

PROSPECTO INFORMATIVO DEFINITIVO



PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS

El PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS constituido por la CAJA DE AHORROS, en calidad de Fideicomitente Emisor y Fideicomisario Final e IPAL TRUST CORP. en calidad de Fiduciario Emisor el día 29 de abril de 2026 e identificado con el número 179-03-O-0011 (en adelante el “FIDEICOMISO EMISOR”) consta en la Escritura Pública número 6198, del día 10 de julio de 2026 de la Notaría Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá, que será inscrita próximamente en el Registro Público de Panamá. Los términos y condiciones de la oferta pública de “LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA” o los “Bonos Registrados” se encuentran descritos en el CONTRATO DE PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS, con domicilio en las oficinas principales del IPAL TRUST CORP., localizado en la Provincia, Distrito y Ciudad de Panamá, Calle 50, Edificio PH 909, Piso No. 12. Las oficinas del Fideicomitente Emisor se encuentran registradas en la Provincia, Distrito y Ciudad de Panamá, Vía España y Calle Thais de Ponds, Torre Guillermo de Roux.



“LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA”
hasta por la suma de US\$1,500,000,000.00
(Para Colocación Primaria en La República de Panamá)

PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS (la “**Titularización Hipotecaria Estática**”), dividida en: i) **Bonos Senior Serie A** (también denominados “Bonos Senior o Bonos Preferenciales”) y los ii) **Bonos Serie B** (en conjunto estos bonos (**Serie A y B**) son garantizados o colateralizados “**LOS BONOS TITULARIZADOS GARANTIZADOS**” o “**LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**” o los “**BONOS REGISTRADOS**”). Los Bonos Serie B no son senior ni preferenciales. Los Bonos de la Serie B serán suscritos por la **Caja de Ahorros**, actuando en su rol de oferente con la opción de venderlos. En adición a los **Bonos Registrados**, el emisor emitirá: iii) bonos colateralizados que no serán senior ni preferenciales denominados **Bonos Serie Residual**, y iv) bonos subordinados y no colateralizados, denominados **Bonos Serie M** (en conjunto los “**BONOS PRIVADOS**”). Los **BONOS PRIVADOS** serán suscritos por el Oferente, con la opción de realizar la venta privada de los **Bonos Serie M**. **LOS BONOS PRIVADOS NO FORMAN PARTE DE ESTA OFERTA PÚBLICA DE VALORES**. El monto total de la emisión que se registra para su oferta pública será igual o inferior al monto inicial del balance del portafolio hipotecario, y el mismo no podrá superar el monto total registrado. Los **BONOS REGISTRADOS** junto a los **BONOS PRIVADOS**, en adelante se denominarán “**LOS BONOS**”, y cada bono individual se denominará un “**BONO**”. Los bonos **Senior o Preferenciales Serie A** pagarán mensualmente a mes vencido un cupón como se describe más adelante en este prospecto informativo. La (i) Fecha de Oferta, (ii) Monto de cada Serie, (iii) la Serie a Ofrecerse, (iv) el Precio Inicial de Colocación, (v) Tasa de Interés, (vi) Fecha de Vencimiento, (vii) Fecha de Emisión de cada Serie, de **BONOS REGISTRADOS** no descrita en el **FIDEICOMISO EMISOR**, ni este **Prospecto Informativo Definitivo**, entre otros términos y condiciones aquí descritos, serán notificados por el **Fiduciario Emisor** del **FIDEICOMISO EMISOR** a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana Valores mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, y dicha información será incluida en la respectiva Serie. La base para el cálculo de los intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** será ACT/360. Las obligaciones incurridas por el **FIDEICOMISO EMISOR** o el **Fiduciario Emisor** de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** en beneficio

de los Tenedores Registrados son obligaciones del **PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS**, y por lo tanto la **CAJA DE AHORROS e IPAL TRUST CORP.** no responderán con su patrimonio personal por el pago de capital e intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, los cuales estarán garantizados en las condiciones descritas en este documento, y de forma exclusiva por los **Bienes Fiduciarios del FIDEICOMISO EMISOR** y del **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA DE LA PRIMERA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS** (en adelante el “**FIDEICOMISO DE GARANTÍA**”) constituido por la **CAJA DE AHORROS** en calidad de originador del portafolio de primeras hipotecas (el “**Originador**”) y fideicomitente (el “**FIDEICOMITENTE DE GARANTÍA**”) cuyos bienes se constituirán, exclusivamente, por la cartera Hipotecaria titularizada de la **Caja de Ahorros** compuesta por préstamos hipotecarios otorgados únicamente a deudores propietarios en la República de Panamá, sus garantías y cualquier derecho que emane de estos. La relación entre el valor nominal de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** (hasta US\$1,500,000,000.00) y el patrimonio del **FIDEICOMISO EMISOR** que al 15 de julio de 2026 cuenta con un aporte inicial de (US\$10,000.00) es de ciento cincuenta mil veces (150,000x). La relación entre el valor nominal de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** (hasta US\$1,500,000,000.00) y el patrimonio combinado del **FIDEICOMISO EMISOR** y el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, una vez el **FIDEICOMITENTE DE GARANTÍA** haya cedido los créditos hipotecarios, mismos que incluyen las garantías que respaldan a todos **LOS BONOS**, incluyendo los **BONOS PRIVADOS**, será de aproximadamente cero punto nueve veces (0.9x). **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** podrán ser ofrecidos en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal, o un valor superior o inferior de su valor nominal, según las condiciones del mercado financiero en tales fechas. La calificación nacional de largo plazo para los **Bonos Serie A** es de AA(EXP)(pan) perspectiva estable y para los **Bonos Serie B** es de BBB+(EXP)(pan) perspectiva estable ambas al 30 de junio de 2026. La calificación crediticia nacional a largo plazo de la **Caja de Ahorros fue AAA (pan)** con perspectiva estable según el informe de calificación que está fechado al 10 de junio de 2026 (Fitch Ratings); y la calificación crediticia de Entidad de la **Caja de Ahorros fue AAA.pa** con perspectiva estable según el informe de calificación que está fechado al 25 de mayo de 2026 (Moody’s Local Panamá). **UNA CALIFICACIÓN DE RIESGO NO GARANTIZA EL REPAGO DE LA EMISIÓN.** El **FIDEICOMISO EMISOR** no cuenta con una calificación crediticia.

Los Bonos de la Serie Residual y Serie M no son objeto de la presente oferta pública.

PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

“LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIOS DEL EL FIDEICOMISO EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL FIDEICOMISO EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.”

	Precio al público	Comisiones y gastos	Neto al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$10.00	US\$990.00
Total	US\$1,500,000,000.00	US\$15,000,000.00	US\$1,485,000,000.00

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A. (“LATINEX BOLSA”). ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL FIDEICOMISO EMISOR.

Fecha de Oferta: **30 DE JULIO DE 2026** Fecha de Emisión: 30 de julio de 2026

Fecha de Impresión: 27 de julio de 2026

Resolución No. SMV 345-26 del 27 de julio de 2026

I. DIRECTORIO



FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO EMISOR

Calle 50 y 74, Corregimiento de San Francisco
Edificio PH 909, Piso No. 12
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 322-1588
Atención: Jacqueline Marxen/ Elena Zambrano
trust@ipal.com.pa



ORIGINADOR, OFERENTE Y ADMINISTRADOR

FIDEICOMITENTE DEL FIDEICOMISO EMISOR

FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA

Torre Guillermo de Roux (Casa Matriz)

Vía España y Calle Thais de Ponds
Apartado Postal: 0816-01118
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 518-1919
Atención: Ariel Herrera / Karla Rivera / Nadiuska López Moreno
Ariel.herrera@cajadeahorros.com.pa
Karla.Rivera@cajadeAhorros.com.pa
Nadiuska.lopez@cajadeahorros.com.pa
Karla.Rivera@cajadeAhorros.com.pa
www.cajadeAhorros.com.pa



**CASA DE VALORES, PUESTO DE BOLSA
DE LOS BONOS**

Vía España

Torre Banconal, Casa Matriz
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 505-2937 Facsímil: (507) 505-0277

Atención: Rodrigo López

rlopez@banconal.com.pa

www.banconal.com.pa



**ESTRUCTURADOR DEL
FIDEICOMISO EMISOR**

100 Wood Street, London
EC2V 7AN

Att.: Structuring & Analytics

Tel. + 44 (0) 207 659 7000

info@mountstreet.com

www.mountstreet.com

**GALILEUS ADVISORY
ASESOR DE MERCADO INTERNACIONAL DE LA
CAJA DE AHORROS**

Harwood House
43 Harwood Road, Parsons Green
London SW64QP
UK

Atención: Giulano Cislighi

Giulano.Cislagui@galileus.com.uk



**ASESORES LEGALES
CAJA DE AHORROS
FIDEICOMISO EMISOR
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
INFANTE & PÉREZ ALMILLANO**

PH 909, Piso No. 12
Calle 50 y Calle 74 San Francisco
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 322-2121 Facsímil (507) 322-2212
Atención: Alejandro Abood Alfaro
abood@ipal.com.pa
www.ipal.com.pa



**AUDITORES EXTERNOS
CAJA DE AHORROS
FIDEICOMISO GARANTÍA**

Torre PDC
Avenida Samuel Lewis y Calle 56E, Obarrio
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 208-0700
Atención: Rolando Williams
www.kpmg.com.pa



**INSCRIPCIÓN Y LISTADO
BOLSA LATINOAMERICANA DE VALORES**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Calle 49 y Avenida Federico Boyd
Apartado 0823-00963, Panamá
Teléfono: (507) 269-1966, Fax: (507) 269-2457
Atención: Olga Cantillo
bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com



**CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES (LATINCLEAR)**

Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja
Avenida Federico Boyd y Calle 49 Bella Vista,
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 214-6105, Fax: (507) 214-8175
Atención: María Guadalupe Caballero
operaciones@latinexgroup.com
www.latinexcentral.com

**FITCH RATINGS
CALIFICADORA DE RIESGO
DE LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**

Avenida 5ª. #97
Calle 71 y 72, San Francisco
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 203-1474
Atención: Juliana Ayoub
juliana.ayoub@fitchratings.com
www.fitchratings.com/es/region/panama



AIS | FINANCIAL GROUP

ALTERNATIVE INVESTMENT SOLUTIONS LTD

(AIS FINANCIAL GROUP)

AGENTE REFERIDOR

SWITZERLAND

Rue du Rhône 67

Post Code: 1207

Geneva, Switzerland

Atención: Rogelio Solís

rogelio.solis@aisfg.com

www.aisfg.com

II. DECLARACIONES PERSPECTIVAS

*Este Prospecto Informativo Definitivo del **Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** incluye declaraciones prospectivas, (en inglés “Forward Looking Statements”). Aquellas declaraciones, excepto hechos históricos incluidos en este prospecto informativo de titularización hipotecaria, relacionadas con el negocio de la Caja de Ahorros (en su calidad de Originador de las primeras hipotecas que se titularizarán), condición financiera, resultados operativos y ciertos de nuestros planes, objetivos, suposiciones, proyecciones, expectativas o creencias y declaraciones sobre otros eventos o perspectivas futuras son declaraciones a futuro y, por ende, pueden no llevarse a cabo. Estas declaraciones incluyen, sin limitación, aquellas relacionadas con: nuestra estrategia y nuestra capacidad para lograrla; adecuación del capital; y planes de financiamiento.*

Este Prospecto Informativo incluye declaraciones prospectivas relacionadas con la posible exposición del Caja de Ahorros, el Fiduciario Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia a varios tipos de riesgos de mercado, tales como riesgo macroeconómico, riesgos específicos de Panamá, riesgo de tipo de cambio, riesgos de tasas de interés y otros riesgos relacionados con el desempeño financiero de dichas entidades, y de Panamá como país. Las palabras "apuntar," "puede," "hará," "esperar," "se espera que," "anticipar," "creer," "futuro," "continuar," "ayudar," "estimar," "planificar," "programar," "intentar," "debería," "sería," "buscar," "estimaciones," "deberá," o las variaciones negativas u otras de las mismas, así como otras expresiones similares relacionadas con asuntos que no son hechos históricos, son o pueden indicar declaraciones prospectivas.

