Comisión de Administrador: | 0.4500% |
| Comisión de Fiduciario de Garantía: | 0.1250% |
| Comisión de Agente de Pago: | 0.0625% |
| Total: | 0.5175% |

E. Uso de los Fondos

El Emisor proyecta recaudar fondos hasta por US\$100,000,000 como resultado de la emisión y venta de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los cuales serán utilizados para cancelar a Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal, el precio pactado por el traspaso al Fiduciario de Garantía del Grupo de Hipotecas conforme lo estipulado en los Documentos de Contratación.

F. Impacto de la Emisión

El siguiente cuadro contiene el balance de situación consolidado del Fideicomiso, y del Fideicomiso de Garantía inmediatamente antes de la emisión:

| Activos | | Pasivos | |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| Hipotecas | \$0 | Bonos Serie A: | \$0 |
| Efectivo | \$5,000 | Bonos Serie B: | \$0 |
| | | Capital | \$5,000 |
| Total de Activos | \$5,000 | Total de Pasivos y Capital | \$5,000 |

El siguiente cuadro contiene el balance de situación consolidado del Fideicomiso y del Fideicomiso de Garantía, inmediatamente después de la adquisición de los Créditos Hipotecarios y después de la presente emisión de Bonos:

| <u>Activos</u> | |
|-------------------------|----------------------|
| Hipotecas | \$100,000,000 |
| Efectivo | \$5,000 |
| Total de Activos | \$100,005,000 |

| <u>Pasivos</u> | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Bonos Serie A | \$90,000,000 |
| Bonos Serie B | \$10,000,000 |
| Capital | \$5,000 |
| Total de Pasivos y Capital | \$100,005,000 |

G. Garantías

Los Bonos de Préstamos Hipotecarios estarán respaldados exclusivamente por los Bienes Fiduciarios del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y por un Fideicomiso de Garantía irrevocable (el "Fideicomiso de Garantía") constituido mediante Escritura Pública No. 14,228 del 29 de septiembre de 2010 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, debidamente inscrita a Ficha 1683, Documento Redi 1852786 de la Sección de Personas (Mercantil) del Registro Público por el Fiduciario Emisor, como fideicomitente, y BG Trust, Inc., como Fiduciario de Garantía, en beneficio de los tenedores de los Bonos cuyos bienes serán principalmente los Créditos Hipotecarios, que mantendrá en todo momento, mientras existan Bonos emitidos y en circulación, en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos.

NI LA HIPOTECARIA (HOLDING), INC. COMO FIDEICOMITENTE DEL DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS, BANCO LA HIPOTECARIA S.A., COMO FIDUCIARIO DEL DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS O COMO FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO DE GARANTIA, NI BG TRUST, INC., COMO FIDUCIARIO DE GARANTIA, NI SUS RESPECTIVOS ACCIONISTAS, SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, GARANTIZAN O RESPONDERÁN POR LAS OBLIGACIONES DEL DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS INCLUYENDO EL PAGO DE LOS BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

a. Fines y Objetivos

El fin y objeto del Fideicomiso de Garantía es el de establecer un patrimonio independiente que sirva de garantía para respaldar a los Fideicomisarios Primarios el cumplimiento de las siguientes obligaciones (las "Obligaciones Garantizadas"):

- (i) el pago total y puntual a su vencimiento (ya sea la fecha de vencimiento acordada o antes de la misma al ser declarado vencido y pagadero antes de la fecha de vencimiento o de otra forma) de todas y cada una de las obligaciones (incluyendo, sin limitación, capital, intereses, intereses por mora, indemnizaciones, comisiones, honorarios, gastos y otros montos) adeudadas por el Fiduciario Emisor a los Tenedores de Bonos y las demás Partes Garantizadas que surjan de o en relación con los Bonos y los demás Documentos de Contratación, en cada caso, en forma directa o indirecta, primaria o secundaria, fija o contingente, ahora o de aquí en adelante, que surjan de o estén relacionados con cualquier tal documento o acuerdo; y el debido cumplimiento por parte del Fiduciario Emisor de todos los términos, condiciones y acuerdos según lo estipulen los Bonos y los demás Documentos de Contratación;
- (ii) el pago total y puntual de todos y cada uno de los montos adeudados o las obligaciones contraídas por el Fiduciario de Garantía o cualquier otra Parte Garantizada, por virtud de cualquier Documento de Contratación del que una Parte Garantizada sea parte a fin de preservar, mantener, defender, proteger, administrar y salvaguardar los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía (incluyendo, sin limitación, cualesquiera honorarios y gastos que cualquier Parte Garantizada incurra en relación con lo anterior), en cada caso según se disponga en los demás Documentos de Contratación;
- (iii) en caso de que se inicie cualquier proceso judicial o extrajudicial para cobrar o hacer cumplir cualesquiera de las obligaciones, deudas y compromisos a que se hace referencia en los acápites (i) y (ii) anteriores, cualesquiera gastos de avalúo, preparación para la venta, venta, cesión, aprovechamiento o disponer de otra manera de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía y, en general, cualesquiera otros gastos incurridos en relación con los mismos; así como cualesquiera gastos incurridos por el Fiduciario de Garantía o cualquier otra Parte Garantizada en el ejercicio o defensa de sus derechos en virtud de lo que se dispone en cualquiera de los Documentos de Contratación de que una Parte Garantizada sea parte (lo que incluye, sin limitación, honorarios y costas de abogados, gastos judiciales, primas de seguros, fianzas y otros), en cualquier caso con intereses sobre los mismos a la

tasa de que se estipula en la Sección 3 de Bonos Serie A a la fecha en que dicho pago sea requerido; y

(iv) cualesquiera otros montos a ser pagados por el Fiduciario Emisor a cualquier Parte Garantizada de conformidad con los Documentos de Contratación de que cualquier Parte Garantizada sea parte; y una vez satisfechas dichas Obligaciones Garantizadas distribuir los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía al Fideicomisario Secundario.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomiso de Garantía se constituye con el propósito de que el Fiduciario de Garantía:

(A) reciba en fideicomiso los Créditos Hipotecarios, cualquier remanente del producto de la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios luego del pago de los Créditos Hipotecarios conforme a los términos y condiciones de Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios,

(B) celebre el Contrato de Administración para la administración y cobro de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía,

(C) cobre, a través del Administrador, los Créditos Hipotecarios y ejerza, a través del Administrador, todos los demás derechos que le corresponda al Fiduciario de Garantía como acreedor hipotecario de los Créditos Hipotecarios de conformidad con los términos de los Contratos de Crédito,

(D) utilice los pagos que reciba de los Créditos Hipotecarios y los réditos de los demás Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía para cumplir los compromisos del Fideicomiso Emisor de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, así como los gastos asociados con la administración de los Créditos Hipotecarios y otras obligaciones detalladas en el Contrato de Administración y en los demás Documentos de Contratación, (v) invierta los demás Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía conforme a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía; y

(E) una vez cumplidas en su totalidad las Obligaciones Garantizadas distribuya al Fideicomisario Secundario los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía o, en caso de incumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, distribuya a las Partes Garantizadas lo que le corresponda a cada una de acuerdo a los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los Bonos I/O y los demás Documentos de Contratación y, en particular, conforme a la Sección 5.2 del Contrato de Administración sobre orden de prelación de los pagos, luego de vender y liquidar los Créditos Hipotecarios de acuerdo a los términos de la Sección 8.4 del Fideicomiso de Garantía.

(i) En el ejercicio de los poderes, derechos, atribuciones y funciones que se le confieren en el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario de Garantía deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia y será responsable por las pérdidas y daños que puedan sobrevenir negligencia a él atribuible.

(ii) El Fiduciario de Garantía rendirá informes con relación a los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía y la gestión encargada al Fiduciario de Garantía mediante reportes trimestrales y anuales que serán presentados por el Fiduciario Emisor ante la Comisión Nacional de Valores de acuerdo a la Ley de Valores de Panamá. Estos reportes serán igualmente publicados en el portal de internet del Fiduciario Emisor.

b. Fiduciario de Garantía

BG Trust, Inc, Fiduciario de Garantía, es una sociedad anónima inscrita en la Sección de Personas (Mercantil) del Registro Público a la Ficha 444710, Documento 558830. BG Trust, Inc cuenta con licencia para actuar como fiduciario otorgada mediante la Resolución FID No. 001-2004 del 9 de enero de 2004 de la Superintendencia de Bancos.

BG Trust, Inc., una empresa constituida el 2 de diciembre del 2003 es una subsidiaria 100% de la empresa Banco General, S.A. Banco General, S.A. se fundó en el año 1955 y, actualmente, es uno de los principales bancos de la plaza ofreciendo una amplia gama de productos para la banca empresarial y la banca de consumo. En adición a su Casa Matriz, cuenta con más de 60 sucursales ubicadas estratégicamente tanto en la Ciudad de Panamá como en el interior del País. Para mayor información la dirección de página web de las operaciones del Banco General, S.A. es: www.bgeneral.com.

.En el ejercicio de los poderes, derechos, atribuciones y funciones que se le confieren en el Fideicomiso de Garantía, BG Trust, Inc. como Fiduciario de Garantía deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia y será responsable por las pérdidas y daños que puedan sobrevenir a consecuencia de

su dolo o de su culpa grave.

c. Patrimonio

El Fideicomiso de Garantía se constituye sobre la suma de Cinco Mil Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$5,000.00) (el "Aporte Inicial"), aporte este que ha sido entregado en fideicomiso por el Fideicomitente al Fiduciario de Garantía. Los "Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía" consistirán en dicho Aporte Inicial y los siguientes bienes: (i) los Créditos Hipotecarios incluyendo todos los derechos, accesorios y privilegios una vez los mismos sean transferidos al Fiduciario de Garantía; (ii) el efectivo restante que el Fiduciario Emisor traspase al Fideicomiso de Garantía luego de pagar el precio pactado por los Créditos Hipotecarios con el producto de la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios; (iii) la Fianza de Cumplimiento; (iv) los bienes en que el Fiduciario de Garantía invierta los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía; (v) los bienes que el Fiduciario de Garantía adquiera con, cualesquiera de los otros Bienes Fiduciarios; y (vi) todas las ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios y derechos que dimanen, accedan o se deriven de los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía.