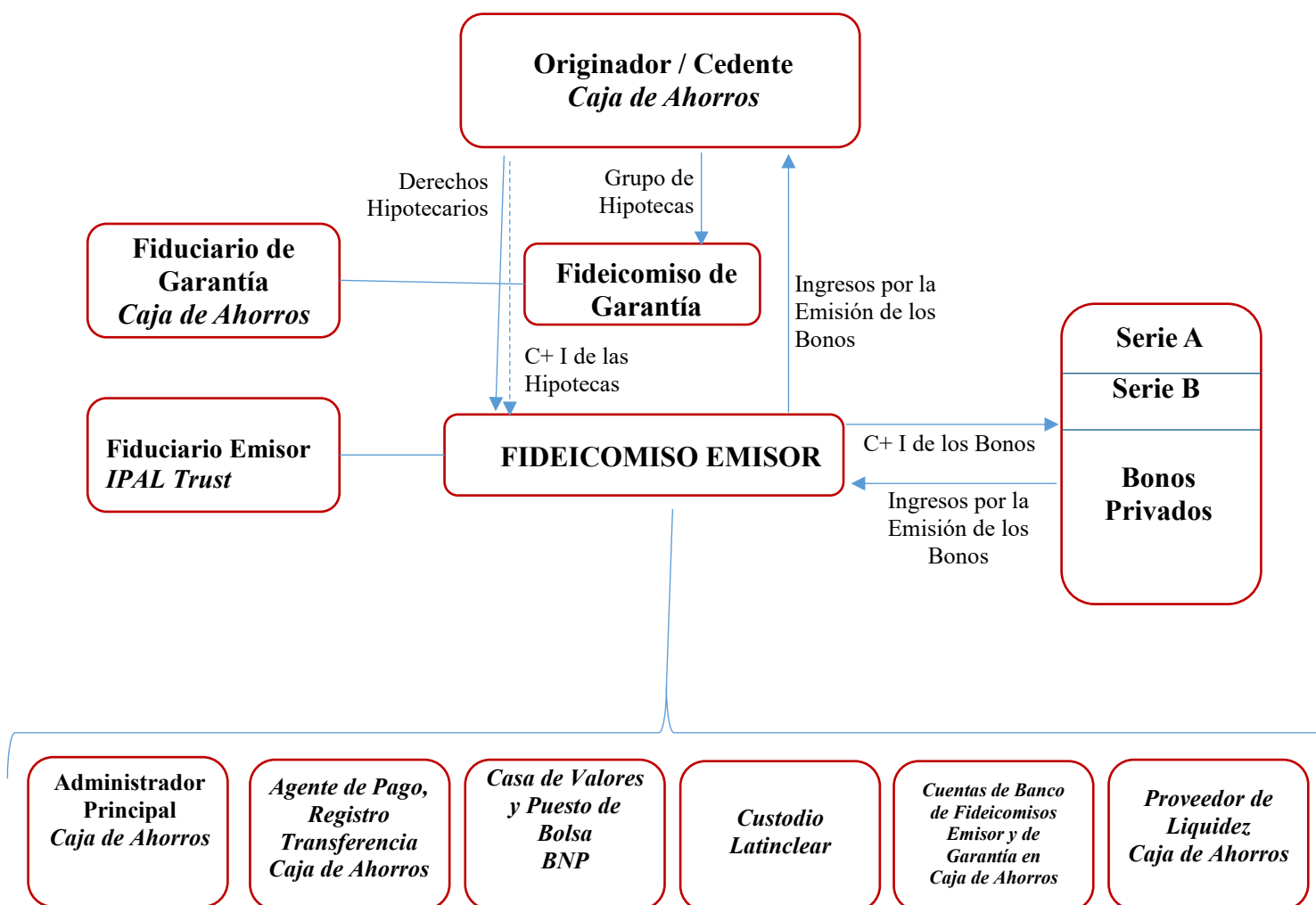
Estas declaraciones prospectivas o a futuro, se basan en las opiniones actuales de la administración de la Caja de Ahorros con respecto a eventos futuros y desempeño financiero. Estas opiniones reflejan el mejor juicio de la administración y área operativa de la Caja de Ahorros, pero implican una serie de riesgos e incertidumbres que podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los predichos en nuestras declaraciones prospectivas y de los resultados, desempeño o logros pasados. Somos de la opinión que las estimaciones reflejadas en las declaraciones prospectivas son razonables, pero sabemos que dichas estimaciones pueden resultar incorrectas. Por su naturaleza, las declaraciones prospectivas implican riesgo e incertidumbre porque se refieren a eventos y dependen de circunstancias que ocurrirán en el futuro. Hay una serie de factores que podrían causar que los resultados y desarrollos reales difieran materialmente de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Algunos de estos factores, se encuentran íntimamente relacionados con eventos sucedidos en recientes años y de los cuales, el sector bancario aún se encuentra haciendo ajustes para retornar a una operatividad normal. En este orden de ideas, el primer factor que es necesario mencionar ya que su impacto fue global es lo que hemos denominado “Factor Covid-19”. Veamos:

- Sucesos que impactaron la economía global, incluyendo como resultado del brote del coronavirus (“COVID-19”), o en el sistema financiero global y su impacto en la economía panameña, otras pandemias globales o locales y la respuesta del gobierno panameño a las mismas;*
- desarrollos económicos, comerciales y políticos en Panamá siendo el Originador un banco estatal y que sólo opera en Panamá, teniendo la cartera hipotecaria más grande entre los bancos estatales;*
- cambios en las leyes y regulaciones en Panamá, sobre los que Caja de Ahorros no tiene injerencia alguna;*

- *aumento de la competencia en el mercado de hipotecas residenciales en el sector de hipotecas preferenciales, entre otros, pueden afectar negativamente los resultados operativos de Caja de Ahorros y, por ende, aumentar el riesgo de crédito de esta titularización hipotecaria;*
- *inflación, que tenga como resultado incumplimiento en las hipotecas titularizadas, especialmente siendo esta titularización estática;*
- *fluctuaciones del mercado y de las tasas de interés en Panamá;*
- *la incapacidad de obtener el capital que necesitamos para una mayor expansión del negocio de la Caja de Ahorros;*
- *la fortaleza de la economía global, en particular el riesgo de una recesión continua en EE.UU., Europa o a nivel global;*
- *los efectos de, y los cambios en, las leyes y políticas fiscales, monetarias, comerciales y tributarias, y las calificaciones crediticias de Caja de Ahorros, de esta Titularización Hipotecaria y las de Panamá;*
- *clima severo, desastres naturales, cambios climáticos adversos, pandemias regionales o globales, o eventos similares;*
- *inestabilidad geopolítica en Estados Unidos, América Latina, Europa y Asia podría afectar nuestros ingresos;*
- *desarrollos políticos y sociales, incluyendo guerra, disturbios civiles o actividad terrorista;*
- *cambios en los mercados regionales o globales;*
- *dependencia de la deuda soberana;*
- *riesgos crediticios y otros riesgos de préstamos, como aumentos en los incumplimientos de los prestatarios;*
- *dependencia de los sistemas de tecnología de la información o una violación de nuestros sistemas de seguridad de datos;*
- *la capacidad de mantener y mejorar nuestras redes de distribución;*
- *cambios en el uso de la normativa contable actual;*
- *cambios en las proyecciones a corto, mediano y largo plazo como resultado del cambio de administración gubernamental; y*
- *otros riesgos e incertidumbres descritos en "Factores de Riesgo".*

Todas las declaraciones prospectivas incluidas en este Prospecto Informativo se basan en la información disponible para nosotros en la fecha de impresión del presente Prospecto Informativo. No asumimos ninguna obligación de actualizar públicamente o revisar cualquier declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de otra manera, excepto según lo requiera la ley aplicable, incluidas las reglas de la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos, la Bolsa Latinoamericana de Valores y Latinclear. Todas las demás declaraciones prospectivas escritas y orales atribuibles a nosotros o a personas que actúen en nuestro nombre están expresamente calificadas en su totalidad por las declaraciones de advertencia contenidas en todo este prospecto informativo.

III. DIAGRAMA SIMPLIFICADO DE LA TRANSACCION



IV. ESTRUCTURA DE CAPITAL INDICATIVA

Serie de los bonos	Valor nominal (US\$ m)	Valor nominal (% de activos)	CE (% de activos)	Precio de emisión	Vencimiento legal	Calificación inicial ¹	Colocación	Fondos
A	Hasta 1,383.32	83%	17%	100.00%	31/12/2066	AA(EXP)(pan)	Colocada	Colateral
B	Hasta 116.68	7%	10%	100.00%	31/12/2066	BBB+(EXP)(pan)	Retenida	Colateral
Bonos Privados	Hasta 166.8	10%	0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

¹ Calificación pública nacional por Fitch

V. INDICE DE CONTENIDO

I. DIRECTORIO	3
II. DECLARACIONES PERSPECTIVAS.....	8
III. DIAGRAMA SIMPLIFICADO DE LA TRANSACCION.....	10
IV. ESTRUCTURA DE CAPITAL INDICATIVA	11
V. INDICE DE CONTENIDO	12
VI. DEFINICIONES.....	16
VII. RESUMEN DE TERMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA	17
VIII. FACTORES DE RIESGO	45
A. Riesgos de la Oferta:	45
B. Riesgos del FIDEICOMISO EMISOR:.....	47
C. Riesgo del Entorno:	48
D. Riesgo de la Industria:	49
IX. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA.....	50
A. Detalles de la Oferta	51
B. Intereses Aplicables en LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA	52
C. Pagos de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA	53
i. Cascada de Pagos (Prioridad de Pagos):	53
ii. Cascada de Distribución de los Intereses Adicionales:	54
D. Eventos de Redención Anticipada	55
i. Opción de Redención Anticipada	55
E. Características Claves de la Estructura	56
F. Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia	58
i. Renuncia y Remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia.	62
ii. Anulación y Cancelación de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA.....	63
iii. Expedición, Autenticación y Registro de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA	63
G. Emisión de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de Forma Global.....	63
H. LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Individuales o Títulos Individuales	65
I. Dineros No Reclamados	66
J. Notificaciones	66

K.	Eventos de Incumplimiento	67
i.	Con relación a los Bonos Senior Serie A:	67
ii.	Con relación a Bonos Serie B:	68
iii.	Obligaciones de Hacer	69
iv.	Obligaciones de No Hacer.....	71
v.	Períodos de Cura.....	72
L.	Cesación de Actividades.....	72
M.	Plan de Distribución de LOS BONOS.....	72
N.	Contrato de Administración	74
O.	Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios	75
i.	Obligaciones del Cedente u Originador de los Créditos Hipotecarios	76
P.	Mercados.....	78
Q.	Gastos de la Emisión	78
R.	Uso de los Fondos	79
S.	Impacto de la Emisión	80
T.	Arbitraje	80
U.	Abogados	80
V.	Auditores	81
X.	FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA DE LA PRIMERA TITULARIZACION HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS	82
“Sección 14.02.	Remoción del Fiduciario.....	83
A.	Fines y Objetivos	86
B.	Obligaciones del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros	86
C.	Instrucciones del Fideicomitente de Garantía	88
D.	Del Patrimonio Fideicomitado	88
E.	Terminación.....	89
XI.	INFORMACION DEL FIDUCIARIO EMISOR Y FIDEICOMITENTE EMISOR	90
A.	Honorarios del Fiduciario Emisor	90
B.	Historia y Desarrollo del Fiduciario Emisor.....	90
C.	Capital Accionario	91
D.	Pacto Social	91
E.	Descripción del Negocio	91
F.	Restricciones Monetarias	93
G.	Litigios Legales	93

H. Sanciones Administrativas.....	93
J. Propiedades, Plantas y Equipos	94
K. Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias	94
L. Del Fideicomitente Emisor	94
i. Historia y Desarrollo del Fideicomitente Emisor	94
ii. Evolución Histórica – Jurídica	96
iii. Datos Generales	100
iv. Información sobre Los Principales Gastos de Capital Disposición de Activos	101
v. Descripción del Negocio.....	101
vi. Giro Normal de Negocios	102
vii. Descripción de la Industria	102
viii. Restricciones Monetarias.....	107
ix. Litigios Legales.....	107
x. Sanciones Administrativas	107
XI. Estructura Organizativa	108
XII. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS.	109
A. Liquidez del Fideicomitente Emisor.	109
i. Resumen de Cifras Financieras del Fideicomitente Emisor.....	110
B. Discusión: Capitalización	111
C. Resultados de las Operaciones	114
D. Análisis de la Calidad Crediticia: (Calidad de la Cartera de Préstamos y Cobertura de las Reservas para Pérdida)	115
E. Administración de Activos y Pasivos.	116
F. Vencimiento de Activos y Pasivos.	116
G. Discusión del Estado de Resultado del Fideicomitente Emisor	119
H. Ingreso Neto de Intereses y Gastos Financieros	120
I. Gasto de Provisiones.	120
K. Gastos Generales y Administrativos.	120
L. Análisis de Perspectivas	121
L. Capitalización y Endeudamiento	121
XIII. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS FIDUCIARIO EMISOR.....	122
A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada	122
B. ASESORES LEGALES.	124
C. AUDITORES	124
XIV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	125
A. Partes Relacionadas, Saldos y Transacciones.....	125

B. Negocios o Contratos con Partes Relacionadas	127
C. Auditores	127
XV. TRATAMIENTO FISCAL	128
A. Ganancias de Capital	128
B. Intereses	128
XVI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS	128
Anexo 1: Definiciones	131
Anexo 2: Estados Financieros Auditados de la Caja de Ahorros a Diciembre 2025	138
Anexo 3: Estados Financieros Interinos de la Caja de Ahorros a Marzo 2026	139
Anexo 4: Calificación Crediticia de la Caja de Ahorros Moody's Local (Mayo 2026)	140
Anexo 5: Calificación Crediticia de la Caja de Ahorros Fitch Ratings (Junio 2026).....	141
Anexo 6: Estado Financiero Preoperativo del PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACION HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS	142
Anexo 7: Primer Contrato De Fideicomiso Irrevocable De Titularización Hipotecaria Caja De Ahorros	143
Anexo 8: Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios	144
Anexo No. 9: Modelo de Carta de Crédito	145

VI. DEFINICIONES

Los términos detallados en este Prospecto Informativo tendrán el significado que se les atribuya en el Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, y en su defecto, el significado que se les atribuya en el Anexo 1 (DEFINICIONES) del presente Prospecto Informativo Definitivo.

A lo largo del presente Prospecto Informativo Definitivo del **PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACION HIPOTECARIA DE CAJA DE AHORROS**, a menos que se señale expresamente lo contrario, (i) los encabezados de cada sección han sido incluidos para fines de conveniencia y referencia, y en seguimiento al contenido del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010 adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores, y no se considerarán para fines de interpretación, y por ende no tendrán valor jurídico alguno; (ii) cualquier término o concepto singular utilizado será interpretado como incluyendo también el plural y viceversa; (iii) las palabras que impliquen cualquier género incluyen también implicarán el género opuesto; y (iv) las palabras tendrán igual significado que el adscrito en esta Sección aunque estén escritas en mayúscula cerrada, mayúscula inicial, resaltadas o sin resaltar.

De igual forma, debe entenderse que los términos establecidos en este Prospecto Informativo, vencidos en día no hábil o sábados, deberán considerarse extendidos hasta el siguiente día hábil en la República de Panamá.

VII. RESUMEN DE TERMINOS, CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA

La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta, y el detalle de los factores de riesgo de esta. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección juntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo y solicitar aclaración en caso de no entender algunos de los términos y condiciones, incluyendo los factores de riesgo de la emisión.