El Fiduciario de Garantía aceptará el traspaso de los Créditos Hipotecarios de acuerdo a los términos y condiciones de los Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios. Prontamente luego de que el Fiduciario de Garantía reciba del Administrador el Reporte Final de que trata la Sección 3.2(e)(viii) del Contrato de Administración (indicando el Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas, cuya cesión al Fideicomiso de Garantía ha sido efectivamente inscrita en el Registro Público), y en todo caso antes del segundo Día Hábil después de la fecha en que reciba dicho reporte (siempre que dicho reporte sea presentado antes de la hora estipulada en la Sección 3.2(e)(viii) del Contrato de Administración y, en su defecto, antes del segundo Día Hábil después del día inmediatamente siguiente al Día Hábil en que se presentó dicho Reporte Final), el Fiduciario de Garantía revisará dicho reporte y, si el reporte indica que en la Fecha de Corte del Reporte Final (según dicho término se definen dicha Sección 3.2(e)(viii) del Contrato de Administración) habían uno o más Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas cuya cesión no se había registrado en el Registro Público de Panamá, el Fiduciario de Garantía preparará y presentará, en cumplimiento de las estipulaciones correspondientes en los mismos y basado en la información contenida en el Reporte Final, un reclamo bajo la Fianza de Cumplimiento por el Monto de Deficiencia de Hipotecas. Cualesquiera fondos recibidos conforme a dicho reclamo serán depositados en la Cuenta de Fondos Disponibles para ser distribuidos de acuerdo a lo establecido en la Sección 5.2 del Contrato de Administración sobre orden de prelación de los pagos (orden este que está resumido en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo). Para propósitos de lo anterior, el "Monto de Deficiencia de Hipotecas" será igual el Saldo de Capital No Registrado menos los Pagos de Amortización (cada uno como se define en la Sección 3.2(e)(viii) del Contrato de Administración y conforme se indique en dicho Reporte Final del Administrador).

d. Obligaciones Independientes

Las deudas y obligaciones incurridas por el Fiduciario de Garantía en el ejercicio de su cargo de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantías serán deudas exclusivas del Fideicomiso de Garantía y de las cuales el Fideicomiso de Garantía responderá única y exclusivamente con los Bienes Fiduciarios y no con bienes propios del Fiduciario, del Fiduciario de Garantía, del Fideicomitente o de los Fideicomisarios.

e. Pasivos

Salvo por las obligaciones contempladas en el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario de Garantías no podrá contratar otros empréstitos o emitir títulos de deuda y sólo podrá incurrir en aquellas otras obligaciones que a su juicio sean necesarias o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso de Garantía.

f. Uso de Bienes Fiduciarios y Distribuciones a Fideicomisarios

El Fiduciario de Garantía no podrá disponer de los Bienes Fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Fideicomiso de Garantía.

El Fiduciario de Garantía utilizará los Bienes Fiduciarios para dar cumplimiento a los fines y objetivos del Fideicomiso de Garantía.

g. Reforma

(a) Sin el consentimiento de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios y los Tenedores de Bonos I/O, el Fiduciario de Garantía podrá en cualquier momento y de tiempo en tiempo celebrar una o más reformas al Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de Contratación, para cualquiera de los siguientes propósitos: (i) para añadir a las obligaciones del Fiduciario de Garantía para el beneficio de las Partes Garantizadas; (ii) para constituir garantías adicionales de las partes garantizadas del Fideicomiso de Garantía; (iii) para remediar cualquier ambigüedad o para corregir cualquier cláusula en el Fideicomiso de Garantía o cualquier Documento de Contratación, siempre que dicha acción no afecte adversa y materialmente los intereses de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios y los Tenedores de Bonos I/O; o (iv) para adicionar, cambiar o eliminar cualquier cláusula del Fideicomiso de Garantía para permitir o facilitar la emisión de los Bonos y los asuntos relacionados con la misma, siempre que dicha acción no afecte adversa y materialmente los intereses de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios ni de los Tenedores de Bonos I/O.

(b) Con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores de Bonos Serie A o, si no hay Bonos Serie A en circulación, la Mayoría de los Tenedores Serie B, el Fiduciario de Garantía podrá celebrar una o más reformas al Fideicomiso de Garantía o cualquier Documento de Contratación con el objeto de añadir, cambiar o eliminar cualquier cláusula del Fideicomiso de Garantía o de cualquier Documento de Contratación o de modificar los derechos de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios o los Tenedores de Bonos I/O bajo el Fideicomiso de Garantía o cualquier Documento de Contratación o los derechos y obligaciones de las partes de cualquier Documento de Contratación; siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de Bonos Serie A: (i) para aumentar el vencimiento de los Bonos Serie A; (ii) reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado de los Bonos Serie A; (iii) cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie A; o (iv) modificar el número de votos de los Tenedores de los Bonos Serie A necesario para aprobar cualquiera de las reformas de que trata la Sección 12 del Fideicomiso de Garantía; además, siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de los Bonos B: (A) para aumentar el vencimiento de los Bonos Serie B; (B) reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado de los Bonos Serie B; (C) cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie B; (D) aumentar la tasa de interés de los Bonos Serie A; (E) aumentar la tasa de interés de los Bonos I/O; (F) limitar o liberar cualesquiera Bienes del Fideicomiso de Garantía o modificar en forma material cualquier cláusula del Fideicomiso de Garantía o del Fideicomiso Emisor que cause un perjuicio material a los Tenedores de los Bonos Serie B; o (G) modificar el número de votos de los Tenedores de los Bonos Serie B necesario para aprobar cualquiera de las reformas de las que trata la Sección 12 del Fideicomiso de Garantía.

(c) No será necesario bajo esta sección que los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios ni los Tenedores de Bonos I/O aprueben el contenido de una reforma propuesta y será suficiente que se apruebe en su fondo.

(d) La aprobación de una reforma por el Fideicomitente será requerida únicamente en caso que la reforma del Fideicomiso de Garantía afecte adversa y materialmente los intereses del Fideicomitente como Fideicomisario; quedando entendido que no se requerirá la aprobación del Fideicomitente para reformar cualquier otro Documento de Contratación.

El Emisor está sujeto al Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores.

h. Comisiones y Gastos

Sujeto al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, como compensación por los servicios prestados bajo el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario de Garantía recibirá mensualmente en cada Fecha de Pago una comisión equivalente al producto de la multiplicación de: (i) el Saldo de Capital del Grupo de Hipotecas al cierre del Día Hábil inmediatamente anterior al primer día del Periodo de Cobro inmediatamente anterior a la respectiva Fecha de Pago, por (ii) un octavo de uno por ciento (0.125%); dividido entre 12 y, en el caso del Periodo de Cobro inmediatamente siguiente a la Fecha de Corte, dividido por 360 días y multiplicado por el número de días calendarios desde e inclusive la Fecha de Corte hasta e inclusive el último día del Periodo de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. No obstante lo anterior, en ningún momento la Comisión del Fiduciario de Garantía será menor de veinte mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$20,000.00) por año calendario.

i. Renuncia y Remoción

Renuncia del Fiduciario de Garantía. El Fiduciario de Garantía sólo podrá renunciar a su cargo mediante notificación por escrito al Fideicomitente y a los Tenedores de Bonos Serie A, pero su renuncia sólo será efectiva desde la fecha en que (i) el Fideicomitente y la Mayoría de los Tenedores Serie A nombren un Fiduciario sustituto o, una vez transcurridos sesenta (60) días desde la fecha de dicha notificación sin que el Fideicomitente y los Tenedores de Bonos Serie A hayan hecho dicho nombramiento, el Fiduciario de Garantía nombre un Fiduciario de Garantía sustituto, quedando entendido que en este último caso el Fiduciario de Garantía sustituto deberá ser un banco de licencia general en la República de Panamá con licencia para llevar a cabo el negocio fiduciario, y (ii) dicho Fiduciario de Garantía sustituto acepte dicho cargo sujeto a los términos y condiciones del presente Fideicomiso de Garantía. De darse la renuncia del Fiduciario de Garantía, el Fiduciario de Garantía acuerda otorgar todos los documentos y contratos y hacer cuanto fuese necesario para traspasar los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía al Fiduciario de Garantía sustituto, y rendir cuentas de su actuación al Fiduciario de Garantía sustituto a satisfacción de este último.

Remoción del Fiduciario de Garantía. Mientras existan Bonos Serie A emitidos y en circulación, la Mayoría de los Tenedores Serie A podrán remover al Fiduciario de Garantía, con o sin causa, y nombrar uno nuevo que haya manifestado estar dispuesto a aceptar el cargo. La decisión de dichos Tenedores de Bonos Serie A deberá tomarse de acuerdo a lo establecido en la Sección trece (13) del Fideicomiso de Garantía.

j. Terminación

El Fideicomiso de Garantía permanecerá en vigencia hasta ocurra primero uno de los siguientes eventos, (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 33 de la Ley 1 de 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 Fideicomiso de Garantía sea terminado por la causal establecida en los acápite (i) o (ii) del literal (A) anterior, los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía serán entregados al Fideicomisario Secundario.

En caso que el Fideicomiso sea terminado por la causal establecida en el acápite (iii) del literal (A) anterior, el producto líquido que constituya los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía será distribuido en su totalidad de acuerdo al orden de prioridad indicado en 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.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR: DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

A. Historia, Desarrollo e Identificación del Emisor

La titularización de los Créditos Hipotecarios permite a los inversionistas participar en el financiamiento de viviendas, a través del mercado de valores, mediante la compra de los Bonos de Préstamos Hipotecarios emitidos por Banco La Hipotecaria, S.A. a título de fiduciario (el "Fiduciario Emisor") del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el "Fideicomiso", "Fideicomiso Emisor" o el "Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios"), el cual es un fideicomiso irrevocable sujeto a los términos y condiciones del instrumento constituido por La Hipotecaria (Holding), Inc., como Fideicomitente y Fideicomisario, y Banco La Hipotecaria, S.A., como Fiduciario, mediante Escritura Pública No. 2,930 de 3 de marzo de de 2010 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá,

debidamente inscrita a Ficha FID 1527, Documento 1738464 de la Sección Mercantil del Registro Público, de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984 de la República de Panamá..

El Fideicomiso Emisor contempla la emisión y venta, previa autorización de la Comisión Nacional de Valores y listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de títulos financieros de deuda denominados los “Bonos” o “Bonos de Préstamos Hipotecarios”. El Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios utilizará los fondos provenientes de la colocación de los Bonos de Préstamos Hipotecarios para cancelar a Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal, el precio pactado por el traspaso al Fideicomiso de Garantía de ciertos créditos hipotecarios (el “Grupo de Hipotecas”) hasta por un monto de US\$100,000,000) conforme al Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios (el “Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios”). El Grupo de Hipotecas será seleccionado de los Créditos Hipotecarios que se identifican en el Anexo A de este Prospecto (las “Hipotecas Precalificadas”) y se describen en mayor detalle en la Sección V de este Prospecto. El Fideicomiso Emisor establece, además, que La Hipotecaria (Holding), Inc. es el Fideicomisario o beneficiario de los bienes fiduciarios luego de pagados los Bonos de Préstamos Hipotecarios y los Bonos I/O en su totalidad.

El precio de venta de los Créditos Hipotecarios será la suma que represente el Saldo de Capital del Grupo de Hipotecas el día inmediatamente anterior a la Fecha de Corte, menos ciertos gastos convenidos por las partes (gastos estos que en ningún caso excederán la suma de US\$1,086,358.00), según dicho saldo y gastos sean declarados mediante instrumento escrito por el Banco La Hipotecaria, S.A. y aceptados por el Fiduciario Emisor y el Fiduciario de Garantía.

Además, el Emisor causará que el Fiduciario de Garantía pague a Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal, las sumas que correspondan a Banco La Hipotecaria, S.A. hasta el cierre de operaciones el día inmediatamente anterior a la Fecha de Cierre por: (a) los intereses devengados pero no cobrados antes de la Fecha de Cierre por el Grupo de Hipotecas, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que sean efectivamente cobrados con posterioridad a la Fecha de Cierre, y (b) la venta de los Créditos Fiscales devengados por el Grupo de Hipotecas con anterioridad a la Fecha de Cierre y otorgados de acuerdo a la Ley 3 de 1985 sobre intereses preferenciales, tan pronto como sea razonable después de la fecha con posterioridad a la Fecha de Cierre en que el Administrador efectivamente venda y reciba el precio de venta de dichos Créditos Fiscales.

Banco La Hipotecaria, S.A. fue originalmente constituida bajo la razón social Wall Street Compañía Hipotecaria, S.A., mediante Escritura Pública No. 7,950 de 7 de noviembre de 1996 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Rollo 52052, Imagen 0044 desde el 20 de noviembre de 1996, pero en el año 2000 su pacto social se reformó, de manera integral, y su nombre se cambió por La Hipotecaria, tal y como consta en la Escritura Pública No. 4,664 de 12 de julio de 2000 otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Documento 130205 desde el 18 de julio de 2000. Tal y como consta en la Escritura Pública No.12,674 de 2 de junio de 2010 otorgada ante la Notaría Pública del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público, a Ficha 323244, Documento 1786588, su nombre cambió nuevamente a Banco La Hipotecaria, S.A. Además de contar con licencia de la Superintendencia de Bancos para llevar a cabo el negocio de banco en la República de Panamá, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con licencia para actuar como fiduciario otorgada mediante la Resolución FID No. 3-97 por la Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) el 6 de agosto de 1997.

El dueño del 100% de las acciones de Banco La Hipotecaria, S.A. es La Hipotecaria (Holding), Inc., una sociedad constituida en las Islas Vírgenes Británicas. Actualmente, el accionista principal de La Hipotecaria (Holding), Inc. es Grupo ASSA, S.A. (con el 76.7% de las acciones comunes). De esta forma, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con el respaldo de Grupo ASSA, S.A., cuyo patrimonio, al 31 de diciembre de 2009, excedía los US\$325 millones.

Banco La Hipotecaria, S.A. es la primera institución no-bancaria en Panamá especializada en la generación, administración y titularización de préstamos hipotecarios. Desde el inicio de sus operaciones en mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. ha llegado a ser uno de los participantes más activos en el mercado de hipotecas bajo el Régimen de Intereses Preferenciales en la República de Panamá, aprobando préstamos hipotecarios a más de doce mil ochocientos (12,800) familias panameñas con un valor en exceso de US\$353 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. Entre sus 99 colaboradores al 31 de

agosto de 2010, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con personal con experiencia en la administración de créditos hipotecarios. Según la opinión del Emisor, Banco La Hipotecaria, S.A. cuenta con un avanzado sistema de informática y políticas de tramitación de cobros detalladas y rigurosas. Además, su personal cuenta con experiencia en los ramos de generación, análisis de crédito, y tramitación de créditos hipotecarios. El sistema de informática está diseñado con especificaciones internacionalmente aceptadas para administrar carteras hipotecarias y efectuar titularizaciones de carteras hipotecarias en los Estados Unidos y otros países desarrollados.

En mayo de 1999 Banco La Hipotecaria, S.A. (en aquel entonces se llamaba Wall Street Compañía Hipotecaria, S. A.) sirvió como fiduciario del Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios (el “Primer Fideicomiso”), emisor de Bonos Hipotecarios por el monto de US\$15,000,000, y administrador de las hipotecas que respaldan dicha emisión (Resolución CNV-066- 99). En el momento de su emisión, el Primer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 598 préstamos hipotecarios con características muy parecidas del Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario.

En septiembre de 2001, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Segundo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Segundo Fideicomiso”), emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de \$10,000,000 (Resolución No. 346-01). Para esta emisión se constituyó un Fideicomiso de Garantía en el cual Banco General, S.A. se desempeña como su fiduciario actual. En el momento de su emisión, el Segundo Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 372 préstamos hipotecarios con características muy parecidas del Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario

En Julio de 2002, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Tercer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Tercer Fideicomiso”), emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de US\$10,000,000 (Resolución No. 289-02). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es Banco General, S.A. En el momento de su emisión, el Tercer Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 393 préstamos hipotecarios con características muy parecidas del Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario

En septiembre de 2003, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Cuarto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Cuarto Fideicomiso”), emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de US\$10,000,000 (Resolución No. 255-03). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. En el momento de su emisión, el Cuarto Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 392 préstamos hipotecarios con características muy parecidas del Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario.

En julio de 2004, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Quinto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Quinto Fideicomiso”), emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de US\$10,000,000 (Resolución No. 947-2004). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. En el momento de su emisión, el Quinto Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 392 préstamos hipotecarios con características parecidas al Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario.

En marzo de 2005, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Sexto Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Sexto Fideicomiso”), emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de US\$10,000,000 (Resolución No. 55-05). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. En el momento de su emisión, el Sexto Fideicomiso de

Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 389 préstamos hipotecarios con características parecidas al Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario.

En diciembre de 2005, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Séptimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Séptimo Fideicomiso”), emisión de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de US\$10,000,000 (Resolución No. 295-05). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. En el momento de su emisión, el Séptimo Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 399 préstamos hipotecarios con características parecidas al Grupo de Hipotecas del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario.

En marzo del 2007 en una de las transacciones financieras transfronterizas (“cross-border”) más importantes de la región centroamericana, Banco La Hipotecaria, S.A., actuando como fiduciario del Octavo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Octavo Fideicomiso”), registró ante la Comisión Nacional de Valores y colocó por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. bonos de préstamos hipotecarios por un monto de US\$90,000,000.00. Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. Los bonos de préstamos hipotecarios de la Serie A del Octavo Fideicomiso que fueron colocados localmente en el mercado de valores panameño, y que representan \$76,050,000.00 de la totalidad del monto de la oferta, fueron calificados BBB por Standard & Poors y Fitch Ratings y Baa2 por Moodys, marcando la primera vez en la que una emisión local recibe grado de inversión en escala internacional por las tres principales agencias calificadoras del mundo.

En febrero de 2008, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios (el “Noveno Fideicomiso”) en la emisión transfronteriza (“cross-border”) de Bonos de Préstamos Hipotecarios por el monto de US\$12,500,000 (Resolución No. 14-08). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. En el momento de su emisión, el Noveno Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios consistía en un patrimonio separado de 609 préstamos hipotecarios generados en El Salvador y todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado hipotecario salvadoreño.

En noviembre de 2008, Banco La Hipotecaria, S. A. sirvió como fiduciario emisor del Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales (el “Primer Fideicomiso de Bonos Personales”) en la emisión de Bonos de Préstamos Personales por el monto de US\$8,000,000 (Resolución No. 355-08). Al igual que en la estructura propuesta para el Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, se constituyó un Fideicomiso de Garantía, cuyo fiduciario actual es BG Trust, Inc. La emisión de bonos realizada por el Primer Fideicomiso de Bonos de Préstamos Personales fue la primera titularización de préstamos personales realizada en Panamá y, al momento de su oferta, consistía en un patrimonio separado de 1,818 préstamos personales; todos fueron otorgados bajo sustancialmente el mismo criterio crediticio a clientes del mismo sector del mercado de préstamos personales.

Todos los Bonos de Préstamos Hipotecarios y Bonos de Préstamos Personales emitidos por los fideicomisos descritos anteriormente se encuentran al día en sus pagos de intereses y capital y los préstamos hipotecarios y préstamos personales que respaldan estas emisiones continúan desempeñándose según las proyecciones programadas. Para mayor información sobre el desempeño de los Bonos Hipotecarios emitidos y el desempeño de las hipotecas que respaldan dichas emisiones favor de consultar la sección denominada “Títulos-Valores / Informes a la C.N.V.” en el sitio web www.lahipotecaria.com.

Los préstamos hipotecarios y préstamos personales que, según sea el caso, pertenecen al Primer Fideicomiso, Segundo Fideicomiso, Tercer Fideicomiso, Cuarto Fideicomiso, Quinto Fideicomiso, Sexto Fideicomiso, Séptimo Fideicomiso, Octavo Fideicomiso, Noveno Fideicomiso y Primer Fideicomiso de Bonos Personales constituyen un patrimonio separado, independiente y distinto de cada uno y del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios objeto de esta oferta, y respaldan únicamente la emisión realizada por el respectivo fideicomiso. Ninguna de las anteriormente señaladas emisiones ha

sido sancionada por la Comisión Nacional de Valores.

El Emisor no tiene gastos de capital ni ha realizado disposiciones de activos.