Emisor	Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros (el “ FIDEICOMISO EMISOR ”), constituido el día 29 de abril de 2026 e identificado con el número 179-03-O-0011 (en adelante el “FIDEICOMISO EMISOR”) el cual consta en la Escritura Pública número 6198, del día 10 de julio de 2026 de la Notaria Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá, que será inscrita próximamente en el Registro Público de Panamá.
La Emisión	Es una titulización estática de cartera hipotecaria residencial, cuyas viviendas (bienes hipotecados) son en su mayoría ocupadas por sus mismos propietarios, por la suma de hasta US\$1,500,000,000.00 (porción de LOS BONOS sujeta a registro), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Préstamos Hipotecarios han sido otorgados por la Caja de Ahorros, en el curso normal de sus operaciones como entidad bancaria. Al 30 de junio de 2026, la cartera que se pretende titularizar comprendía a 32,942 préstamos hipotecarios otorgados a propietarios que presuntamente viven en el bien hipotecado dentro de la República de Panamá. El balance actual de la Cartera Hipotecaria provisional es de hasta US\$1,666,800,000.00 con un coeficiente de préstamo a valor promedio ponderado actual del 75.3%

Los Valores a Emitir	En la Fecha de Cierre, el FIDEICOMISO EMISOR (“Emisor”) emitirá unas series de Bonos Hipotecarios, que estará compuesta de los Bonos Serie A y Serie B para oferta pública, así como BONOS PRIVADOS Serie Residual y Serie M que no forman parte de esta oferta pública de valores. <table border="1" data-bbox="792 569 1463 894"> <thead> <tr> <th>Valor</th><th>Monto (US\$ en MM)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bonos Serie A</td><td>Hasta 1,383.32</td></tr> <tr> <td>Bonos Serie B</td><td>Hasta 116.68</td></tr> <tr> <td>Bonos Privados</td><td>Hasta 166.62</td></tr> <tr> <td>TOTAL</td><td>Hasta 1,666.82</td></tr> </tbody> </table> Sólo Los Bonos de la Serie A se considerarán Bonos <i>Senior</i>. Los Bonos Serie B serán suscritos por Caja de Ahorros, actuando como Vendedor u Oferente, con el derecho de venderlos en un futuro. El total de LOS BONOS emitidos y en circulación será igual o inferior al portafolio de préstamos hipotecarios cedidos por el Originador a favor del FIDEICOMISO EMISOR, y el mismo no podrá superar el monto total registrado. Los BONOS REGISTRADOS emitidos y en circulación no podrán superar el monto total registrado de conformidad con este Prospecto Informativo.	Valor	Monto (US\$ en MM)	Bonos Serie A	Hasta 1,383.32	Bonos Serie B	Hasta 116.68	Bonos Privados	Hasta 166.62	TOTAL	Hasta 1,666.82
Valor	Monto (US\$ en MM)										
Bonos Serie A	Hasta 1,383.32										
Bonos Serie B	Hasta 116.68										
Bonos Privados	Hasta 166.62										
TOTAL	Hasta 1,666.82										

	En adición a los BONOS REGISTRADOS , el FIDEICOMISO EMISOR emitirá BONOS PRIVADOS que no son parte de esta Oferta Pública de Valores.						
Monto de la Titularización	LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán emitidos por un saldo insoluto de capital de hasta MIL QUINIENTOS MILLONES DE DÓLARES² (US\$1, 500,000,000.00) , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. La totalidad de esta emisión representa 150,000 veces el capital pagado del FIDEICOMITENTE EMISOR al 15 de julio de 2026.						
Denominaciones	LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán emitidos en denominaciones de MIL DOLARES (US\$1,000.00) y sus múltiplos.						
Uso de los Fondos	El FIDEICOMISO EMISOR entregará al Originador , el producto de la venta de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA colocados, después de deducidas las comisiones del Agente Referidor y el Puesto de Bolsa. La totalidad de los fondos que recibirá el Originador serán utilizados para capital de trabajo del Originador , incrementando los fondos disponibles para otorgar facilidades crediticias, principalmente Préstamos Hipotecarios.						
Fecha de Vencimiento	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SERIE</th><th>VENCIMIENTO LEGAL</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td>31/12/2066</td></tr> <tr> <td>B</td><td>31/12/2066</td></tr> </tbody> </table>	SERIE	VENCIMIENTO LEGAL	A	31/12/2066	B	31/12/2066
SERIE	VENCIMIENTO LEGAL						
A	31/12/2066						
B	31/12/2066						
Fecha de Cierre	Se refiere a la fecha de colocación inicial, que tendrá lugar a partir la fecha de Oferta Inicial de LOS BONOS DE						

² A lo largo del presente Prospecto Informativo, toda expresión a cifra monetaria se refiere a Dólares de los Estados Unidos de América, en especial el símbolo “US\$”, salvo que expresamente se identifique en contrario.

	TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA , y las fechas de colocaciones posteriores, cada una, una Fecha de Cierre.
Tasa de Intereses	LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA pagarán mensualmente su interés vencido³, es decir que se realizarán después de la Fecha de Vencimiento establecida como se detalla a continuación: (i) Bonos Serie A: Su tasa de interés inicial se fijará mediante Suplemento al Prospecto Informativo. (ii) Bonos Serie B: Su tasa de interés inicial se fijará mediante Suplemento al Prospecto Informativo. Las tasas de interés de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA variarán anualmente durante un tiempo. Estas variaciones serán comunicadas a través de Suplemento al Prospecto Informativo.
Fecha de Pago de Capital e Intereses	Mensualmente, en el día 25 de cada mes calendario. En el evento de que en cualquier mes el día 25 no sea un día hábil, la Fecha de Pago de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA deberá extenderse hasta el primer día hábil inmediatamente siguiente.
Fecha de Pago de Intereses	LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de cada Serie devengarán intereses a partir de su fecha de emisión y hasta su fecha de vencimiento o redención anticipada. Para cada una de las Series, los intereses se pagarán mensualmente en las fechas de pago de interés establecidas por el Emisor para LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de dicha Serie (cada una, una “Fecha de Pago de Interés”). En caso de que una fecha de pago de interés o fecha de vencimiento cayera

	en una fecha que no sea día hábil, la fecha de pago de interés o la fecha de vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer día hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha fecha de pago de interés o fecha de vencimiento a dicho día hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente. Se establece que sólo tendrán derecho a cobrar la Tasa de Interés aplicable a LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA aquellos Tenedores Registrados que hayan sido titular de los mismos con una antelación mínima de un (1) día hábil, respecto a la correspondiente Fecha de Pago de Interés.
Pago de Capital	Mensualmente el día 25 de cada mes y año calendario y la primera Fecha de Pago de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA será el 25 del mes inmediatamente siguiente al mes en que ocurra la Fecha de Oferta Inicial. En el evento de que en cualquier mes el día 25 no sea un día hábil, el Pago de Capital de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA deberá extenderse hasta el primer día hábil inmediatamente siguiente.
Opción de Recompra de la Cartera Hipotecaria:	Opción de Llamada de Recompra: El Originador (es decir, CAJA DE AHORROS) tiene la opción de recomprar todo y en su totalidad la Cartera Hipotecaria pendiente en una Fecha de Pago en la que el monto de capital adeudado en las hipotecas pendientes sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo inicial de la Cartera Hipotecaria, con la condición de que los fondos sean suficientes para pagar todos los montos adeudados (capital e intereses) en LOS BONOS.

	Siempre que el Originador sea titular de todos LOS BONOS en circulación, tiene la opción de iniciar una recompra total de LOS BONOS sin condición. En el evento de que la redención programada sea producto del ejercicio de la Opción de Recompra que mantiene el Originador, en la referida notificación, el Originador, actuando en su rol de Administrador, deberá certificar (i) el saldo capital de la Cartera Hipotecaria Cedida a la fecha y (ii) que cuenta con los fondos líquidos suficientes para adquirir la Cartera Hipotecaria (capital e intereses acumulados calculados hasta la Fecha de Pago correspondiente), los cuales deberán ser depositados en las Cuentas de Efectivo del FIDEICOMISO EMISOR dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles posteriores a la referida notificación. En el evento de que la redención programada sea producto de la tenencia por parte del Originador del cien por ciento (100%) de LOS BONOS, no será necesario comunicar sobre el evento de redención a los Tenedores Registrados, y el FIDEICOMISO EMISOR le notificará directamente a la SMV y Latinex dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al recibo de la notificación por parte del Originador. Si el Originador no ejerce su opción de redención anticipada, cuando se trate del primer caso, es decir, la recompra, (aplica la condición de que existan fondos suficientes para el repago de todos los montos debidos) entonces:
--	--

	• Mientras LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A estén en circulación, se considera aplicable un evento de Amortización Turbo de la Serie A. • Después del reembolso de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A, pero mientras LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie B estén en circulación, se considera aplicable un evento de Amortización Turbo de la Serie B. • Las Tasas de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Series A y B se incrementarán en [0.50] %.
Garantía	Las obligaciones asumidas por EL FIDEICOMISO EMISOR de repago de capital y pago de intereses a los Tenedores Registrados de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA son obligaciones garantizadas por el FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA DE LA PRIMERA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS , suscrito el día 9 de julio de 2026 e identificado como Fideicomiso Caja de Ahorros-FID-157.
Respaldo	La Emisión no cuenta con respaldo, salvo del Fideicomiso Emisor .
Fuente de Pago	La fuente de pago son todos los ingresos provenientes de la Cartera Hipotecaria (los “Derechos Hipotecarios”), incluidos las recuperaciones, intereses y capital, que se distribuyen entre todos LOS BONOS de las distintas Series emitidas por el FIDEICOMISO EMISOR , de acuerdo con la

	Cascada de Pagos que contiene este Prospecto Informativo. No se constituirá un fondo de redención para el pago de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA.
Garantía de la Emisión	LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA expedidos por el FIDEICOMISO EMISOR estarán garantizados por el Patrimonio Fideicomitado tanto del FIDEICOMISO EMISOR, y principalmente con el Patrimonio Fideicomitado del FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTIA DE LA PRIMERA TITULARIZACION HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS.
Eventos de Incumplimiento	Para los Bonos Serie A, los eventos de incumplimiento incluyen: • Incumplimiento en el pago puntual de capital e intereses cuando sean debidos y pagaderos. • Insuficiencia por parte de un bono de alcanzar balance en cero (0) post vencimiento. • Incumplimiento de cualesquiera de las declaraciones y garantías. • Si el FIDEICOMISO EMISOR es declarado en insolvencia, cesación de pagos o quiebra. • Si en cualquier Fecha de Pago, y después de tomar en consideración todos los pagos de capital que se realizarán a favor de los Bonos Senior Serie A en dicha Fecha de Pago, el saldo pendiente restante de los Bonos Senior Serie A excede el Saldo del Colateral de Buen Desempeño más el 50% del saldo total de los Préstamos en Incumplimiento.

	• No lograr reemplazar a cualquier contraparte dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que el mismo pierda las características de elegibilidad. Para los Bonos Serie B: • Incumplimiento en el pago puntual de capital cuando es debido y pagadero. Si el FIDEICOMISO EMISOR es declarado en insolvencia, cesación de pagos, es intervenido por autoridades competentes en Panamá, la emisión se entenderá automáticamente vencida, el FIDEICOMISO EMISOR se extingue convirtiéndose LOS BONOS emitidos y en circulación en obligaciones exigibles al FIDEICOMISO DE GARANTÍA. Adicionalmente, para efectos de las Leyes de la República de Panamá, se considerarán Evento de Incumplimiento por parte del FIDEICOMISO EMISOR lo siguiente: • Si el FIDEICOMISO EMISOR incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer, así como las Obligaciones de No Hacer descritas a continuación, que puedan afectar material y adversamente su posición financiera y del FIDEICOMISO DE GARANTÍA, o deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA; • Si cualquiera de las declaraciones del FIDEICOMISO EMISOR o del Fideicomitente Emisor resultase falsa o inexacta en algún
--	---

	aspecto de importancia, y el FIDEICOMISO EMISOR o el Fideicomitente Emisor no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a su notificación; • Si a él Fideicomitente Emisor se le suspende la licencia para operar como institución bancaria. • Si el ente regulador del Fideicomitente Emisor, a saber, la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, ordena la liquidación forzosa del Fideicomitente Emisor. • Si las obligaciones del FIDEICOMISO EMISOR dejan de ser garantizadas por el FIDEICOMISO DE GARANTÍA. • Si dentro de los plazos estipulados, el Fideicomitente Emisor (en este caso, también el Originador) no cumple con la cesión de los créditos hipotecarios al FIDEICOMISO EMISOR. • Si el Fiduciario Emisor o el Fiduciario de Garantía entran en estado de insolvencia, cesación de pagos, reorganización, liquidación o quiebra. Para mayor información, consultar la Sección IX, Subsección “K.” del Presente Prospecto Informativo Definitivo.
Amortización Secuencial	LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA podrán amortizar secuencialmente, e incluso cabe la amortización acelerada. Para mayor información, consultar la Sección IX, Subsección “C.” del Presente Prospecto Informativo Definitivo.
Días / Año	ACT/360 días

Días Hábiles	Aquellos días en que los bancos de licencia general en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, estén abiertos al público en general, con excepción de los sábados.
Inversionistas	La presente Emisión ha sido estructurada para “Inversionistas Institucionales” en cualquier parte del mundo, según este término es definido en el Acuerdo No. 1-2001 de 17 de enero de 2001
Fecha de Oferta Inicial	30 de julio de 2026
Asesores Legales	INFANTE & PEREZ ALMILLANO (“IPAL”) - Alejandro Abood Alfaro – abood@ipal.com.pa
Ley Aplicable	Leyes de la República de Panamá, en especial el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 (en adelante la “Ley de Valores”). y demás acuerdos reglamentarios adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. – “Latinex Bolsa”
Custodia y Compensación	Central Latinoamericana de Valores, S.A. – “Latinclear”
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá
Calificación de Riesgo de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA	Fitch Ratings ha otorgado a los Bonos Serie A una calificación crediticia de AA(EXP)(pan) y a los Bonos Serie B de BBB (EXP)(pan) (informe de 30 de junio de 2026).
Calificadora de Riesgo del Originador	Fitch Ratings ha otorgado a la Caja de Ahorros una calificación crediticia nacional a largo plazo de AAA (pan) con perspectiva estable (informe de 10 de junio de 2026). Moody’s Local Panamá ha otorgado a la Caja de Ahorros una calificación crediticia de Entidad de AAA.pa con perspectiva estable (informe del 25 de mayo de 2026).
Tratamiento Fiscal	De conformidad al <u>Artículo No. 6</u> de la Ley Orgánica de la Caja de Ahorros , la Caja de Ahorros está exenta de pagos de todo tributo, impuesto, derecho, tasa, carga o contribución, de carácter nacional.