Las oficinas principales de Banco La Hipotecaria, S.A. se encuentran ubicadas en el Piso No. 4 de la Plaza Regency 195, Vía España, Panamá, República de Panamá, su teléfono es el 300-8500, su dirección postal es 0823-04422, Panamá, República de Panamá. Adicionalmente cuenta con oficinas de ventas en la ciudad de Santiago, provincia de Veraguas, en la ciudad de David, provincia de Chiriquí, en la ciudad de Chitré, provincia de Herrera y en la ciudad de Chorrera, provincia de Panamá. Para mayor información la dirección de página web de Banco La Hipotecaria, S.A. es: www.lahipotecaria.com. Banco La Hipotecaria, S.A. mantiene valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, por lo cual el público en general puede consultar sus estados financieros en dicha Comisión.

B. Fines y Objetivos

El Fideicomiso Emisor ha sido constituido para que el Fiduciario Emisor lleve a cabo tres mandatos, a saber:

Primer Mandato. El Fiduciario tendrá que:

- (i) constituir el Fideicomiso de Garantía según los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios substancialmente de acuerdo al modelo que se adjunta como Anexo E del instrumento del Fideicomiso Emisor,
- (ii) causar la celebración de uno o más Contratos de Plica, a fin de que se garantice que en la Fecha de Cierre se ceda libre de todo gravamen el Grupo de Hipotecas al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía,
- (iii) tomar todas las acciones necesarias para garantizar que el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía pueda ejercer todos los derechos que le corresponden como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía en su condición de titular de los Créditos Hipotecarios de acuerdo a los términos de los Contratos de Créditos, a fin de utilizar los pagos que reciba de los Créditos Hipotecarios para cumplir con las obligaciones, sujeto a los términos de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, así como también para pagar los gastos relacionados con la administración y cobro de los Créditos Hipotecarios y los demás gastos asociados,
- (iv) contratar una Fianza de Cumplimiento para garantizar el registro en nombre del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a la Fecha de Cierre, en el Registro Público de todos los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas, y
- (v) celebrar un Contrato de Agente de Pago para facilitar el pago, registro y transferencia de fondos de los Bonos de Préstamos Hipotecarios.

Segundo Mandato. El Fiduciario también tendrá que (i) emitir los Bonos de Préstamos Hipotecarios y los Bonos I/O de conformidad con la Sección siete (7) del instrumento del Fideicomiso Emisor y (ii) causar la inscripción en nombre del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a la Fecha de Cierre, en el Registro Público de todos los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, o si dicha inscripción no puede tener lugar, en tiempo oportuno, en el Registro Público de conformidad con los Contratos de Cesión de Créditos Hipotecarios y/o las instrucciones de ceder los derechos bursátiles que se derivan de los pagarés hipotecarios, causar la ejecución de la Fianza de Cumplimiento de acuerdo a sus términos y condiciones.

Tercer Mandato. El Fiduciario también tendrá que (i) cumplir con las obligaciones adeudadas a los Tenedores de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y de los Bonos I/O, con los reportes requeridos en los Documentos de Contratación, y con los requisitos de la Comisión Nacional de Valores de Panamá y la ley aplicable y (ii) una vez cumplidas dichas obligaciones distribuir a su Fideicomisario los beneficios que le corresponden según la Sección doce (12) del instrumento del Fideicomiso Emisor .

En el ejercicio de los poderes, derechos, atribuciones y funciones que se le confieren en el Fideicomiso, el Fiduciario deberá actuar con la diligencia de “un buen padre de familia” y será responsable por las pérdidas y daños que puedan sobrevenir por negligencia a él atribuible.

En adición a los demás informes que deba rendir de acuerdo a los Documentos de Contratación, el Fiduciario rendirá aquellos informes trimestrales y anuales que la Ley de Valores de Panamá requiera que sean presentados ante la Comisión Nacional de Valores. Estos reportes serán igualmente

publicados en el portal de internet del Fiduciario.

Para los efectos de este Prospecto, los “Documentos de Contratación” serán los distintos contratos, instrumentos, acuerdos y documentos que en su conjunto sean celebrados u otorgados con respecto al Fideicomiso Emisor y la presente oferta y que incluyen, entre otros, (i) el Fideicomiso Emisor, (ii) el Fideicomiso de Garantía, (iii) el Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios y los contratos que se celebren conforme al mismo, (iv) el Contrato de Administración, (v) los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los Bonos I/O y este Prospecto, (vi) el Contrato de Intermediación, (vii) el Contrato de Agente de Pago, (viii) la Fianza de Cumplimiento, y (ix) el Contrato de Plica.

C. Patrimonio

El Fideicomiso ha sido constituido con el Aporte Inicial, esto es, la suma de Cinco Mil Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$5,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual ha sido traspasada en fideicomiso por el Fideicomitente al Fiduciario para constituir el Fideicomiso Emisor. Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor consistirán en dicho Aporte Inicial y en todos aquellos otros bienes, ya sean muebles o inmuebles, o de cualquiera otra naturaleza que sean traspasados en fideicomiso al Fiduciario, ya sea por el Fideicomitente o por terceros, para que queden afectos al Fideicomiso Emisor, incluyendo: los fondos recaudados por la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios, los derechos del Fiduciario Emisor conforme a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía y todos los bienes, ganancias de capital, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los demás Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor.

D. Obligaciones Independientes

Las deudas y obligaciones incurridas por el Fiduciario Emisor en el ejercicio de su cargo (incluyendo especialmente los Bonos de Préstamos Hipotecarios) serán deudas exclusivas del Fideicomiso Emisor y de las cuales el Fideicomiso responderá única y exclusivamente con los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor y con los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, y no con bienes propios del Fiduciario, del Fiduciario de Garantía, del Fideicomitente o del Fideicomisario.

E. Pasivos

Salvo por los Bonos de Préstamos Hipotecarios, el Fiduciario no podrá contratar otros empréstitos o emitir otros títulos de deuda y sólo podrá incurrir en aquellas otras obligaciones que a su juicio sean necesarias o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso.

F. Reformas

(a) Sin el consentimiento de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios ni de los Tenedores de Bonos I/O, el Fiduciario Emisor podrá en cualquier momento y de tiempo en tiempo celebrar una o más reformas al Fideicomiso Emisor o cualquiera de los Documentos de Contratación, para cualquiera de los siguientes propósitos: (i) para añadir a las obligaciones del Fiduciario Emisor para el beneficio de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios o de los Tenedores de Bonos I/O; (ii) para constituir garantías adicionales de los Bonos; (iii) para remediar cualquier ambigüedad o para corregir cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor o cualquier Documento de Contratación que sea inconsistente con cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor o en cualquier Documento de Contratación, siempre que dicha acción no afecte adversa y materialmente los intereses de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios ni de los Tenedores de Bonos I/O; o (iv) para adicionar, cambiar o eliminar cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor para permitir o facilitar la emisión de los Bonos de Préstamos Hipotecarios y los asuntos relacionados con la misma, siempre que dicha acción no afecte adversa y materialmente los intereses de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios o de los Tenedores de Bonos I/O.

(b) Con el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Serie A o, sino hay Bonos Serie A en circulación, la Mayoría de los Tenedores Serie B, el Fiduciario Emisor podrá celebrar una o más reformas al Fideicomiso Emisor o cualquier Documento de Contratación con el objeto de añadir, cambiar o eliminar cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor de cualquier Documento de Contratación o de modificar los derechos de los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios o de los Tenedores de

Bonos I/O bajo el Fideicomiso Emisor o cualquier Documento de Contratación o los derechos y obligaciones de las partes de cualquier Documento de Contratación; siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de Bonos Serie A: (i) para aumentar el vencimiento de los Bonos Serie A; (ii) reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado a los Bonos Serie A; (iii) cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie A; o (iv) modificar el número de votos de los Tenedores de los Bonos Serie A necesario para aprobar cualquiera de las reformas de que trata esta Sección de reformas; siempre que ninguna reforma será aprobada sin el consentimiento de todos los Tenedores de los Bonos Serie B: (A) para aumentar el vencimiento de los Bonos Serie B; (B) para reducir el Saldo Insoluto de Capital adeudado de los Bonos Serie B; (C) para cambiar la tasa de interés de los Bonos Serie B; (D) para aumentar la tasa de interés de los Bonos Serie A; (E) aumentar la tasa de interés de los Bonos I/O; (F) para limitar o liberar cualesquiera Bienes del Fideicomiso de Garantía o modificar en forma material cualquier cláusula del Fideicomiso Emisor o del Fideicomiso de Garantía que cause un perjuicio material a los Tenedores de los Bonos Serie B; o (G) para modificar el número de votos de los tenedores de los Bonos Serie B necesario para aprobar cualquiera de las reformas de que trata esta Sección.

(c) No será necesario bajo la Sección 14 del Fideicomiso Emisor que los Tenedores de Bonos de Préstamos Hipotecarios ni de los Tenedores de Bonos I/O aprueben el contenido de una reforma propuesta y será suficiente que se apruebe en su fondo.

(d) La aprobación de una reforma por el Fideicomitente será requerida únicamente en caso que la reforma del Fideicomiso Emisor afecte adversa y materialmente los intereses del Fideicomitente como Fideicomisario; quedando entendido que no se requerirá la aprobación del Fideicomitente para reformar cualquier otro Documento de Contratación.

El Emisor está sujeto al Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003, el cual regula el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de modificaciones a términos y condiciones de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores.

G. Comisiones del Fiduciario Emisor

Como compensación por los servicios prestados bajo el Fideicomiso Emisor, el Fiduciario recibirá, sujeto al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, un Honorario de Incentivo al Fiduciario Emisor según se describe en la Sección 5.6 del Contrato de Administración.

H. Renuncia y Remoción

Hasta el cumplimiento del primer y segundo mandatos a que se refieren las Sección IV.B del presente Prospecto, el Fiduciario no podrá renunciar a su cargo. Posterior a ello, sólo podrá renunciar a su cargo mediante notificación por escrito al Fideicomitente y a los Tenedores de Bonos Serie A, pero su renuncia sólo será efectiva desde la fecha en que (i) el Fideicomitente y la Mayoría de los Tenedores Serie A nombren un Fiduciario sustituto o, una vez transcurridos sesenta (60) días desde la fecha de dicha notificación sin que el Fideicomitente y la Mayoría de los Tenedores Serie A hagan dicho nombramiento, el Fiduciario nombre un Fiduciario sustituto, (ii) dicho Fiduciario sustituto acepte dicho cargo sujeto a los términos y condiciones del presente Instrumento de Fideicomiso, (iii) el Fiduciario sustituto haya sido ratificado por la Mayoría de los Tenedores Serie A. De darse la renuncia del Fiduciario, el Fiduciario saliente acuerda otorgar todos los documentos y contratos y hacer cuanto fuese necesario para traspasar los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor al Fiduciario sustituto, y rendir cuentas de su actuación al Fideicomisario y a los Tenedores de Bonos Serie A a satisfacción de estos últimos.

Los Tenedores de Bonos Serie A, podrán remover al Fiduciario en cualquier momento, si consideran que el Fiduciario no está cumpliendo con lo establecido en este Fideicomiso o si son de la opinión que el Fiduciario no puede desempeñar en forma satisfactoria sus funciones como tal, y podrán designar a un Fiduciario sustituto en una reunión de los Tenedores de Bonos Serie A, como se describe en la Sección quince (15) del Instrumento del Fideicomiso de Garantía. De darse la remoción del Fiduciario, el Fiduciario saliente acuerda otorgar todos los documentos y contratos y hacer cuanto fuese necesario para traspasar los Bienes Fiduciarios al Fiduciario sustituto, y rendir cuentas de su actuación al Fideicomisario y a los Tenedores de Bonos Serie A a satisfacción de estos últimos.

I. Terminación

(a) El Fideicomiso Emisor permanecerá en vigencia hasta que, lo que ocurra primero, (i) todas las Obligaciones Garantizadas (como dicho término ha quedado definido en el Fideicomiso de Garantía), hayan sido pagadas y satisfechas, (ii) sea terminado de mutuo acuerdo entre el Fideicomitente y el Fiduciario Emisor, siempre y cuando no existan Bonos de Préstamos Hipotecarios emitidos y en circulación, (iii) ocurra cualquiera de las causales establecidas en el Artículo 33 de la Ley 1 de 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.

(b) En caso que el Fideicomiso Emisor sea terminado por cualquiera de las causales establecidas en los acápite (i) y (ii) del literal (a) anterior, los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor serán entregados al Fideicomisario. En caso de que el Fideicomiso Emisor sea terminado por la causal establecida en el acápite (iii) del literal (a) anterior, los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso Emisor serán utilizados para pagar las Obligaciones Garantizadas y cualquier remanente será entregado al Fideicomisario.

J. Historia, Marco Legal y Desarrollo del Mercado Panameño de Vivienda

El mercado de vivienda en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá se puede segregar en cuatro categorías:

a) Vivienda Informal: viviendas construidas sobre terrenos que no pertenecen al morador o viviendas ocupadas contra la voluntad de los dueños y cuyos moradores no cuentan con un título de propiedad o derecho de alquiler;

b) Vivienda de Interés Social: viviendas construidas y/o financiadas en su gran parte por subsidios especiales del gobierno central y cuyos moradores cuentan con un título de tenencia o derecho de alquiler;

c) Vivienda de la Clase Media / Media-Baja: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada, cuyo financiamiento de largo plazo (hipoteca) generalmente goza de un subsidio especial en el costo de los intereses, y cuyo precio de venta sea hasta \$80,000; y

d) Vivienda de la Clase Media-Alta / Alta: viviendas construidas y financiadas por la empresa privada y cuyo precio de venta sea por encima de los \$80,000.

Las viviendas que sirven de garantía de las hipotecas que serán Bienes Fiduciarios pertenecen a categoría "c" arriba señalada (la Clase Media / Media-Baja) y están ubicados principalmente en el área metropolitana de la Ciudad de Panamá (desde La Chorrera hasta Tocumen y Las Cumbres).

El mercado de vivienda Clase Media / Media-Baja se caracteriza por numerosos proyectos ubicados en su mayoría en las áreas de Tocumen, Las Cumbres y Panamá Oeste, construidos por una gran variedad de promotores. Hace doce (12) años el mercado se caracterizaba por muy pocos constructores que ofrecían un número limitado de proyectos; sin embargo en la actualidad en estos tres sectores existen más de setenta (70) distintos proyectos y más de cuarenta (40) promotores, cada uno de éstos brindando diferencias de estilos, configuraciones, tamaños de lotes, acabados y otras variedades de alternativas a los diferentes sub-estratos sociales, generando así cada vez más un mejor producto.

La construcción de viviendas para el mercado de la Clase Media / Media-Baja se caracteriza por poca especulación debido en gran parte a la alta demanda que existe, los pasos rigurosos necesarios para lanzar un proyecto nuevo y las prácticas sanas de los bancos de la plaza que requieren un alto nivel de pre-venta antes de desembolsar fondos para la construcción. Por consiguiente, en la actualidad la gran mayoría de los compradores se ven forzados a esperar de seis (6) meses hasta un (1) año para poder ocupar una casa una vez separada en pre-venta. Tampoco existe especulación en la compra de dichas propiedades ya que la gran mayoría de estos compradores ocupan sus casas como la residencia principal (100% en el caso del Grupo de Hipotecas vinculadas a esta Emisión).

Históricamente el mercado de vivienda de Clase Media / Media-Baja ha experimentado una plusvalía consistente. Para ilustrar este punto podemos ver que el precio promedio de una casa de dos (2)

recámaras y un (1) baño en el área de Tocumen hace once años era de diecinueve mil dólares (\$19,000) (casa modelo, Las Acacias). Hoy en día, la misma casa en área de Tocumen con similares especificaciones tiene un precio de veintisiete mil dólares (\$27,000) (casa modelo, Villas de Don Bosco). Lo que se considera el área metropolitana de la Ciudad de Panamá se extiende cada vez más con el crecimiento de la población y proyectos de vivienda que antes se consideraban lejanos de centros urbanísticos hoy en día cuentan con los elementos necesarios para apoyar una vida cotidiana. Otro factor importante en esta plusvalía consistente es la característica cultural, predominante de la Clase Media / Media-Baja, de realizar mejoras físicas a su vivienda, tales como anexos, patios y medidas de seguridad.

El Grupo de Hipotecas está compuesto por más del ochenta y nueve por ciento (80.20%) de préstamos otorgados bajo 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 y por la Ley 29 de 2 de junio de 2008, 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 tres (3) tramos preferenciales, dependiendo del precio de venta de la casa:

| Precio de Venta: | Tramo Preferencial: |
|---------------------|-------------------------------------|
| 0 - \$30,000 | Equivalente a la Tasa de Referencia |
| \$30,001 - \$65,000 | 4.0% |
| \$65,001 - \$80,000 | 2.0% |

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 treinta y dos mil quinientos dólares (\$32,500) y la Tasa de Referencia vigente en el momento es seis punto setenta y cinco por ciento (6.75%), la institución financiera recibirá un crédito fiscal por un monto de un cuatro por ciento (4.0%) del saldo promedio de esa hipoteca, siempre y cuando la tasa otorgada al cliente no sea superior al dos punto setenta y cinco por ciento (2.75%). En el mismo ejemplo, si la institución financiera decide cobrar al cliente una tasa de cuatro por ciento (4.0%), el Crédito Fiscal máximo que recibe la institución sería dos punto setenta y cinco por ciento (2.75%) 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 y medio por ciento (2.5%), el Crédito Fiscal que recibe la institución sería cuatro por ciento (4.0%) ya que cuatro por ciento (4.0%) es el Tramo Preferencial (máximo) establecido por la ley en ese segmento. El subsidio es válido y estará vigente únicamente durante los primeros diez (10) años del préstamo hipotecario.

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 de Garantía, el Fiduciario de Garantía está facultado para autorizar al Administrador a vender el Crédito Fiscal cada año.

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, la Superintendencia de Bancos 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 (0.25%) 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 de Bancos. Desde el inicio de la Ley de Intereses Preferenciales, la Tasa de Referencia ha mostrado el siguiente comportamiento:

Trimestre

| Año | I | II | III | IV |
|------------|----------|-----------|------------|-----------|
| 1985 | | | 13.00% | 13.00% |
| 1986 | 12.75% | 12.75% | 12.50% | 11.75% |
| 1987 | 11.25% | 11.25% | 11.25% | 13.00% |
| 1988 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 1989 | 13.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |
| 1990 | 13.00% | 13.00% | 13.25% | 13.25% |
| 1991 | 13.25% | 13.00% | 11.50% | 12.25% |
| 1992 | 12.50% | 12.00% | 12.00% | 11.75% |
| 1993 | 11.50% | 11.25% | 11.25% | 11.00% |
| 1994 | 10.75% | 10.75% | 10.75% | 10.75% |
| 1995 | 10.75% | 10.75% | 11.00% | 10.75% |
| 1996 | 10.75% | 10.75% | 10.75% | 10.50% |
| 1997 | 10.50% | 10.50% | 10.50% | 10.50% |
| 1998 | 10.25% | 10.00% | 10.25% | 10.00% |
| 1999 | 10.00% | 9.75% | 9.75% | 9.75% |
| 2000 | 9.75% | 9.75% | 9.75% | 9.75% |
| 2001 | 10.00% | 10.00% | 10.00% | 9.75% |
| 2002 | 9.25% | 9.00% | 9.00% | 9.00% |
| 2003 | 8.50% | 8.75% | 8.25% | 8.00% |
| 2004 | 8.00% | 7.75% | 7.50% | 7.25% |
| 2005 | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 6.75% |
| 2006 | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 7.00% |
| 2007 | 7.00% | 7.00% | 7.00% | 6.75% |
| 2008 | 6.75% | 6.75% | 6.75% | 6.50% |
| 2009 | 6.50% | 6.75% | 6.75% | 6.75% |
| 2010 | 6.75% | 6.75% | 6.75% | 6.75% |

Nota: Esta tasa se determina como resultado del promedio ponderado de las tasas de interés reportadas por los cinco bancos privados con mayores carteras de crédito hipotecario residencial, más la Caja de Ahorros. Los créditos hipotecarios considerados son los de primera hipoteca no amparados por leyes que establecen beneficios de crédito fiscal, otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años, y la ponderación se basa en el peso relativo de las carteras de los seis bancos considerados. El promedio resultante del cálculo se redondea al cuarto (1/4) de punto porcentual más cercano.