	No obstante, el Emisor no es la Caja de Ahorros, sino el Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, en el cual la Caja de Ahorros es el Fideicomitente Emisor, e IPAL TRUST CORP el Fiduciario Emisor. Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital: De conformidad con el Artículo 334 de la Ley de Valores, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, <i>no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas</i> que dimanen de la enajenación de valores emitidos o garantizados por el Estado o de aquellos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores que se negocien en una bolsa de valores, como lo es Latinex Bolsa. LOS BONOS del FIDEICOMISO EMISOR no tienen garantía del Estado panameño. Impuesto sobre la renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 335 de la Ley de Valores y del Título II de la misma, 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 o acrediten sobre valores registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA del FIDEICOMISO EMISOR no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de estos
--	---

	causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%), el cual será retenido en la fuente por el Emisor. <i>Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA. Cada tenedor registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA antes de invertir en los mismos.</i>
Modificaciones y Cambios	El FIDEICOMISO EMISOR podrá efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la oferta de LOS BONOS con el exclusivo propósito de cumplir con leyes, remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación o para reflejar cambios en la información del Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, como también en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros. En estos casos, no se requerirá autorización previa o posterior de los tenedores registrados. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA. Tampoco se requerirá del consentimiento

	previo o posterior de los Tenedores Registrados de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA para realizar cambios generales al documento constitutivo del FIDEICOMISO EMISOR siempre y cuando no impliquen una variación a los derechos adscritos a los Tenedores Registrados. Tales enmiendas se notificarán a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante suplementos enviados dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Se reputará como una modificación a los términos y condiciones de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores, aquellos cambios que redunden en reformas a los términos y condiciones detallados a continuación, y documentos que respaldan esta titularización hipotecaria y la respectiva emisión de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA expresados en este prospecto informativo y/o el FIDEICOMISO EMISOR, tales como: a. Fecha de vencimiento de los valores, fechas de pago de intereses o de capital. b. Tasas de interés. c. Fecha de redención de los valores, forma o causales para solicitar redención de los valores. d. Cascada de Pagos. e. Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros. f. Garantías y/o Respaldo de la emisión: Entendiéndose por tales aquellos mecanismos que buscan asegurar a los tenedores el pago del capital invertido e intereses, a saber, el Contrato
--	--

	Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios y el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros. Las enmiendas a los términos y condiciones antes detallados, con respecto a la Titularización Hipotecaria originada por la Caja de Ahorros, requerirá del voto afirmativo de una Mayoría Calificada de los Tenedores Registrados de cada Serie de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA que tenga bonos en circulación. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 (incluyendo sus posteriores modificaciones) por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos y condiciones de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA será suministrada por el FIDEICOMISO EMISOR a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, al Agente de Colocación, e incluida en la página de Internet del Fideicomitente Emisor cuyo acceso no podrá ser restringido. Empero lo anterior, el FIDEICOMISO EMISOR podrá modificar los demás términos y condiciones de
--	---

	cualesquiera de LOS BONOS en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, salvo aquellas de Ley, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de LOS BONOS que representen una Mayoría Simple del saldo insoluto de cada una de las Series de LOS BONOS emitidos y en circulación, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Tenedores Registrados de una, más de una, o <u>todas</u> las Series de BONOS. En otras palabras, de no lograrse el voto favorable en Mayoría Simple o Mayoría Calificada, según se requiera, de cualquiera de las Series con derecho a voto en el asunto, la propuesta de enmienda se considera rechazada.
Resumen de los Principales Factores de Riesgo	A. Riesgos de la Oferta: a. <u>Riesgo de Prelación:</u> El pago de capital e intereses de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Series A y B no tiene preferencia sobre las Comisiones Preferenciales y el repago de la Línea de Liquidez, obligaciones del FIDEICOMISO EMISOR descritas en la Cascada de Pagos contenidas en la Subsección “C” de la Sección IX de este Prospecto Informativo. Existe un orden de prioridad entre las Series de LOS BONOS, teniendo prioridad en el pago los Bonos Serie A, sobre los Bonos Serie B, y ambos sobre los BONOS PRIVADOS, tal y cual se indica en la sección de

	“Prioridad de Pagos” en este Prospecto Informativo Definitivo. b. <u>Riesgo de Liquidez del Mercado Secundario</u>: El mercado de valores de Panamá es un mercado ilíquido. En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA a través del mercado secundario de valores en Panamá u otro país, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos, y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento. c. <u>Riesgo de Pago</u>: El FIDEICOMISO EMISOR no ha constituido, ni constituirá, un fondo de amortización separado de otros activos del Fideicomitente Emisor para garantizar el repago de capital e intereses de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, valiéndose de manera exclusiva del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros (el “FIDEICOMISO DE GARANTÍA”) y del patrimonio fideicomitado del FIDEICOMISO EMISOR. d. <u>Riesgo de Redención Anticipada</u>: El FIDEICOMISO EMISOR se reserva el derecho de redimir anticipadamente LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN
--	---

	HIPOTECARIA de acuerdo con lo dispuesto en la Sección IX de este Prospecto Informativo. e. <u>Riesgo de Recompra:</u> La Caja de Ahorros se reserva el derecho de recomprar toda la Cartera Hipotecaria en una Fecha de Pago de conformidad con la Sección IX, es decir, siempre que el monto debido en la Cartera Hipotecaria sea menor que un 10% del balance de la Cartera Hipotecaria cedida al momento de su cesión, con la condición de que los fondos sean suficientes para pagar el capital e intereses debidos en LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de las Series A y B. El ejercicio de la opción de recompra representa una redención anticipada. f. <u>Riesgo de Partes Relacionadas:</u> El rol de Fideicomitente Emisor, Fideicomitente de Garantía, Fiduciario de Garantía, y de Agente de Pago, Registro y Transferencia recaen en la misma persona, la Caja de Ahorros. Por otra parte, el Fiduciario del FIDEICOMISO EMISOR es parte relacionada a la sociedad civil de abogados, INFANTE & PEREZ ALMILLANO, asesores legales de esta emisión. g. <u>Riesgo de Dispensa de Cumplimiento de Obligaciones:</u> Conforme lo disponga el Contrato de Primer Fideicomiso
--	---

	Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, así como la Subsección “L” de la Sección IX, o la Sección XVI de este Prospecto Informativo, el FIDEICOMISO EMISOR podrá ser dispensado del exacto cumplimiento de los términos y condiciones de la Emisión, o de determinadas Series de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA por él emitidas. A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el FIDEICOMISO EMISOR podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo identificadas en las Sección IX de este Prospecto Informativo y demás obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de Mayoría Simple o Calificada (según haya sido dispuesto previamente para la materia o asunto cuya dispensa se solicite) de los Tenedores Registrados de los BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA emitidos y en circulación de todas las Series. h. <u>Riesgo de Vencimiento Anticipado:</u> La emisión del FIDEICOMISO EMISOR de la cual trata el presente Prospecto Informativo Definitivo conlleva ciertas Causales de Vencimiento Anticipado que, de darse una o varias de ellas, pueden tener como efecto el vencimiento de la
--	---

	Emisión y un rendimiento menor que lo esperado para los Tenedores Registrados. i. <u>Riesgo de Obligaciones de Hacer y de No Hacer:</u> La Emisión impone al FIDEICOMISO EMISOR condiciones de “hacer” o de “no hacer” en la Subsección “K” de la Sección IX. Si el FIDEICOMISO EMISOR incumple con cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer puede dar lugar a que se declare de plazo vencido LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA. j. <u>Riesgo de Período de Vencimiento de la Emisión:</u> La Fecha de Vencimiento programada para LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA es mayor que veinticinco (25) años, por ende, es probable que LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA formen parte de procesos de sucesión. k. <u>Riesgo por el Uso de los Fondos:</u> El riesgo de uso de los fondos en una titularización hipotecaria se refiere a la posibilidad de que los fondos no se utilicen de manera adecuada o eficiente. La totalidad recaudada por el FIDEICOMISO EMISOR por la colocación de la presente emisión de BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, a saber, el monto de US\$ [1,500,000,000.00], así como el total recaudado en la colocación de los BONOS
--	--

	PRIVADOS, será utilizado por la CAJA DE AHORROS para capital de trabajo, es decir, para otorgar facilidades crediticias y efectuar inversiones, lo que conlleva a que la CAJA DE AHORROS pueda elevar su nivel de riesgo crediticio. l. Riesgo de Falta de Constitución de Garantías dentro del Plazo Indicado: El traspaso de la Cartera Hipotecaria correspondiente a favor del FIDEICOMISO EMISOR y del FIDEICOMISO DE GARANTÍA, deberá realizarse en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la fecha de oferta de cada Serie de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA o una parte de ella. Si las garantías no se perfeccionan dentro del plazo antes indicado, el Emisor estará en incumplimiento y los BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA no contarán con las garantías correspondientes. m. Riesgo de Garantía Ómnibus: La cartera hipotecaria que se titularizará como parte de esta emisión de BONOS REGISTRADOS también garantiza, de manera subordinada los BONOS PRIVADOS que no son parte de esta oferta pública.
--	---

	n. Riesgo de Modificaciones y Cambios: Existen modificaciones de Términos y condiciones que requerirán de la aceptación de los tenedores de bonos registrados de la presente oferta pública, así como de los tenedores de bonos privados que no se encuentren sujetos al régimen aplicable para la modificación de los términos y condiciones de la oferta pública. En caso de que no se obtengan las aceptaciones o aprobaciones necesarias dentro de los plazos previstos o en los porcentajes requeridos, las modificaciones y cambios propuestos podrían no aprobarse. B. Riesgos del FIDEICOMISO EMISOR: o. Riesgo Rendimiento sobre Activos y sobre Patrimonio: al 31 de marzo de 2026, el rendimiento sobre los activos promedios del Fideicomitente Emisor (“ROA”) fue de 1.15% mientras que la rentabilidad sobre el patrimonio (“ROE”) fue de 18.26%. p. Riesgo Relación Pasivo / Patrimonio: De acuerdo con los Estados Financieros interinos del Fideicomitente Emisor al 30 de marzo de 2026 la relación Pasivo/Patrimonio era de 14.48 veces. De efectuarse la colocación total de los US\$1,500,000,000.00 de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA y la
--	---

	colocación total de los BONOS PRIVADOS, la relación Pasivo/Patrimonio del FIDEICOMISO EMISOR será de 151,364 <u>veces</u>. q. Riesgo de su Misión y Objetivo: El Fideicomitente Emisor, la Caja de Ahorros, “<i>El Banco de la Familia Panameña</i>”. tiene clientes que son otros participantes de la industria bancaria nacional y que calificarían de alto riesgo. El comportamiento de tales clientes del Fideicomitente Emisor incide directamente en el crecimiento y la capacidad de generar utilidades. Un aumento significativo en su cartera de morosidad afecta la capacidad del Fideicomitente Emisor para recuperar sus fondos. r. Riesgo de Negocio: La principal fuente de ingresos del FIDEICOMISO EMISOR proviene de la cesión de los Derechos Hipotecarios de la Cartera Hipotecaria cedida por parte de la Caja de Ahorros. Resultados futuros del FIDEICOMISO EMISOR dependerá de la administración eficiente de dicha cartera de créditos por parte de la Caja de Ahorros. s. Riesgo de Política Fiscal: El Fideicomitente Emisor no tiene injerencia directa en la política fiscal que adopte el Gobierno de Panamá. Por ende, no puede asegurar que, durante el
--	--

	período de vigencia de la Emisión, se aplique igual tratamiento que al momento de su emisión y oferta pública. t. Riesgo de Tasa de Interés: Un aumento potencial en las tasas de interés del mercado interbancario es un riesgo para los valores de renta fija. u. Riesgo de Concentración de Cartera: Se refiere a la exposición significativa que pueda tener el Fideicomitente Emisor a pocos sectores económicos y por la correlación del desempeño entre dichos sectores. v. Riesgo por Ausencia de Banco Central: El centro bancario nacional no cuenta con un banco central que, como sí existe en otras jurisdicciones, sirva de prestamista de último recurso. w. Riesgo de Mercado: Se refiere al impacto adverso que puede sufrir el valor de un activo financiero a razón de cambios en las tasas de interés, fluctuaciones en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, tanto como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos, desastres naturales y económicos. x. Riesgo de Ausencia de Historial en el Mercado de Valores: Esta es la primera emisión del FIDEICOMISO EMISOR y la primera titularización hipotecaria que
--	--

	realiza la Caja de Ahorros, actuando como Fideicomitente Emisor del FIDEICOMISO EMISOR. Por lo anterior, prospectivos inversionistas no podrán consultar tendencias del FIDEICOMISO EMISOR en cuanto a operaciones propias en el mercado de valores se refiere. C. Riesgo del Entorno: y. Riesgo País: El Fideicomitente Emisor es una entidad estatal autónoma, independiente en su estructura financiera, administrativa y de personal, sujeta a las regulaciones que dicte la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá. Como entidad autónoma, y de conformidad a su objetivo, misión y visión, sus operaciones bancarias solo se llevan a cabo en la República de Panamá. Como tal, su capacidad operativa y financiera está vinculada a las condiciones políticas y económicas de Panamá. z. Riesgo de Regulación: El FIDEICOMISO EMISOR no tiene injerencia en la elaboración de leyes, decreto y demás excertas jurídicas aplicables a los negocios del Fideicomitente Emisor. aa. Riesgo de Política Macroeconómica: Los recursos captados y colocados se vinculan totalmente a la economía panameña. Por ende, la condición
--	--

	financiera del FIDEICOMISO EMISOR se afectaría por cambios en las políticas económicas u otras políticas del gobierno panameño. bb. Riesgo Político: El FIDEICOMISO EMISOR no puede garantizar que en un futuro (corto, mediano o largo plazo) no habrá variaciones en el contexto político de Panamá. cc. Riesgo de Índole Tributario: El FIDEICOMISO EMISOR no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá. dd. Riesgo de Inflación: Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de alimentos, bienes, servicios y demás productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero. ee. Riesgo de Cesación General de Actividades: De darse un evento similar al escenario de la pandemia a raíz del virus COVID-19, y como consecuencia se da una cesación de pagos por parte del FIDEICOMISO EMISOR con relación a LOS BONOS, no se reputará como un evento de incumplimiento por ser un evento de fuerza mayor. D. Riesgo de la Industria:
--	--

	ff. Naturaleza y Competencia: El negocio bancario es un negocio de riesgo, especialmente en temas como liquidez, morosidad, volatilidad en las tasas de interés, descalces en los flujos, operativo y tecnológico entre otros. El Fideicomitente Emisor participa en una de las industrias más competitivas que existe en la economía panameña, de forma directa con las otras instituciones bancarias. gg. Riesgo por Corridas Bancarias: Condiciones económicas que deriven en una disminución de la oferta monetaria, así como factores que pongan en riesgo la reputación o perspectiva de la plaza, podrían tener como consecuencia una disminución en el balance de depósitos afectando a la industria bancaria nacional. hh. Riesgo por Volatilidad: El mercado de valores en general está sujeto a la volatilidad en los precios de los activos y a los retornos generados por los mismos. En el caso LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, cualquier factor que afecte la oferta y/o la demanda, podría incrementar la volatilidad del precio de los valores y la percepción de riesgo del FIDEICOMISO EMISOR que, a su vez, es un espejo de la
--	--

	percepción que se tenga sobre Panamá y el Gobierno Nacional. ii. Riesgo de Regulación o Legislación. El FIDEICOMISO EMISOR no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio o ámbito legislativo, aplicable al sector bancario que tengan una influencia negativa en la industria y por ende en el retorno de la presente Titularización Hipotecaria de la Caja de Ahorros.
--	--