"Ley 3 de 20 de mayo de 1985, modificada por leyes 11/90, 5/94, 28/95, 30/99, 50/99, 65/2003, 29/2008"

Otra norma importante en el mercado hipotecario es la Ley 55 del 7 de septiembre de 1976, 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.

El Grupo de Hipotecas que ha sido seleccionado para ser adquirido por el Fiduciario está compuesto en su gran mayoría por préstamos que cuentan con descuentos directos aprobados por el Ministerio de Vivienda para uno o más de los Deudores de cada hipoteca según lo establecido en la mencionada Ley 55.

Históricamente el mercado hipotecario ha sufrido muy poca incidencia de morosidad. La cartera total de hipotecas administrada por Banco La Hipotecaria, S.A. al 31 de diciembre de 2009 consistía en 11,531 préstamos hipotecarios con un saldo de capital de \$285,805,702.68 otorgados bajo los mismos parámetros crediticios que el Grupo de Hipotecas. A esta fecha, la morosidad global (más de noventa días) de la cartera de hipotecas total administrada por Banco La Hipotecaria, S. A. era de 0.38%. Al 31 de agosto de 2010 no existía ningún deudor hipotecario calificado como moroso (es decir, que habían dejado de pagar el capital o los intereses pactados por más de noventa días) del Grupo de Hipotecas. El comportamiento pasado, sin embargo, no es garantía de que en el futuro préstamos hipotecarios tengan un comportamiento similar.

K. Gobierno Corporativo.

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

V. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS RESIDENCIALES

Los principales activos del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, cedidos al Fideicomiso de Garantía, consistirán en el Grupo de Hipotecas que serán seleccionados de las Hipotecas Precalificadas a que se refiere el Anexo A de este Prospecto Informativo (aproximadamente 99.9%) y efectivo. Sigue a continuación una explicación detallada de las Hipotecas Precalificadas y su desempeño histórico y un resumen del desarrollo del mercado panameño de viviendas.

Banco La Hipotecaria, S.A. ha celebrado con BG Trust, Inc. un Contrato de Plica para garantizar que se ceda el Grupo de Hipotecas al Fiduciario de Garantía mediante Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios, para garantizar que el producto de la emisión y venta de los Bonos de Préstamos Hipotecarios sean destinados a pagar a Banco La Hipotecaria, S.A. (actuando a título personal y no como Fiduciario Emisor) como cedente del Grupo de Hipotecas, para garantizar que Banco La Hipotecaria, S.A. (actuando a título personal y no como Fiduciario Emisor) pague todos los gastos iniciales de organización, sujeto a los términos de los Documentos de Contratación, y para garantizar la transferencia de cualquier fondo remanente al Fiduciario de Garantía.

Por su parte, BG Trust, Inc. a título Fiduciario de Garantía ha celebrado un Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios mediante el cual acepta la cesión de los créditos hipotecarios residenciales otorgados por Banco La Hipotecaria, S.A., a título individual, en el giro ordinario de sus respectivas operaciones, cuyos créditos en conjunto son denominados "Grupo de Hipotecas" el cual ha sido seleccionado de las Hipotecas Precalificadas. El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios tiene la obligación de cancelar el saldo adeudado a Banco La Hipotecaria, S.A. por la compra del Grupo de Hipotecas conforme lo establecido en el Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios. En la Fecha de Cierre, se habrán otorgado los instrumentos públicos mediante los cuales se ceden todos y cada uno de los créditos que conforman el Grupo de Hipotecas y quedará pendiente su inscripción en el Registro Público, inscripción esta que deberá tener lugar dentro de los noventa (90) días siguientes. Banco La Hipotecaria, S.A. estará obligada a sustituir con otro Crédito Hipotecario de las Hipotecas Precalificadas cualquier Crédito Hipotecario cuya inscripción en el Registro Público dentro de dicho plazo. Además, la inscripción de dichos instrumentos en el Registro Público estará garantizada por una Fianza de Cumplimiento de Assa Compañía de Seguros, S.A. En general, el Contrato de Cesión de Créditos Hipotecarios contiene cláusulas que reglamentan las formalidades para la cesión de los Créditos Hipotecarios y los términos y condiciones para el pago del precio de la cesión de estos créditos.

Las políticas crediticias y de administración de cartera seguidas por Banco La Hipotecaria, S.A. son estrictas. El proceso de aprobación de préstamos hipotecarios consiste de varios pasos los cuales incluyen: (a) verificación por parte de Banco La Hipotecaria, S.A. que el precio de venta indicado en el

contrato de venta o pro forma estén acordes con el precio del modelo de vivienda que la persona está comprando, según dicho precio haya sido suministrado por el promotor a Banco La Hipotecaria, S.A., (b) una verificación cuidadosa de los ingresos y obligaciones financieras del cliente y su capacidad de pago, (c) una investigación detallada de la trayectoria del cliente en su trabajo y su estabilidad laboral, (d) una investigación de la historia crediticia del cliente por medio de la Asociación Panameña de Crédito (APC) y otras fuentes, (e) una investigación de la estabilidad del empleador del cliente, (f) la insistencia en por lo menos dos (2) fuentes distintas de ingresos en la familia o la contratación de una póliza colectiva de cesantía e incapacidad, y (g) el cumplimiento de cobertura mínima de seguros que incluye una póliza de seguro de vida por cada Deudor por el monto de su obligación.

Las Hipotecas Precalificadas la conforman 3,739 préstamos hipotecarios residenciales, cuyos desembolsos originales sumaron US\$107,042,050.99 los cuales, al 31 de agosto de 2010, tenían un saldo de capital de US\$99,642,812.31. El saldo de capital promedio es de US\$26,649.59. La relación de saldo original del préstamo entre el avalúo original o el precio de venta (lo que resulte menor) era de un máximo de 100%, El promedio ponderado, al 31 de agosto de 2010 era de 86.67%.

Las Hipotecas Precalificadas provienen de una amplia diversidad de proyectos habitacionales. El siguiente cuadro incluye un detalle de los nueve proyectos con más concentración en la cartera hipotecaria adquirida por el Fideicomiso. El siguiente cuadro muestra, al 31 de agosto de 2010, la diversificación de las Hipotecas Precalificadas en cuanto la localización de las viviendas hipotecadas ya que ningún proyecto representa más de un 2.22% de concentración.

Reporte de Proyectos con Mayor Participación

| Promotor | Proyecto | Préstamos | Saldo | Participación |
|--------------------------|----------------------------|-----------|------------|---------------|
| Nueva Punta Azul, S.A. | Las Praderas de San Isidro | 80 | 2,210,963 | 2.22% |
| Grupo Roble | La Arboleda | 52 | 1,384,209 | 1.39% |
| Golden Estates, S.A. | Residencial Valle Dorado | 42 | 1,069,541 | 1.07% |
| Desarrollo Espinar, S.A. | Las Perlas de Pilón | 55 | 955,394 | 0.96% |
| Inmobiliaria Valarco | Ciudad Hato Montaña | 33 | 941,634 | 0.95% |
| Provivienda | La Riviera | 30 | 728,487 | 0.73% |
| Econoplade | Res. Altos del Ángel | 30 | 701,719 | 0.70% |
| Provivienda | Residencial El Trébol | 34 | 682,536 | 0.68% |
| Bienes Raíces Mazal | Res. Villa del Carmen | 24 | 664,613 | 0.67% |
| Otros Promotores | Otros Proyectos | 3,359 | 90,303,716 | 90.63% |
| Total | | 3,739 | 99,642,812 | 100.00% |

* Ni los Préstamos Hipotecarios, ni los Bonos Hipotecarios han sido garantizados por los promotores de estos proyectos.

Los Deudores de los Créditos Hipotecarios que conforman las Hipotecas Precalificadas laboran en una variedad de empresas e instituciones del estado panameño, seleccionados específicamente por la estabilidad laboral que brindan y con el fin de asegurar que no existe una concentración de empleadores dentro los Deudores de las Hipotecas Precalificadas. El siguiente cuadro incluye, al 31 de agosto de 2010, un detalle de los diez (10) empleadores con más concentración. Cabe aclarar que el cuadro muestra los empleadores del principal Deudor del Crédito Hipotecario. En la mayoría de casos, existen más de un Deudor, que brinda así una diversificación adicional en las fuentes de ingreso dentro de cada Crédito Hipotecario. El cuadro muestra la amplia diversificación de empleadores de los principales Deudores ya que ningún empleador representa más de un 16.45% de concentración.

Reporte de Empleadores con Mayor Participación

| Nombre del Empleador | Deudores | Saldo | Participación |
|--|--------------|-------------------|----------------|
| Ministerio de Educación | 550 | 16,392,296 | 16.45% |
| Caja del Seguro Social | 174 | 5,020,779 | 5.04% |
| Ministerio de Gobierno y Justicia | 170 | 4,271,384 | 4.29% |
| Ministerio de Salud | 117 | 3,229,902 | 3.24% |
| C.S.S. Jubilados y Pensionados | 74 | 2,118,836 | 2.13% |
| Autoridad del Canal de Panamá | 29 | 1,076,820 | 1.08% |
| Panama Ports Company | 26 | 759,336 | 0.76% |
| Jubliado por Contraloría | 23 | 635,781 | 0.64% |
| Universidad de Panamá | 23 | 633,247 | 0.64% |
| Manzanillo International Terminal Panama, S.A. | 22 | 689,948 | 0.69% |
| Otros Empleadores | 2,531 | 64,814,483 | 65.05% |
| Total | 3,739 | 99,642,812 | 100.00% |

En el Anexo C de este Prospecto se incluye un reporte de la cartera de las Hipotecas Precalificadas con la finalidad de describir el comportamiento de esta cartera de créditos.

VI. ANÁLISIS DE FLUJOS PROYECTADOS DEL EMISOR

Desde mayo de 1997, Banco La Hipotecaria, S.A. se ha dedicado a la administración y cobranza de créditos hipotecarios. La totalidad de los créditos hipotecarios actualmente administrados por Banco La Hipotecaria, S.A. (al 31 de agosto de 2010: 11,531 préstamos hipotecarios con un saldo a capital de US\$285,805,703) se han otorgaron bajo parámetros crediticios muy similares que las Hipotecas Precalificadas. Por consiguiente, la información obtenida durante la gestión de administración en relación con su cartera propia constituye base razonable para prever el futuro comportamiento de los pagos de intereses y capital de las Hipotecas Precalificadas.