VIII. FACTORES DE RIESGO

A. Riesgos de la Oferta:

1. **Riesgo de Prelación:** El pago de capital e intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Series A y B** no tiene preferencia sobre las Comisiones Preferenciales y el repago de la Línea de Liquidez, obligaciones del **FIDEICOMISO EMISOR** descritas en la Cascada de Pagos contenidas en la Subsección “C” de la Sección IX de este Prospecto Informativo. Existe un orden de prioridad entre las Series de **LOS BONOS**, teniendo prioridad en el pago los **Bonos Serie A**, sobre los **Bonos Serie B**, y ambos sobre los **BONOS PRIVADOS**, tal y cual se indica en la sección de “Prioridad de Pagos” en este Prospecto Informativo Definitivo.
2. **Riesgo de Liquidez del Mercado Secundario:** El mercado de valores de Panamá es un mercado ilíquido. En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus **BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** a través del mercado secundario de valores en Panamá u otro país, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos, y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.
3. **Riesgo de Pago:** El **FIDEICOMISO EMISOR** no ha constituido, ni constituirá, un fondo de amortización separado de otros activos del Fideicomitente Emisor para garantizar el repago de capital e intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, valiéndose de manera exclusiva del Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros (el “**FIDEICOMISO DE GARANTÍA**”) y del patrimonio fideicomitado del **FIDEICOMISO EMISOR**.
4. **Riesgo de Redención Anticipada:** El **FIDEICOMISO EMISOR** se reserva el derecho de redimir anticipadamente **LOS BONOS** de Titularización Hipotecaria de acuerdo con lo dispuesto en la Sección IX de este Prospecto Informativo.
5. **Riesgo de Recompra:** La **Caja de Ahorros** se reserva el derecho de recomprar toda la Cartera Hipotecaria en una Fecha de Pago de conformidad con la Sección IX, es decir, siempre que el monto debido en la Cartera Hipotecaria sea menor que un 10% del balance de la Cartera Hipotecaria cedida al momento de su cesión, con la condición de que los fondos sean suficientes para pagar el capital e intereses debidos en **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de las **Series A y B**. El ejercicio de la opción de recompra representa una redención anticipada.
6. **Riesgo de Partes Relacionadas:** El rol de **Fideicomitente Emisor, Fideicomitente de Garantía, Fiduciario de Garantía, Fideicomisario Final y de Agente de Pago, Registro y Transferencia** recaen en la misma persona, la **Caja de Ahorros**. Por otra parte, el **Fiduciario** del **FIDEICOMISO EMISOR** es parte relacionada a la sociedad civil de abogados, **INFANTE & PEREZ ALMILLANO**, asesores legales de esta emisión.
7. **Riesgo de Dispensa de Cumplimiento de Obligaciones:** Conforme lo disponga el **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, así como la Subsección “L” de la Sección IX, o la Sección XVI de este Prospecto Informativo, el **FIDEICOMISO EMISOR** podrá ser dispensado del exacto cumplimiento de los términos y condiciones de la

Emisión, o de determinadas Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** por él emitidas. A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el **FIDEICOMISO EMISOR** podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo identificadas en la Sección IX de este Prospecto Informativo y demás obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de **Mayoría Simple** o **Calificada** (según haya sido dispuesto previamente para la materia o asunto cuya dispensa se solicite) de los Tenedores Registrados de los **BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** emitidos y en circulación de todas las Series.

8. **Riesgo de Vencimiento Anticipado:** La emisión del **FIDEICOMISO EMISOR** de la cual trata el presente Prospecto Informativo Definitivo conlleva ciertas Causales de Vencimiento Anticipado que, de darse una o varias de ellas, pueden tener como efecto el vencimiento de la Emisión y un rendimiento menor que lo esperado para los Tenedores Registrados.
9. **Riesgo de Obligaciones de Hacer y de No Hacer:** La Emisión impone al **FIDEICOMISO EMISOR** condiciones de “hacer” o de “no hacer” en la Subsección “K” de la Sección IX. Si el **FIDEICOMISO EMISOR** incumple con cualquiera de sus obligaciones de hacer o no hacer puede dar lugar a que se declare de plazo vencido **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.
10. **Riesgo de Período de Vencimiento de la Emisión:** La Fecha de Vencimiento programada para **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** es mayor que veinticinco (25) años, por ende, es probable que **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** formen parte de procesos de sucesión.
11. **Riesgo por el Uso de los Fondos:** El riesgo de uso de los fondos en una titularización hipotecaria se refiere a la posibilidad de que los fondos no se utilicen de manera adecuada o eficiente. La totalidad recaudada por el **FIDEICOMISO EMISOR** por la colocación de la presente emisión de **BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, a saber, el monto de **US\$ [1,500,000,000.00]**, así como lo recaudado en la colocación de los **BONOS PRIVADOS** será utilizado por la **CAJA DE AHORROS** para capital de trabajo, es decir, para otorgar facilidades crediticias y efectuar inversiones, lo que conlleva a que la **CAJA DE AHORROS** pueda elevar su nivel de riesgo crediticio.
12. **Riesgo de Falta de Constitución de Garantías dentro del Plazo Indicado:** El traspaso de la Cartera Hipotecaria correspondiente a favor del **FIDEICOMISO EMISOR** y del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, deberá realizarse en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendarios siguientes a la Fecha de Oferta de cada Serie de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** o una parte de ella. Si las garantías no se perfeccionan dentro del plazo antes indicado, el Emisor estará en incumplimiento y los **BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** no contarán con las garantías correspondientes.
13. **Riesgo de Garantía Ómnibus:** La cartera hipotecaria que se titularizará como parte de esta emisión de **BONOS REGISTRADOS** también garantiza, de manera subordinada los **BONOS PRIVADOS** que no son parte de esta oferta pública.
14. **Riesgo de Modificaciones y Cambios:** Existen modificaciones de Términos y condiciones que requerirán de la aceptación de los tenedores de bonos registrados de la presente oferta pública, así como de los tenedores de bonos privados que no se encuentren sujetos al régimen aplicable para la modificación de los términos y condiciones de la oferta pública. En caso de que no se

obtengan las aceptaciones o aprobaciones necesarias dentro de los plazos previstos o en los porcentajes requeridos, las modificaciones y cambios propuestos podrían no aprobarse.

B. Riesgos del FIDEICOMISO EMISOR:

1. **Riesgo Rendimiento sobre Activos y sobre Patrimonio:** al 31 de marzo de 2026, el rendimiento sobre los activos promedios del **Fideicomitente Emisor** ("ROA") fue de 1.15% mientras que la rentabilidad sobre el patrimonio ("ROE") fue de 18.26%.
2. **Riesgo Relación Pasivo / Patrimonio:** De acuerdo con los Estados Financieros interinos del **Fideicomitente Emisor** al 31 de marzo de 2026 la relación Pasivo/Patrimonio era de 14.48 veces. De efectuarse la colocación total de los US\$1,500,000,000.00 de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y la colocación total de los **BONOS PRIVADOS**, la relación Pasivo/Patrimonio del **FIDEICOMISO EMISOR** será de 151,364 veces.
3. **Riesgo de su Misión y Objetivo:** El **Fideicomitente Emisor**, la **Caja de Ahorros**, "*El Banco de la Familia Panameña*". tiene clientes que son otros participantes de la industria bancaria nacional y que calificarían de alto riesgo. El comportamiento de tales clientes del **Fideicomitente Emisor** incide directamente en el crecimiento y la capacidad de generar utilidades. Un aumento significativo en su cartera de morosidad afecta la capacidad del **Fideicomitente Emisor** para recuperar sus fondos.
4. **Riesgo de Negocio:** La principal fuente de ingresos del **FIDEICOMISO EMISOR** proviene de la cesión de los Derechos Hipotecarios de la Cartera Hipotecaria cedida por parte de la **Caja de Ahorros**. Resultados futuros del **FIDEICOMISO EMISOR** dependerá de la administración eficiente de dicha cartera de créditos por parte de la **Caja de Ahorros**.
5. **Riesgo de Política Fiscal:** El **Fideicomitente Emisor** no tiene inherencia directa en la política fiscal que adopte el Gobierno de Panamá. Por ende, no puede asegurar que, durante el período de vigencia de la Emisión, se aplique igual tratamiento que al momento de su emisión y oferta pública.
6. **Riesgo de Competencia en la Industria Bancaria:** El Fideicomitente Emisor tiene un riesgo de competencia dentro del sistema bancario nacional, entre los segmentos de financiamientos y depósitos. Este riesgo de competencia impactaría adversamente sus utilidades, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado y de que exista una competencia más agresiva tanto dentro como afuera de la industria bancaria nacional.
7. **Riesgo de Tasa de Interés:** Un aumento potencial en las tasas de interés del mercado interbancario es un riesgo para los valores de renta fija.
8. **Riesgo de Concentración de Cartera:** Se refiere a la exposición significativa que pueda tener el **Fideicomitente Emisor** a pocos deudores, pocos sectores económicos y por la correlación del desempeño entre dichos sectores.

9. **Riesgo por Ausencia de Banco Central:** El centro bancario nacional no cuenta con un banco central que, como sí existe en otras jurisdicciones, sirva de prestamista de último recurso.
10. **Riesgo de Mercado:** Se refiere al impacto adverso que puede sufrir el valor de un activo financiero a razón de cambios en las tasas de interés, fluctuaciones en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, tanto como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos, desastres naturales y económicos.
11. **Riesgo de Ausencia de Historial en el Mercado de Valores:** Esta es la primera emisión del **FIDEICOMISO EMISOR** y la primera titularización hipotecaria que realiza la **Caja de Ahorros**, actuando como **Fideicomitente Emisor** del **FIDEICOMISO EMISOR**. Por lo anterior, prospectivos inversionistas no podrán consultar tendencias del **FIDEICOMISO EMISOR** en cuanto a operaciones propias en el mercado de valores se refiere.

C. Riesgo del Entorno:

1. **Riesgo País:** El **Fideicomitente Emisor** es una entidad estatal autónoma, independiente en su estructura financiera, administrativa y de personal, sujeta a las regulaciones que dicte la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá. Como entidad autónoma, y de conformidad a su objetivo, misión y visión, sus operaciones bancarias solo se llevan a cabo en la República de Panamá. Como tal, su capacidad operativa y financiera está vinculada a las condiciones políticas y económicas de Panamá.
2. **Riesgo de Regulación:** El **FIDEICOMISO EMISOR** no tiene injerencia en la elaboración de leyes, decreto y demás excertas jurídicas aplicables a los negocios del **Fideicomitente Emisor**.
3. **Riesgo de Política Macroeconómica:** Los recursos captados y colocados se vinculan totalmente a la economía panameña. Por ende, la condición financiera del **FIDEICOMISO EMISOR** se afectaría por cambios en las políticas económicas u otras políticas del gobierno panameño.
4. **Riesgo Político:** El **FIDEICOMISO EMISOR** no puede garantizar que en un futuro (corto, mediano o largo plazo) no habrá variaciones en el contexto político de Panamá.
5. **Riesgo de Índole Tributario:** El **FIDEICOMISO EMISOR** no puede garantizar que no habrá variaciones en el régimen fiscal o sistema tributario de Panamá.
6. **Riesgo de Inflación:** Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de alimentos, bienes, servicios y demás productos que tenga como consecuencia una caída en el poder adquisitivo del dinero. **Riesgo de Cesación General de Actividades:** De darse un evento similar al escenario de la pandemia a raíz del virus COVID-19, y como consecuencia se da una cesación de pagos por parte del **FIDEICOMISO EMISOR** en relación con **LOS BONOS**, no se reputará como un evento de incumplimiento por ser un evento de fuerza mayor.
- 7.

D. Riesgo de la Industria:

1. **Naturaleza y Competencia:** El negocio bancario es un negocio de riesgo, especialmente en temas como liquidez, morosidad, volatilidad en las tasas de interés, descalces en los flujos, operativo y tecnológico entre otros. El **Fideicomitente Emisor** participa en una de las industrias más competitivas que existe en la economía panameña, de forma directa con las otras instituciones bancarias.

2. **Riesgo por Corridas Bancarias:** Condiciones económicas que deriven en una disminución de la oferta monetaria, así como factores que pongan en riesgo la reputación o perspectiva de la plaza, podrían tener como consecuencia una disminución en el balance de depósitos afectando a la industria bancaria nacional.

3. **Riesgo por Volatilidad:** El mercado de valores en general está sujeto a la volatilidad en los precios de los activos y a los retornos generados por los mismos. En el caso **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, cualquier factor que afecte la oferta y/o la demanda, podría incrementar la volatilidad del precio de los valores y la percepción de riesgo del **FIDEICOMISO EMISOR** que, a su vez, es un espejo de la percepción que se tenga sobre Panamá y el Gobierno Nacional.

4. **Riesgo de Regulación o Legislación.** El **FIDEICOMISO EMISOR** no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio o ámbito legislativo, aplicable al sector bancario que tengan una influencia negativa en la industria y por ende en el retorno de la presente Titularización Hipotecaria de la **Caja de Ahorros**.

IX. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA DE LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA

La emisión y oferta pública de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** emitidos por el **FIDEICOMISO EMISOR** está sujeta al **Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** suscrito entre la **Caja de Ahorros**, como **Fideicomitente Emisor y Fideicomisario Final**, e **IPAL TRUST CORP**, como **Fiduciario Emisor**.

La (i) Fecha de Oferta, (ii) Monto de cada Serie, (iii) la Serie a Ofrecerse, (iv) el Precio Inicial de Colocación, (v) Tasa de Interés, (vi) Fecha de Vencimiento, (vii) Fecha de Emisión de cada Serie, de **BONOS REGISTRADOS** no descrita en el **FIDEICOMISO EMISOR**, ni este **Prospecto Informativo Definitivo**, entre otros términos y condiciones aquí descritos, serán notificados por el **Fiduciario Emisor del FIDEICOMISO EMISOR** a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana Valores mediante un Suplemento al Prospecto Informativo, al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta respectiva de cada Serie de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, y dicha información será incluida en la respectiva Serie.