Los flujos para pagar los intereses y capital de los Bonos de Préstamos Hipotecarios provendrán principalmente de los pagos de intereses y capital que realizarán los deudores de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas. El índice al cual está ligada la tasa de interés de los Bonos es la Tasa de Referencia, el cual es el mismo índice al cual están ligados la mayoría de los Créditos Hipotecarios. Los fondos que se reciban de acuerdo a los términos y condiciones de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas serán depositados por el Administrador diariamente en la Cuenta de Fondos Disponibles, conforme lo establece el Contrato de Administración.

El Administrador llevará ciertas cuentas contables, en las cuales acreditará y debitará sumas conforme lo requiera el Contrato de Administración. Establecerá una Cuenta de Intereses en la cual todos los pagos recibidos por los Deudores en concepto de intereses, intereses moratorios, producto de la venta de los Créditos Fiscales y otros conceptos se acreditarán contablemente, según Sección 4.3(i) del Contrato de Administración. Adicionalmente, el Administrador establecerá una Cuenta de Capital en el cual se acreditarán todos los pagos recibidos por los Deudores en concepto de pagos de capital y otros conceptos, según Sección 4.3(ii) del Contrato de Administración.

En cada Fecha de Cálculo de Pago el Administrador preparará y presentará al Fiduciario de Garantía un Informe de Aplicación de Fondos que desglosará la forma en la cual el Fiduciario de Garantía distribuirá los Fondos Disponibles. El Fiduciario de Garantía verificará los cálculos realizados por el Administrador en el Informe de Aplicación de Fondos según el proceso revisión que se establece en la Sección 5.1 del Contrato de Administración. Cada Informe de Aplicación de Fondos detallará la distribución de los Fondos Disponibles conforme al siguiente orden de prioridad y a lo establecido en la Sección 5 del Contrato de Administración (según cada uno de los términos a continuación se definen en el Contrato de Administración y se resumen en la presente Sección VI de este Prospecto):

- (i) primero, para pagar los Honorarios y Gastos Principales;

- (ii) segundo, para pagar de forma prorrateada el Pago de Intereses Serie A y el Pago de Intereses Bonos I/O, más cualquier Impuesto según dicho término se define en la Sección Cuatro (4) de los Bonos Serie A;
- (iii) tercero, para depositar en la Cuenta de Reserva de Intereses cualquier Monto de Deficiencia de Intereses, de haberla;
- (iv) cuarto, para realizar el Pago de Capital “*Target*” Serie A;
- (v) quinto, siempre y cuando no este en efecto un Caso de Intervención, para realizar el Pago de Intereses Serie B;
- (vi) sexto, siempre y cuando no este en efecto un Caso de Intervención, para pagar el Pago de Intereses Devengados Serie B;
- (vii) séptimo, para realizar el Pago Adicional de Capital Serie A, hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie A sea equivalente a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago;
- (viii) octavo, para realizar el Pago de Capital Serie B, hasta el momento en que el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos de la Serie B sea equivalente a cero en cualquier Fecha de Cálculo de Pago;
- (ix) noveno, para pagar los Honorarios y Gastos Subordinados; y
- (x) décimo, para pagar el Honorario de Incentivo del Fiduciario Emisor.

Al menos dos Días Hábles antes de cada Fecha de Pago, el Administrador preparará y presentará al Agente de Pago un informe indicando los montos que deben ser pagados a los Tenedores de Bonos en dicha Fecha de Pago (incluyendo todos los detalles necesarios para computar dichos montos) y, en cada Fecha de Pago, el Fiduciario de Garantía transferirá al Agente de Pago, para distribución en dicha Fecha de Pago a los Tenedores de Bonos de acuerdo a los términos y condiciones de los Documentos de Contratación, todas las sumas indicadas en el Informe de Aplicación de Fondos (salvo por los Honorarios y Gastos Principales y los Honorarios y Gastos Subordinados, los cuales serán pagados a los terceros respectivos conforme lo indique el Informe de Aplicación de Fondos en la Fecha de Pago o antes).

No obstante lo indicado, los Honorarios y Gastos Principales en cada Fecha de Pago no podrán exceder el monto equivalente al producto de multiplicar (i) el Saldo de Capital del Grupo de Hipotecas al cierre del Día Hábil inmediatamente anterior al primer día del Período de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago respectiva, por (ii) setenta y cinco puntos básicos (0.75%); dividido por 12 y, en el caso del Período de Cobro inmediatamente siguiente a la Fecha de Corte, dividido por 360 días y multiplicado por el número de días calendario desde e incluyendo la Fecha de Corte, hasta e incluyendo el último día del Período de Cobro inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. Cualesquiera Honorarios y Gastos Principales en exceso de dicho máximo, así como cualesquiera otros honorarios y gastos adeudados a o incurridos por el Fiduciario Emisor, el Fiduciario de Garantía, el Administrador o el Agente de Pago en relación con los Documentos de Contratación que no sean Honorarios y Gastos Principales, incluyendo cualesquiera gastos reembolsables bajo la Sección 7.5 del Contrato de Administración, serán considerados “Honorarios y Gastos Subordinados” y serán pagados de acuerdo al orden de prioridad indicado en esta Sección VI.

VII. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

El Emisor es un Fideicomiso constituido el 3 de marzo de 2010. No tiene aplicación para esta emisión la Sección de Análisis de Resultados Financieros y Operativos del Acuerdo 6-2000 de la Comisión Nacional de Valores.

VIII. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS DEL EMISOR

A. Administración de los Créditos Hipotecarios

El Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios y el Fideicomiso de Garantía,

representados por sus respectivos fiduciarios, celebraron el 29 de septiembre de 2010 un Contrato de Administración con Banco La Hipotecaria, S.A. mediante el cual se le encarga a ésta la responsabilidad de administrar la cartera de Créditos Hipotecarios propiedad del Fideicomiso de Garantía (el "Contrato de Administración"). Banco La Hipotecaria, S.A. realiza la actividad de generación y administración de Créditos Hipotecarios, por cuenta propia y para terceros.

Banco La Hipotecaria, S.A., a título personal, actuará como administrador (en lo sucesivo denominado en esta capacidad el "Administrador") de los bienes fiduciarios que el Fiduciario del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios ha aportado al Fiduciario de Garantía, conforme se describe en la Sección V de este Prospecto Informativo, para los efectos de administrar la cartera de Créditos Hipotecarios de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Administración. El Administrador tendrá, entre otras, la responsabilidad de recibir y aplicar los pagos que hagan los Deudores de los Créditos Hipotecarios, fijar las tasas de interés que cobren a los Créditos Hipotecarios, iniciar acciones judiciales y extrajudiciales de cobro de los Créditos Hipotecarios que lo requieran, enviar estados de cuenta y notificaciones a los Deudores de los Créditos Hipotecarios y vender y liquidar los Créditos Hipotecarios según se desglosa en la sección 6.3 del Contrato de Administración y demás Documentos de Contratación. En la administración de la cartera de Créditos Hipotecarios el Administrador usará los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimientos que utiliza en la administración y manejo de su propia cartera de créditos hipotecarios y negocios. El Fiduciario de Garantía puede remover al Administrador en cualquier momento si considera que éste no está cumpliendo con lo establecido en los Documentos de Contratación. Por sus servicios como Administrador y sujeto al orden de prioridad indicado en la Sección III.A.2 de este Prospecto Informativo, Banco La Hipotecaria, S. A. recibirá una comisión equivalente a un cuarenta y cinco puntos básicos (0.45%) del Saldo de Capital de los Créditos Hipotecarios.

La Junta Directiva del Administrador, Banco La Hipotecaria, S.A., a cuyo cargo estará la administración de los Créditos Hipotecarios, está integrada por las siguientes personas.

| | |
|-------------------------------|--|
| Nombre: | Lorenzo Romagosa L. Presidente |
| Nacionalidad: | Panameño, Cédula 8-204-1891 |
| Fecha de nacimiento: | 14 de octubre de 1952 |
| Domicilio comercial: | Apartado 8307, Panamá 7, Rep. de Panamá Teléfono: 263-9522; fax 269-2793 |
| Información adicional: | Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas de Florida State University (1975). Actualmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el consorcio conocido como Café Durán. Adicionalmente es miembro de la Junta Directiva de un número plural de empresa relacionadas a Café Durán. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A., ASSA Compañía de Seguros, S.A., Planeta Verde, S.A., miembro Comisión Organizadora de Expocomer, Asesor de la Cámara de Comercio e Industrias de Panamá, entre otros. |

| | |
|-------------------------------|--|
| Nombre: | Salomón V. Hanono W. Tesorero |
| Nacionalidad: | Panameño, Cédula 8-301-209 |
| Fecha de nacimiento: | 22 de julio de 1968 |
| Domicilio comercial: | Apartado 0816-01659, Panamá 5, Rep. de Panamá Teléfono: 263-4400; fax 269-9458 |
| Información adicional: | Obtuvo su título de Licenciado en Administración de Empresas y Finanzas de American University. Profesionalmente se desempeña como Gerente General de las diferentes empresas que conforman el |

grupo Empresas Vicsons. Es miembro de la Junta Directiva de Grupo ASSA, S.A. y ASSA Compañía de Seguros, S.A.

| | |
|-------------------------------|---|
| Nombre: | Nicolás Pelyhe Secretario |
| Nacionalidad: | Panameño, Cédula 8-418-467 |
| Fecha de nacimiento: | 5 de octubre de 1951 |
| Domicilio comercial: | Apartado 11223, zona 6 Correo electrónico: npelyhe@assanet.com Teléfono: 260-2929; fax 279-0868 |
| 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 es el manejo de las inversiones y supervisión de las operaciones de las empresas subsidiarias y afiliadas. |

| | |
|-------------------------------|--|
| Nombre: | John D. Rauschkolb |
| Cargo: | Vicepresidente Ejecutivo |
| Nacionalidad: | E.E.U.U., cédula E-8-74251 |
| Fecha de nacimiento: | 23 de julio de 1961 |
| Domicilio comercial: | Apartado 823-3858, Zona 7, Panamá, Rep. De Panamá Correo electrónico: john@lahipotecaria.com Teléfono: 205-1700; fax 264-0111 |
| 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 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. |

| | |
|----------------------|--|
| Nombre: | Juan A. Castro de la Guardia Vicepresidente |
| 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
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.

Nombre: Eduardo Fábrega
Vicepresidente
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
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 desempeño como VP Ramos Generales, Director de la División Corporativa, Gerente Técnico y de Finanzas entre otras posiciones en la misma compañía. Nació el 5 de noviembre de 1971.

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

La Junta Directiva es asistida por los siguientes Ejecutivos:

Boris Oduer B. – Director Ejecutivo de Negocios y Operaciones

Cédula No. 8-301-911

Egresado con el título de Licenciado en Administración de Empresas de George Mason University, Virginia, Estados Unidos. Inicio su carrera profesional trabajando en el Departamento de Crédito Corporativo del Chase Manhattan Bank, N.A. Posteriormente laboró para el Grupo Wall Street Securities por más de ocho años desempeñándose principalmente en las áreas de Finanzas Corporativas y Administración de Riesgos; su último cargo desempeñado dentro del Grupo Wall Street Securities fue el de Segundo Vicepresidente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los aspectos operativos de Banco La Hipotecaria, S.A.. Nació el 15 de marzo de 1969 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico boduber@lahipotecaria.com.

Raúl A. Zarak A. – Vicepresidente de Producción

Cédula No. 8-432-513

Obtuvo su título de Ingeniero Industrial en la Universidad de Portland, Oregon, Estados Unidos. Obtiene una Maestría en Administración de Empresas del INCAE (MAE XXXV). Inicio su carrera profesional como oficial de crédito en el Banco Comercial de Panamá (Bancomer). Mas tarde, laboro en el Chase Manhattan Bank, N.A. por 2 años, donde fungió como Gerente de Prime Bank en las áreas de banca de consumo e inversiones. Finalmente, antes de incorporarse a Banco La Hipotecaria, S.A. el Ing. Zarak laboro 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 Banco La Hipotecaria, S.A. por parte de Wall Street Securities; su ultimo cargo desempeñado dentro de Wall Street Securities fue el de Gerente de Administración de Riesgos. Actualmente es responsable de los Departamentos de Ventas, Tramitación, Mercadeo y Avalúos, al igual que, de las sucursales de venta de Banco La Hipotecaria, S.A. Nació el 24 de octubre de 1972 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico rzarak@lahipotecaria.com.

Giselle de Tejeira. – Vicepresidente Ejecutiva de Finanzas.

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 el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 300-8500, fax 300-8501, correo electrónico gtejeira@lahipotecaria.com.

Rafael Martínez – Vicepresidente de Riesgo

Cédula No. 4-196-166

Obtuvo una licenciatura en Administración de Empresas con énfasis en Banca y Finanzas de la Universidad Latina de Panamá. Posteriormente obtuvo un Postgrado en Alta Gerencia y una Maestría en Dirección Empresarial, ambos de la Universidad Latina de Panamá. Consta con una experiencia de

más de 10 años en el ramo de administración de carteras y cobros, manejando diferentes tipos de cuentas por cobrar. Fue uno de los pioneros en las operaciones de Banco La Hipotecaria, S.A. apoyando directamente al Departamentos de Crédito y realizando trabajos en los Departamentos de Tramitación y Cobros. En su posición anterior en dentro de Banco La Hipotecaria, S.A. tenía bajo su cargo el Departamento de Cobros y actualmente es el encargado de la administración de riesgo de la compañía. Nació el 21 de octubre de 1963 y tiene sus oficinas en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, ciudad de Panamá, teléfono 265-1183, fax 214-6109, correo electrónico rmartinez@lahipotecaria.com.

B. Asesores Legales

El Asesor Legal del Emisor es la firma Morgan y Morgan, actualmente ubicada MMG Tower, Piso 15, Calle 53 E, Marbella, Panamá, República de Panamá, Teléfono +507-265-7777 y fax +507-265-7700, Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center, correo electrónico info@morimor.com, atención Francisco Arias G. Morgan y Morgan son los mismos asesores legales que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de esta oferta pública.

C. Auditores

Los Auditores Externos del Emisor son KPMG, actualmente ubicados en Nicanor de Obarrio (Calle 50) N° 54, teléfono 263-5677, fax 263-9852 y correo electrónico mayon@kpmg.com.pa, Apartado Postal 5301, Zona 5, Panamá. El Licenciado Milton Ayón es el contacto principal en KPMG. El Contador Interno del Emisor es el Lic. Bolívar Gallardo quien tiene su oficina en el Edificio Plaza Regency 195, Piso 4, Vía España, Apartado 0823-04422, Zona 7, ciudad de Panamá, teléfono 265-1183, fax 214-6109, correo electrónico bgallardo@lahipotecaria.com, el cual, entre otras funciones, confecciona y firma los estados financieros interinos del Emisor.

IX. ACCIONISTAS

El Emisor es un Fideicomiso constituido mediante la Escritura Pública No. 2,930 de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, con fecha del 3 de marzo de 2010. No tiene aplicación para esta emisión la Sección de Accionistas del Acuerdo 6-2000 de la Comisión Nacional de Valores.

X. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

La Hipotecaria (Holding), Inc., fideicomitente del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, es propietaria del 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banco La Hipotecaria, S.A., fiduciaria del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios, cedente del Grupo de Hipotecas según los Contratos de Cesión de los Créditos Hipotecarios y administradora de los Créditos Hipotecarios según el Contrato de Administración.

BG Valores, S.A., puesto de bolsa de la emisión, y BG Trust, Inc., Fiduciario de Garantía, son accionistas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear).

BG Trust, Inc., Fiduciario de Garantía, mantiene relaciones comerciales y bancarias con Banco La Hipotecaria, S.A., Nicolás Pelyhe, Director de Banco La Hipotecaria, S.A., es Director de LatinClear y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y John Rauschkolb es Director Suplente de LatinClear.

La sociedad Grupo ASSA, S.A., la cual ha sido designada como Administrador Principal de los préstamos hipotecarios según lo dispuesto en el Contrato de Administración, es la tenedora de la mayoría de las acciones de La Hipotecaria (Holding), Inc., quien actúa como fideicomitente del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios.

XI. TRATAMIENTO FISCAL

Esta Sección es un resumen de disposiciones legales vigentes y se incluye en este Prospecto con carácter meramente informativo. Por lo tanto, no constituye una garantía del Emisor sobre el tratamiento

fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en los Bonos. Cada Inversionista deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

A. Ganancias de Capital

De conformidad con lo estipulado en el Artículo 269 del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos, siempre y cuando dichos valores estén registrados en la Comisión Nacional de Valores y la enajenación de los mismos se dé través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

B. Intereses

De conformidad con lo estipulado en el Artículo 270 del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, según fue modificado por la Ley 8 de 15 de marzo de 2010, salvo lo preceptuado en el Artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen a los tenedores de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores que sean colocados en oferta pública a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado. Si los Bonos no fuesen colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a sus Tenedores causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

El Emisor no garantiza que se mantenga el tratamiento fiscal actual, por lo que los inversionistas deberán estar anuentes que de darse algún cambio en el tratamiento fiscal, dichos cambios serán deducidos de los Fondos Disponibles de acuerdo al orden de prioridad de pagos establecido en la Sección 5.2 del Contrato de Administración y resumido en las Secciones III.A.2 y VI de este Prospecto..

XII. INFORMACION ADICIONAL

La oferta pública de la que trata este Prospecto está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta pública por la Comisión Nacional de Valores. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública, al igual que otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores ubicadas en el segundo piso del Edificio Bay Mall en la Avenida Balboa, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Esta Emisión de Bonos ha sido registrada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., una bolsa de valores debidamente establecida y autorizada por la Comisión Nacional de Valores para operar en la República de Panamá. Copias de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública, al igual que, otros documentos que amparan y complementan la información presentada en este Prospecto pueden ser libremente examinadas por cualquier interesado en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ubicadas en Calle 49 y Avenida Federico Boyd.

La información contenida en este Prospecto es de responsabilidad exclusiva del Emisor. Ningún corredor de valores u otra persona está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión que no esté expresamente contemplada en este Prospecto.

Anexo A – Detalle de Hipotecas Precalificadas

Anexo B – Estados Financieros del Décimo Fideicomiso de Bonos de Préstamos Hipotecarios

Anexo C – Reporte de cartera de Hipotecas Precalificadas

EMISOR
BANCO LA HIPOTECARIA, S.A. A TITULO DE FIDUCIARIO
DEL
DÉCIMO FIDEICOMISO DE BONOS
DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
Plaza Regency 195, Piso 4
Vía España
Apartado 823-4422
Panamá, Rep. de Panamá
Teléfono: 507-300-8500 Fax: 507-300-8501
Correo electrónicos: john@lahipotecaria.com

ENTE REGULADOR
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ
Avenida Balboa
Edificio Bay Mall, Oficina 206
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 507-501-1700
Fax: 507-501-1709

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
BANCO GENERAL, S.A.
Edificio BG Valores, Piso 4
Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro
Apartado 0834-00135
Teléfono: 205-1700 Fax: 301-9100
Correo electrónico: vvoloj@bgeneral.com

ASESORES LEGALES DE LA EMISIÓN
MORGAN Y MORGAN
MMG Tower, Piso 15, Calle 53 E, Marbella,
Panamá, República de Panamá
Teléfono +507-265-7777 y Fax +507-265-7700,
Apartado Postal 0832-00232 World Trade Center,
info@morimor.com

FIDUCIARIO DEL
FIDEICOMISO DE GARANTIA
BG TRUST, INC.
Edificio Torre, Piso 4
Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro
Apartado 0834-00135
Atención: Subgerente de Fideicomisos
Teléfono: 205-1700 Fax: 301-9100
Correo electrónico: vvoloj@bgeneral.com

BOLSA DE VALORES
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A.
Ave. Federico Boyd y Calle 49
Edificio Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 507-269-1966 Fax: 507-269-2457

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
BG VALORES, S.A.
Edificio BG Valores, Piso 4
Calle Aquilino de la Guardia y Rogelio Alfaro
Apartado 0834-00135
Teléfono: 205-1700 Fax: 301-9100
Correo electrónico:
csamaniego@bgvalores.com

CENTRAL DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE
VALORES, S.A.
Edificio de la Bolsa de Valores
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Atención: Iván Díaz
Apartado 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 507-214-6105 Fax: 507-214-8175