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán emitidos en dos (2) Series (Serie “A” y Serie “B”), de forma nominativa, registrada y sin cupones, por un valor nominal de hasta MIL QUINIENTOS MILLONES DE DÓLARES 00/ 100 (US\$1,500,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América la cual tiene paridad⁴ con el “balboa” moneda oficial de la República de Panamá.

En adición a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, el emisor emitirá **BONOS PRIVADOS** de las Series Residual y M. **LOS BONOS PRIVADOS NO FORMAN PARTE DE ESTA OFERTA PÚBLICA DE VALORES. FIDEICOMISO EMISOR.**

La Fecha de Oferta Inicial de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** es el **30 de JULIO de 2026** (la “Fecha de Oferta Inicial”).

La oferta es una titularización hipotecaria estática compuesta por un portafolio de préstamos con garantía de primera hipoteca y anticresis dados en la República de Panamá, principalmente para la adquisición de viviendas en su mayoría ocupadas por los deudores hipotecarios, quienes a su vez son los propietarios.

Todos los préstamos hipotecarios han sido otorgados por la **Caja de Ahorros** dentro de su curso normal de negocios u operaciones.

Al 30 de junio de 2026, el portafolio provisional de préstamos hipotecarios otorgados a deudores hipotecarios ascendía a 32,942. El balance actual del portafolio provisional es de aproximadamente US\$1,666,824,427 con una proporción promedio ponderada actual de préstamo a valor de 75.3%

⁴ El **Convenio Monetario** (“Convenio Taft”) es el tratado o convenio que estableció la paridad del balboa con el dólar estadounidense, y autoriza la libre circulación en Panamá de dólar de los Estados Unidos de América.

A. Detalles de la Oferta

El **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** ha sido constituido el día 29 de abril de 2026, se encuentra identificado con el número 179-03-O-0011 y consta en la Escritura Pública No. 6198 de la Notaría Pública Primera de fecha de 10 de julio de 2026, que será inscrita próximamente en el Registro Público de Panamá.

El **FIDEICOMISO EMISOR** tiene, entre sus obligaciones, emitir hasta **MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VENTICUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE DÓLARES (US\$1,666,824,427.00)** de **LOS BONOS (hasta MIL QUINIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$1,500,000,000.00) en BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA)** en tantas ofertas como estime conveniente según las condiciones del mercado, pero sin superar el monto máximo de la emisión. Inicialmente, el **FIDEICOMISO EMISOR** emitirá una porción de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** garantizados de las Series **A, B y de los BONOS PRIVADOS**.

Serie	Monto (US\$ millones)	Valor Nominal (100% de activos)
A	Hasta 1,383.32	83.0
B	Hasta 116.68	7.0
Bonos Privados	Hasta 166.82	10.0
TOTAL	Hasta 1,666.82	100.0

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de la **Serie A** serán ofrecidos a Inversionistas Institucionales mientras que los de la **Serie B** serán suscritos por la **CAJA DE AHORROS**. El monto total de la emisión será igual o inferior al balance inicial de la Cartera Hipotecaria.

Los **BONOS PRIVADOS** serán colocados privadamente y no forman parte de esta oferta pública.

El valor inicial de colocación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** será a la par, es decir a su valor nominal. Para determinar el valor inicial de colocación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** se tomó en consideración el valor nominal de la Cartera Hipotecaria al **FIDEICOMISO EMISOR**, a razón de que, en todo momento, la relación entre valores emitidos y en circulación versus garantía fuera igual o inferior al cien por ciento (100%) entre **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y el monto o valor total de los préstamos hipotecarios titularizados.

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán inmovilizados mediante el mecanismo de anotación en cuenta, como se describe más adelante en este Capítulo VI. Esta oferta no es sobre derechos de suscripción, ni tampoco de derechos a ser convertibles, como tampoco trae consigo derecho de suscripción para adquirir **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

Inicialmente, sí existen circunstancias especiales que pudieran menoscabar la liquidez de los valores que se ofrecen puesto que serán destinados exclusivamente a Inversionistas Institucionales que se encuentren ubicados en Panamá o en cualquier parte del mundo, siempre y cuando sus leyes de origen y políticas de

inversión así lo permitan. Cada Inversionista es responsable de determinar si esta inversión es elegible según aquellas condiciones.

Los gastos para la oferta pública de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** han sido sufragados en su totalidad por la **CAJA DE AHORROS** en su calidad de **Originador** de los Préstamos Hipotecarios, y de **Fideicomitente Emisor** del **FIDEICOMISO EMISOR**.

EL FIDEICOMISO EMISOR no ha utilizado una entidad proveedora de precios en esta etapa de oferta pública inicial de la emisión. Lo anterior no obsta para que, de emitirse otras Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, previo cumplimiento de los requisitos legales y estatutarios, se utilicen los servicios de una Entidad Proveedora de Precios.

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA no son derechos de suscripción, no poseen derechos a ser convertibles o tengan derecho de suscripción, salvo los derechos previamente descritos a favor del Originador, la **Caja de Ahorros**.

Una vez colocados la totalidad de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de las **Series A y B** la relación del valor nominal de la emisión sobre el patrimonio del **FIDEICOMISO EMISOR** será de 0.999993x. La relación del total de pasivos entre capital pagado será igual a 151,364x.-

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán emitidos únicamente por **EL FIDEICOMISO EMISOR** en cumplimiento de sus obligaciones y rol en calidad de Emisor de estos valores.

Los Hechos de Importancia a los cuales haga referencia cualquier sección de este Prospecto Informativo, serán comunicados a través de la Plataforma SERI de la Superintendencia del Mercado de Valores.

B. Intereses Aplicables en LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA pagaran mensualmente, pero posterior a la Fecha de Pago, intereses de la siguiente manera:

1. **Bonos Serie A:** Su tasa de interés inicial se fijará mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
2. **Bonos Serie B:** Su tasa de interés inicial se fijará mediante Suplemento al Prospecto Informativo.

La tasa de interés inicial de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de la **Serie A** y de la **Serie B** variarán anualmente, por un tiempo, y transcurrido el mismo, el interés se mantendrá estático hasta el vencimiento de la emisión, conforme a la Tabla de variación de Tasa de Interés que será comunicada mediante los Suplementos de la **Serie A** y la **Serie B**.

La base para el cálculo de los intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** será ACT/360

Existe un orden de prioridad entre las Series de **LOS BONOS**, teniendo prioridad en el pago los **Bonos Serie A**, sobre los **Bonos Serie B**, y ambos sobre los **BONOS PRIVADOS**, tal y cual se indica en la sección de “Prioridad de Pagos” en este Prospecto Informativo Definitivo.

Sólo **LOS BONOS** de la **Serie “A”** son bonos senior.

LOS BONOS de la **Serie Residual** (que será adquirida por el **Originador**) no pagarán intereses.

C. Pagos de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, su capital e intereses, serán pagados mensualmente, en el día 25 de cada mes calendario. En el evento de que en cualquier mes el día 25 no sea un día hábil, la Fecha de Pago de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** deberá extenderse hasta el primer día hábil inmediatamente siguiente.

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de cada Serie devengarán intereses a partir de su fecha de emisión y hasta su fecha de vencimiento o redención anticipada. Para cada una de las Series, los intereses se pagarán en las fechas de pago de interés establecidas por el Emisor para **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de dicha Serie (cada una, una “Fecha de Pago de Interés”). En caso de que una fecha de pago de interés o fecha de vencimiento cayera en una fecha que no sea día hábil, la fecha de pago de interés o la fecha de vencimiento, según sea el caso, deberá extenderse hasta el primer día hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicha fecha de pago de interés o fecha de vencimiento a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente.

Se establece que sólo tendrán derecho a cobrar la Tasa de Interés aplicable a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** a aquellos Tenedores Registrados que hayan sido titular de los mismos con una antelación mínima a la Fecha de Pago de un (1) día hábil.

El mecanismo de pago en cascada (*waterfall pass through*) se refiere a la aplicación prioritaria de pagos (capital y/o intereses) tanto para **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** como para los **BONOS PRIVADOS** según se describe a continuación:

i. Cascada de Pagos (Prioridad de Pagos):

a. Fondos disponibles Previo a la Ejecución y Posterior a la Ejecución

1. cobros de intereses y de capital;
2. Intereses devengados de la cuenta del **FIDEICOMISO EMISOR**;
3. Giro de la Línea de Liquidez de la Serie A, solo para satisfacer la cascada de pagos Previo a la Ejecución (“b.1.”, “b.2.”, y “b.3.” a continuación)-.

b. Previo a la Ejecución

1. Comisiones Preferenciales (incluidas comisiones de servicio), gastos e impuestos;
2. Repago de giros de la Línea de Liquidez de la Serie A (montos girados en el Periodo de Pago anterior)
3. Intereses adeudados sobre la Serie A, sujeto a que la Línea de Liquidez sea usada para pagar el interés de la Serie A, antes del cobro de capital;
4. Monto de Amortización Meta de la Serie A
5. En caso de evento de Amortización Turbo Serie A, todos los fondos disponibles restantes se aplicarán para pagar el capital pendiente de Serie A hasta que se subsane;
6. Intereses devengados sobre la Serie B y la Serie M (*pari pasu*-75%);
7. Si la Serie A se reembolsó en su totalidad, el Monto de Amortización Meta de la Serie B;
8. En caso de evento de Amortización Turbo Serie B, todos los fondos disponibles restantes se aplicaron para pagar el capital pendiente de Serie B hasta que se subsane;

9. Monto de Amortización Meta Adicional Serie A
10. Si las Series A y B se reembolsaron en su totalidad, el Monto de Amortización Meta de la Serie Residual;
11. Cualesquiera otros pagos subordinados adeudados;
12. Resto al pago de la Serie Residual.

c. Posterior a la Ejecución

1. Comisiones Preferenciales, gastos e impuestos;
2. Intereses adeudados sobre la Serie A;
3. Todos los fondos restantes disponibles para pagar el capital pendiente de la Serie A hasta que se reembolsen en su totalidad;
4. Reembolso del monto utilizado de la Línea de Liquidez de los **Bonos Serie A**
5. Intereses adeudados sobre la Serie B;
6. Todos los fondos restantes disponibles para pagar el capital pendiente de la Serie B hasta que se reembolse en su totalidad;
7. Todos los fondos disponibles restantes para pagar el capital pendiente de la Serie Residual hasta que se reembolse en su totalidad;
8. Cualquier otro pago subordinado adeudado;
9. Resto al pago de la Serie Residual.

d. Fondos Disponibles para la Distribución de Intereses Adicionales

1. Ingresos recibidos de créditos fiscales expedidos por préstamos subsidiados con relación a intereses subsidiados de la Cartera Hipotecaria, cuando estén disponibles en relación con los intereses subsidiados de la cartera.

ii. Cascada de Distribución de los Intereses Adicionales:

1. Prorrata a **LOS BONOS** Series A, B y Residual en relación con el total del Saldo del Colateral de Buen Desempeño (préstamos con menos de 180 días de mora) con relación al monto emitido y en circulación de **LOS BONOS** de cada una de las Series A, B y Residual en ese momento, calculado en base al momento previo a que se realicen los pagos de acuerdo con la cascada de pagos previo a la ejecución y posterior a la ejecución;
2. El saldo pendiente de cada una de las Series tiene un límite para garantizar que la suma no sea mayor que el saldo total de rendimiento. Dicho de otra manera, mientras la Serie Residual esté pendiente y se produzcan pérdidas, la cantidad "neta" pendiente de la Serie Residual se reducirá por dichas pérdidas y la parte proporcional se ajustará en consecuencia. Si las pérdidas exceden el monto pendiente de pago a favor de la Serie Residual, entonces la Serie Residual ya no recibirá dichos pagos y la siguiente parte prorrateada de la Serie B se reducirá.
3. El resto se aplicará al pago de la Serie Residual.

Monto de Amortización Meta de los Bonos Serie A: Se refiere al monto mínimo entre: i) el capital total recibido (incluye tanto los montos programados como los montos prepagados) en Préstamos de Buen Desempeño más la recuperación en Préstamos en Incumplimiento. En el caso de una redención anticipada, la amortización meta es el saldo total restante; o ii) las sumas disponibles con posterioridad al pago de los numerales "b.1.", "b.2.", y "b.3." bajo la sección "b. Previo a la Ejecución".

Monto de Amortización Meta Adicional de los Bonos Serie A: **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** Serie A recibirán el noventa y cinco por ciento (95%) de los fondos remanentes después del pago de los intereses de **LOS BONOS** de las **Serie B y M**.

Cuentas por Cobrar Incumplidas: Se refiere a aquellos Préstamos en Incumplimiento, o aquellas cuentas que el **Administrador** considere cuentas por cobrar irrecuperables.

Monto de Amortización Meta de los Bonos Serie B: Cuando **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** Serie A hayan sido totalmente redimidos (esto aplica al balance post distribución de la Serie A en cualquier Fecha de Pago de Interés), se refiere al monto mínimo entre: i) el capital recibido (incluye tanto los montos programados como los montos prepagados) en Préstamos de Buen Desempeño más las recuperaciones en los Préstamos en Incumplimiento. En el caso de una redención anticipada, la amortización meta es el saldo total restante; o ii) las sumas disponibles con posterioridad al pago de los numerales “b.1.”, “b.2.”, y “b.3.” de la sección “b. Previo a la Ejecución” de la Cascada de Pagos.

Monto de Amortización Meta de LOS BONOS Serie Residual: Cuando **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de las Series A y B hayan sido totalmente redimidos (esto aplica al balance post distribución de la Series A y B en cualquier Fecha de Pago de Interés), se refiere al monto mínimo entre: i) el capital recibido (incluye tanto los montos programados como los de montos prepagados) en Préstamos de Buen Desempeño más las recuperaciones en los Préstamos en Incumplimiento. En el caso de una redención anticipada, la amortización objetivo es el saldo total restante; o ii) las sumas disponibles con posterioridad al pago de los numerales “b.1.”, “b.2.”, y “b.3.” de la sección “b. Previo a la Ejecución” de la Cascada de Pagos.

El pago de una redención anticipada no representa un pago de prima de riesgo adicional para el inversionista o el Tenedor Registrado de **LOS BONOS**.

D. Eventos de Redención Anticipada

i. Opción de Redención Anticipada

El **Originador** (es decir, **CAJA DE AHORROS**) tiene la opción de recomprar todo y en su totalidad la Cartera Hipotecaria pendiente en una Fecha de Pago en la que el monto de capital adeudado en las hipotecas pendientes sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo inicial de la Cartera Hipotecaria, con la condición de que los fondos sean suficientes para pagar todos los montos adeudados (capital e intereses) en **LOS BONOS**.

Siempre que el **Originador** sea titular de todos **LOS BONOS** en circulación, tiene la opción de iniciar una recompra total de **LOS BONOS** sin que le aplique la condición que antecede.

En el evento de que la redención programada sea producto del ejercicio de la Opción de Recompra que mantiene el **Originador**, en la referida notificación, el **Originador**, actuando en su rol de **Administrador**,

deberá certificar (i) el saldo capital de la Cartera Hipotecaria a la fecha y (ii) que cuenta con los fondos líquidos suficientes para adquirir la Cartera Hipotecaria (capital e intereses acumulados calculados hasta la Fecha de Pago correspondiente), los cuales deberán ser depositados en las Cuentas de Efectivo del **FIDEICOMISO EMISOR** dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles posteriores a la referida notificación.

En el evento de que la redención programada sea producto de la tenencia por parte del **Originador** del cien por ciento (100%) de **LOS BONOS**, no será necesario comunicar sobre el evento de redención a los Tenedores Registrados, y el **FIDEICOMISO EMISOR** le notificará directamente a la SMV y Latinex dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al recibo de la notificación por parte del **Originador**.

Si el **Originador** no ejerce su opción de redención anticipada, cuando se trate del primer caso, es decir, la recompra, (aplica la condición de que existan fondos suficientes para el repago de todos los montos debidos) entonces:

- Mientras **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A** estén en circulación, se considera aplicable un evento de Amortización Turbo de la Serie A.
- Después del reembolso de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A**, pero mientras **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie B** estén en circulación, se considera aplicable un evento de Amortización Turbo de la Serie B.
- Las Tasas de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Series A y B** (como se definen anteriormente) se incrementarán en [0.50]%.

En cada uno de estos escenarios, estos eventos pueden revertirse si la condición para una redención anticipada ya no se cumple.

E. Características Claves de la Estructura

En lo que a la operativa del **FIDEICOMISO EMISOR** se refiere, deben considerarse las siguientes Características Estructurales Claves, siendo aquellas:

Línea de Liquidez o Carta de Crédito de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A: Una reserva de liquidez mediante carta de crédito de un Banco Elegible, igual a tres veces (3x) el monto del pago de intereses de los **Bonos Serie A** del mes pasado y, para el primer período, tres (3x) veces el monto del pago total de intereses de los **Bonos Serie A** para un mes calendario completo considerando el monto nominal total pendiente de la Serie A. La Línea de Liquidez estará sujeta a una tarifa de veinte [20] puntos básicos para el monto no utilizado y dos punto veinticinco por ciento 2.25% para el monto utilizado. Esta reserva de liquidez solo estará vigente mientras existan **Bonos Serie A** en circulación. En el evento de que la Línea de Liquidez se encuentre otorgada por un banco que pierda las características de Banco Elegible que se establecen en este Prospecto Informativo, el **FIDEICOMISO EMISOR** deberá, dentro de los sesenta

(60) días posteriores de haberse perdido aquellas características, obtener una nueva Línea de Liquidez en iguales términos con un nuevo Banco Elegible. Desde que se ha perdido la condición de Banco Elegible y mientras que no se haya obtenido la nueva Línea de Liquidez con un Banco Elegible, el banco que haya otorgado la Línea de Liquidez deberá transferir, a una cuenta bancaria del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** en un Banco Elegible, una suma de dinero igual o superior a la suma no girada de la Línea de Liquidez existente cuenta aquella desde y hacia la cual el **FIDEICOMISO EMISOR** continuará haciendo los giros y repagos correspondientes. Transcurridos los sesenta (60) días sin que se haya obtenido una Línea de Liquidez con un Banco Elegible, ocurrirá un Evento de Incumplimiento y se aplicará la Cascada de Pagos “Post-Ejecución” hasta que el evento sea curado.

Amortización Secuencial: **LOS BONOS** se benefician de la amortización secuencial establecida en la Cascada de Pagos, es decir, que el **FIDEICOMISO EMISOR** no realizará pagos de capital a las **Serie B** y **Residual** hasta tanto no se haya amortizado en su totalidad el capital de los **Bonos de la Serie A** en circulación; y tampoco realizará pagos de capital a la **Serie Residual** hasta tanto no se haya amortizado en su totalidad el capital de los **Bonos de la Serie B** en circulación.

Amortización Turbo Serie A: Un evento de amortización turbo resultará en que todos los fondos disponibles después de pagar las tarifas senior y los intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de la **Serie A**, se destinarán para amortizar **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** Serie A. Este evento ocurre si:

- I. la relación de incumplimientos acumulados con el saldo inicial de la Cartera Hipotecaria es igual o superior al catorce por ciento 14%; o
- II. la Prueba de Sobre Colateralización de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** Serie A está por debajo de uno punto cinco por ciento 1.5%.

Prueba de Sobre Colateralización de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A: La Sobre Colateralización (en adelante “OC” por sus siglas en ingles) de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Serie A** se define como el coeficiente: (Saldo del Colateral del Buen Desempeño – **Bonos Serie A** en circulación) / (Saldo del Colateral de Buen Desempeño). Donde el Saldo del Colateral de Buen Desempeño comprende préstamos que tienen menos de ciento ochenta (180) días de morosidad. Esta prueba puede ser curada, es decir, es reversible, en caso de que el coeficiente aumente nuevamente a la relación previamente descrita o lo supere.

Amortización Turbo Serie B: Un evento de amortización turbo resultará en que todos los fondos que estén disponibles, después de pagar los intereses de **LOS BONOS** de las Series B y de los **Bonos Privados**, se destinen para amortizar **Bonos Serie B**.

Distribución de Intereses Adicionales: Siempre que la **CAJA DE AHORROS** administre créditos fiscales representados por bonos en relación con los préstamos subsidiados incluidos en la Cartera Hipotecaria por períodos anteriores y con eso se reembolse por la financiación de los intereses subsidiados, estos créditos se venderán a precio de mercado y los fondos recaudados pasarán a los tenedores de **LOS BONOS de las Series A, B y Residual**. Dichas sumas serán distribuidas en la próxima fecha de pago a los respectivos Tenedores Registrados de **LOS BONOS** emitidos en ese momento.

Derechos de Votos: Una vez que cualquier Serie de **LOS BONOS** sea reembolsada en su totalidad, la Serie, es decir, quienes fueron sus Tenedores Registrados, ya no tendrá derechos de voto.

Fecha de Vencimiento movable: La velocidad de repago del capital de **LOS BONOS** depende en gran medida de factores variables en el tiempo, tales como, la buena salud y comportamiento de los pagos realizados por los deudores de la Cartera Hipotecaria cedida, las cancelaciones anticipadas de los préstamos hipotecarios de dicha cartera, entre otros. Por dicha razón, la Fecha de Vencimiento esperado de una Serie puede resultar ser previa a la Fecha de Vencimiento legal de la Serie.

F. Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia

El **Fiduciario Emisor** ha retenido los servicios de la **CAJA DE AHORROS** para la prestación de servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia, siendo una entidad bancaria oficial de Panamá, que cuenta con autonomía patrimonial, administrativa y de personal.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia cobrará por sus servicios, inicialmente, SEIS PUNTO VEINTICINCO puntos base (6.25 bps) anuales calculados mensualmente en base al Saldo del Colateral de Buen desempeño, más impuestos aplicables, pagaderos mensualmente, a mes vencido, en cada Fecha de Pago de Intereses y Capital, según se establece en este prospecto.

El Agente de Pago, Registro y Transferencia no podrá variar la comisión que antecede sin recibir el consentimiento de una Mayoría Simple de Tenedores Registrados de todas las Series de BONOS que se encuentren en circulación. En caso de que el Agente de Pago, Registro y Transferencia desee proponer un aumento en sus comisiones, deberá comunicarlo a los Tenedores Registrados a través del **FIDEICOMISO EMISOR** con sesenta (60) días de antelación a la fecha en que se propone hacer efectivo el aumento. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación, el **Fiduciario Emisor** deberá notificar dicha solicitud a los Tenedores Registrados, al Administrador, al **Fiduciario de Garantía**, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear. A partir de la fecha en que los Tenedores Registrados queden notificados, se deberá someter a votación la propuesta de aumento y estos tendrán sesenta (60) días para tomar una decisión.

En el evento de que al culminar el plazo indicado en el párrafo anterior la propuesta no obtenga el voto favorable de la Mayoría Simple en cada una de las Series de **LOS BONOS** que se encuentren en circulación, se entenderá rechazada y el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá dar un aviso de terminación de sus servicios al **FIDEICOMISO EMISOR** con no menos de noventa (90) días de anticipación. Corresponderá al **Fiduciario Emisor** nombrar un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, con el consentimiento de la Mayoría Simple de los Tenedores Registrados. El nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia no podrá cobrar por sus servicios una tarifa distinta a la que estaba aprobada al Agente de Pago, Registro y Transferencia saliente.

No obstante la generalidad de lo anterior, el **FIDEICOMISO EMISOR** se reserva el derecho de designar a futuro a otra institución que realice las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia en su lugar, o bien que en conjunto con él asuma dichas tareas. De nombrarse otro Agente de Pago, Registro y Transferencia, copia del contrato entre el **FIDEICOMISO EMISOR** y un nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia será enviado a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a Latinclear y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, y estará disponibles en la Casa Matriz del **Fiduciario Emisor, IPAL TRUST CORP.**

El Agente de Pago procederá con el pago contra la presentación del **BONO** respectivo, mediante transferencia o cheque emitido a favor del Tenedor Registrado de dicho **BONO** o mediante depósito directo a una cuenta del Tenedor Registrado. Todos los pagos se efectuarán en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o aquella moneda que, de un tiempo a otro, sea de curso legal en los Estados Unidos de América para el pago de deudas públicas o privadas.

Mientras el Agente de Pago no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un representante autorizado de éste, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago reconocerá al último Tenedor Registrado de un **BONO** como el único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicho **BONO**, para los fines de efectuar los pagos derivados de **LOS BONOS**, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Cuando cualquier institución competente requiera al **FIDEICOMISO EMISOR** detalle del o los Tenedores Registrados, hasta llegar a la persona natural beneficiaria efectiva de **LOS BONOS**, siempre que, tratándose de **BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** dicha solicitud cumpla con los requisitos establecidos por Latinclear, corresponderá al **Fiduciario Emisor** cumplir con lo requerido, e instruir al Agente de Pago para la entrega de la información sobre los Tenedores Registrados de **LOS BONOS**.

El Agente de Pago deberá suministrar cualquiera información o explicación sobre la emisión que requiera la SMV, la Bolsa Latinoamericana de Valores, Latinclear, o cualquier autoridad administrativa o judicial que sea idónea para expresar tal requerimiento.

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán emitidos de forma global, consignados en **Latinclear** y sujetos al régimen de tenencia indirecta. En este sentido, el Agente de Pago hará los pagos bajo la intermediación de **Latinclear**. Recibidas las sumas de dinero por **Latinclear**, ésta hará los pagos que correspondan a los respectivos Participantes, y estos a su vez los pagarán a los Tenedores Indirectos.

Inicialmente, los pagos a capital e intereses de **LOS BONOS** se efectuarán en las oficinas del Agente de Pago en la dirección que aparece en el “Directorio” de este Prospecto Informativo Definitivo.

El Agente de Pago podrá realizar los pagos (i) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado; (ii) en el caso que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, el pago se distribuirá a la respectiva central de custodia para que sea entregada a cada Participante, y luego a los Tenedores Registrados Indirectos; (iii) mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado. Los cheques que se emitan a favor del Tenedor Registrado se entregarán en persona en las oficinas del Agente de Pago y se requerirá una firma debidamente autorizada para su entrega. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes, la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la que se harán los pagos de ser este el caso, así como la de cualquier cambio de estas instrucciones.

El Agente de Pago no recibirá ni actuará en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de diez (10) hábiles antes de cualquier Fecha de Pago de Intereses o de la Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, la forma de pago continuará siendo la forma de pago que conste en el registro que para tales efectos deberá llevar el Agente de Pago.

Si el Tenedor Registrado selecciona como de pago mediante cheque, el Agente de Pago no será responsable por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente

de Pago se limitará a emitir dicho cheque a la persona autorizada por el Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses o capital ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha que la persona debidamente autorizada para retirar el cheque firme el registro de entrega de pagos del Agente de Pago. En el evento que el Tenedor Registrado no retire los cheques correspondientes, no se reputará como un incumplimiento del Agente de Pago o del **FIDEICOMISO EMISOR** al tenor de lo antes expuesto.

En caso de pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega del cheque, la cancelación y reposición del cheque se regirá por las leyes de la República de Panamá y las prácticas del Agente de Pago y cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado. El pago a **Latinclear** como Tenedor Registrado se hará conforme al reglamento interno de **Latinclear**.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo con las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

En el evento que una futura reforma legislativa así lo ordené, el **Fiduciario Emisor** instruirá al Agente de Pago a descontar de todo pago que deba hacer con relación **LOS BONOS**, y retener todos los impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de estas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Agente de Pago en un plazo no mayor de diez (10) hábiles a la Dirección General de Ingresos de la República de Panamá, salvo disposición legal o reglamentaria en contrario.

La **Caja de Ahorros**, actuando en calidad de Agente de Pago, hará buen pago de cada uno de **LOS BONOS** cuando pague el capital y/o los intereses, según sea el caso, conforme lo contemplado el respectivo **BONO**. El Agente de Pago podrá, sin incurrir en responsabilidad alguna, retener el pago de capital e intereses de un **BONO** a consecuencia de haberse dictado alguna orden de parte de autoridad judicial o de otra autoridad competente o por mandato de la ley.

El Agente de Pago no incurrirá en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a una instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o no ser en caso de omisiones) auténtico y válido y estar (o no estar en el caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

El Agente de Pago, podrá ser Tenedor Registrado de **LOS BONOS**, y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el **FIDEICOMISO EMISOR** y el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS**.

Llegada una Fecha de Pago de Interés/Capital, Fecha de Redención Anticipada y/o Fecha de Vencimiento sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago programado de manera puntual, el Agente de Pago informará a la Superintendencia del Mercado de Valores, a los Tenedores Registrados, a la Calificadora de

Riesgo, a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, de que no pudo realizarse de manera puntual el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago. En este sentido, si una **Mayoría Calificada** de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** así lo solicita por escrito al Agente de Pago, éste declarará al **FIDEICOMISO EMISOR** en Incumplimiento, otorgándole diez (10) días hábiles para subsanar este **Evento de Incumplimiento** (“Período de Cura”).

El Agente de Pago tendrá, entre otras, los siguientes compromisos u obligaciones:

1. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de **LOS BONOS** cada Período de Interés, de conformidad con los términos y condiciones de cada una de las Series de **LOS BONOS**.
2. Notificar por escrito a Latinclear, el monto de los intereses correspondientes a cada Período de Interés y el monto de capital que deba ser pagado en cada Fecha de Pago, Fecha de Redención Anticipada y/o Fecha de Vencimiento. La notificación deberá darse por escrito a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Pago de Interés, de Capital, Fecha de Redención Anticipada y/o Fecha de Vencimiento correspondiente.
3. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses y el capital de **LOS BONOS** en cada Fecha de Pago de Interés, Capital, Fecha de Redención Anticipada y/o Fecha de Vencimiento con los fondos que para tal fin reciba del **FIDEICOMISO EMISOR** dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles previo a cada Fecha de Pago.
4. Expedir, a solicitud de Latinclear, de un Tenedor Registrado o bien una autoridad administrativa o judicial competente, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados y el saldo insoluto a capital de sus **BONOS**, de una, varias o todas las Series si es así solicitado, de los intereses adeudados y el número de **BONOS** emitidos y en circulación.
5. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre **LOS BONOS**.
6. Enviar todas las comunicaciones que, en su rol de Agente de Pago, éstos deban enviar a los Tenedores Registrados, y viceversa.
7. Recibir y remitir al **FIDEICOMISO EMISOR** una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión por parte del **FIDEICOMISO EMISOR** dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al recibo de esta. El Agente de Pago guardará una copia de cada documentación dirigida al **FIDEICOMISO EMISOR**.
8. Suministrar cualquier información o explicación que requiera las organizaciones autorreguladas.
9. Notificar por escrito a cada uno de los Tenedores Registrados sobre la ocurrencia de cualquier Causal de Vencimiento Anticipado, en cuanto tenga conocimiento de ello. No obstante que dicha causal puede ser subsanada dentro del periodo de cura, según los términos y condiciones del presente Prospecto Informativo, la ocurrencia de la causal también se deberá comunicar a la Bolsa Latinoamericana de Valores.

En conclusión, realizar cualquier otro servicio relacionado con, o inherente al, cargo de Agente de Pago, Registro y Transferencia que la **CAJA DE AHORROS** se obligue a prestar a favor de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** emitidos por el **FIDEICOMISO EMISOR**.

i. Renuncia y Remoción del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

La **CAJA DE AHORROS** se reserva el derecho de renunciar, en cualquier momento, de su rol como Agente de Pago, Registro y Transferencia sin necesidad de alegar causa justa, más que la mera libertad contractual. En este evento, la **CAJA DE AHORROS** otorgará al **Fiduciario Emisor** hasta un plazo máximo de tres (3) meses para designar un nuevo Agente de Pago, obligándose a permanecer como Agente de Pago hasta tanto el **Fiduciario Emisor** haya designado uno nuevo.

El Agente de Pago, ya sea por su renuncia o por su remoción, deberá entregar al **Fiduciario Emisor** y al nuevo Agente de Pago, Registro y Transferencia, contra inventario escrito, toda la documentación relacionada con la gestión prestada, incluido un reporte detallado de los dineros recibidos, las sumas de dineros entregadas a los Tenedores Registrados a la fecha de sustitución junto con cualquier saldo, previa deducción de los honorarios, gastos y costos debidos y no pagados al Agente de Pago por razón de la prestación de sus servicios de acuerdo a los términos del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Suscrito el nuevo Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia, deberá remitirse a la Superintendencia del Mercado de Valores y a las entidades autorreguladas pertinentes donde **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** consten listados para negociación o estén bajo custodia.

Son causales para la remoción inmediata al Agente de Pago cualquiera de los siguientes casos:

1. El Agente de Pago cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o si su licencia bancaria general o licencia fiduciaria sea cancelada o revocada; o
2. El Agente de Pago sea intervenido por la Superintendencia de Bancos; o
3. El Agente de Pago sea disuelto o se solicite su quiebra.
4. Igualmente, si el Agente de Pago sustituto, le es suspendida su licencia fiduciaria o revocada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

A petición de la **Mayoría Simple** de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, según dicho término es definido previamente, se podrá remover al Agente de Pago sin necesidad de aducir causa justificada, dando aviso previo y por escrito de tal decisión al Agente de Pago con al menos sesenta (60) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la remoción o terminación de funciones.

Cuando se trate de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** mantenidas en Custodia en una Central de Valores, el pago adherido a estos Bonos se realizará de conformidad a los reglamentos y procedimientos de dicha central.

Una vez recibidos los fondos por parte del **FIDEICOMISO EMISOR**, **Latinclear** se compromete en estas circunstancias a acreditar dichos pagos e intereses a las cuentas de los Participantes correspondientes.

El Tenedor Registrado de un **BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** será el único con derecho a recibir pagos de capital e intereses con respecto a dicho **BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. Cada una de las personas que este registrada en **Latinclear** como propietarios de derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** deberá recurrir únicamente a **Latinclear** por su porción de cada pago realizado por el **FIDEICOMISO EMISOR** de un **BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. Salvo cuando la ley establezca en contrario, ninguna persona que no sea Tenedor Registrado de un **BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** tendrá derecho a recurrir contra el **FIDEICOMISO EMISOR** en relación con cualquier pago adeudado bajo **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** ya sea certificados físicos o bajo régimen de tenencia indirecta.

Una copia del Contrato para la Prestación de Servicios de Agente de Pago, Registro y Transferencia (“Contrato de Agencia”) reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores, así como de la Bolsa Latinoamericana de Valores.

Queda por este medio establecido que por la mera adquisición de un **BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** el Tenedor Registrado acepta los términos y condiciones del Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia.

ii. **Anulación y Cancelación de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**

El **Agente de Pago, Registro y Transferencia** procederá con anulación y cancelación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** emitidos por el **FIDEICOMISO EMISOR** que previamente hayan sido redimidos o pagados, así como de aquellos que hayan sido reemplazados según lo establecido en los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y el presente Prospecto Informativo Definitivo.

iii. **Expedición, Autenticación y Registro de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, cuando sean expedidos de manera física, **deberán** ser suscritos por (a) por un (1) representante legal autorizado del **Fideicomitente Emisor**; (b) por un (1) representante legal del **Fiduciario Emisor**; y (c) un (1) representante legal autorizado del **Agente de Pago, Registro y Transferencia**, en caso de que este sea distinto al **Fideicomitente Emisor**.

El **Agente de Pago, Registro y Transferencia** llevará un registro donde anotará (a) el nombre; (b) número cédula de identidad o pasaporte del Tenedor Registrado; (c) número de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** del cual es propietario; (d) Fecha de Adquisición de **LOS BONOS**; (e) Valor de adquisición de **LOS BONOS**; (f) Fecha de transferencia de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**; (g) Valor de Transferencia de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**; y (h) Nombre del nuevo Tenedor Registrado de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** como producto de la transferencia.

G. Emisión de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA de Forma Global

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA solamente serán emitidos a favor de una Central de Valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada, sin cupones. Inicialmente, **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** serán emitidos a nombre de la 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** (el "Participante" o en caso de ser más de uno o todos, los "Participantes").

Dichas cuentas serán designadas inicialmente por el **Fiduciario Emisor** o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** 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). El Tenedor Registrado de cada **BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** será considerado como el único propietario de dicho Bono Global en relación con todos los pagos que deba hacer el **Fideicomitente Emisor**, de acuerdo con los términos y condiciones del **FIDEICOMISO EMISOR**.

Mientras **Latinclear** sea el Tenedor Registrado de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, **Latinclear** será considerado el único propietario de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** representado en dichos títulos globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** no tendrán derecho a que porción alguna de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de **Latinclear**. Un inversionista podrá realizar la compra de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** través de cualquier casa de valores que sea Participante de **Latinclear**.

Todo pago de intereses u otros pagos bajo **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** se harán 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 DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles.

Latinclear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, de acuerdo con sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con 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 a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Latinclear le ha informado al **FIDEICOMISO EMISOR** que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo con instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y únicamente en relación con la porción del total del capital de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

Latinclear le ha informado al **FIDEICOMISO EMISOR** que es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la Superintendencia del Mercado 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 podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de **Latinclear** están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo Definitivo y en los términos y condiciones del Acuerdo entre **Latinclear** y el **Fiduciario Emisor**, actuando a título fiduciario y no en su rol personal, obligará a **Latinclear** y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que **Latinclear** y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** en concepto de pago de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el **FIDEICOMISO EMISOR**.

H. LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Individuales o Títulos Individuales

Mediante solicitud de un tenedor registrado se procederá con la liberación del certificado representativo de un BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA que se encontrare inmovilizado. Cualquier tenedor de derechos bursátiles con respecto a LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA mediante solicitud escrita dirigida al Participante que le ha reconocido derechos bursátiles con respecto a LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a **Latinclear** formulada de acuerdo con sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante. En todos los casos, LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA entregados a cambio de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA o derechos bursátiles con respecto a LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA serán registrados en los nombres que el Participante correspondiente le indique al Agente de Pago por escrito y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de **Latinclear**.

Correrán por cuenta del tenedor registrado de derechos bursátiles que solicita la emisión física de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, es decir mediante un Certificado o Título individual, cualesquiera costos y cargos en que incurra, directa o indirectamente, el Fideicomitente Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos.

I. Dineros No Reclamados

Las sumas de capital e intereses (incluyendo sumas parciales de éstos) adeudadas por el **FIDEICOMISO EMISOR** bajo los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** que, al no estar dichos títulos inmovilizados, o por cualquier otra situación, no sean debidamente cobradas por un Tenedor Registrado de acuerdo con los términos contenidos en este Prospecto Informativo Definitivo, la ley u orden judicial, no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas Fechas de Pago (Capital e Intereses) o Fecha de Vencimiento.

Transcurrido un (1) año calendario contado a partir de la Fecha de Pago en la cual el Tenedor Registrado debió recibir su correspondiente pago de capital o interés, dicha suma de dinero será depositada en una Cuenta de Depósito en Plica ("*Escrow Account*") en la **Caja de Ahorros**, cuyos intereses serán de la **Caja de Ahorros**, en su calidad de Fideicomisario Final, y no del Tenedor Registrado.

Anualmente, y hasta por cinco (5) años, la **Caja de Ahorros** publicará en un diario de circulación nacional o en su página de internet, sección que deberá ser de libre acceso, un listado de aquellos Tenedores Registrados que no han retirado sumas de dinero relacionadas a **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. Transcurrido los cinco (5) años, dichas sumas de dinero entrarán a las arcas de la **Caja de Ahorros**.

Se aclara que el procedimiento previamente detallado en cuanto a los "Dineros No Reclamados" sólo aplica a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** físicos o individuales, toda vez que los pagos para **LOS BONOS** que se encuentren bajo el sistema de tenencia indirecta no les aplica dicho procedimiento.

J. Notificaciones

Toda notificación o comunicaciones al **FIDEICOMISO EMISOR** deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, junto con la presentación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** como se detalla a continuación:

AL **FIDEICOMISO EMISOR**
IPAL TRUST CORP
Corregimiento de San Francisco
Calle 50 y 74
PH 909, Piso 12
Panamá, República de Panamá
Teléfono (507) 322-1588
Attn: Jacqueline Marxen / Elena Zambrano
trust@ipal.com.pa

Toda notificación al Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá ser dada por escrito y entregada como se detalla a continuación;

**AL AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA
FIDUCIARIO DE GARANTÍA
CAJA DE AHORROS**

Edificio Caja de Ahorros (Casa Matriz)

Vía España y Calle Thais de Ponds

Apartado Postal: 0816-01118

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 518-1919

Attn: Alba D'Angelo / Milagros Velarde

www.CajadeAhorros.com.pa

Toda notificación o comunicación del **Fiduciario Emisor, Agente de Pago, Registro y Transferencia, Fiduciario de Garantía** de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** al Tenedor Registrado, deberá ser hecha a opción del **Fiduciario Emisor, Fiduciario de Garantía** o del **Agente de Pago**, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección registrada del Tenedor Registrado mediante publicación en dos (2) diario locales en dos (2) días hábiles distintos y consecutivos, La comunicación o notificación se reputará debida y efectivamente hecha en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente o no la reciba el Tenedor Registrado, y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso.

K. Eventos de Incumplimiento

En cuanto al **Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** se reputarán como una Causal de Incumplimiento de la emisión referida en este Prospecto Informativo los siguientes hechos o eventos:

i. Con relación a los Bonos Senior Serie A:

- a. Incumplimiento en el pago puntual de intereses o capital en la Fecha de Pago debida.
- b. Incumplimiento en lograr que **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** lleguen a un balance de cero (0) llegada la Fecha de Vencimiento, es decir, que no se logre repagar el capital en su totalidad.
- c. Incumplimiento de cualesquiera declaraciones o representaciones.
- d. Cesación de pagos o declaración de quiebra del **FIDEICOMISO EMISOR, FIDEICOMISO DE GARANTÍA, Fiduciario Emisor, Fiduciario de Garantía, Fideicomitente Emisor (Originador)**.
- e. Cancelación de la licencia fiduciaria del **Fiduciario Emisor** o del **Fiduciario de Garantía**.
- f. Si en cualquier Fecha de Pago, y después de tomar en consideración todos los pagos de capital que se realizarán a favor de los **Bonos Senior Serie A** en dicha Fecha de Pago, el saldo pendiente restante de los **Bonos Senior Serie A** excede el Saldo del Colateral de Buen Desempeño más el 50% del saldo total de los Préstamos en Incumplimiento.
- g. No lograr reemplazar a cualquier contraparte dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que el mismo pierda las características de elegibilidad.

ii. Con relación a Bonos Serie B:

- a. Incumplimiento en el pago puntual de capital cuando es debido y pagadero.

En caso de suscitarse un **Evento de Incumplimiento**, el **Agente de Pago, Registro y Transferencia** tendrá la obligación de verificar que haya tenido lugar una causal de incumplimiento de la respectiva Serie o Series de **LOS BONOS**. Una vez se haya realizado dicha verificación, el **Agente de Pago, Registro y Transferencia** estará en la obligación de declarar que ha ocurrido el incumplimiento de conformidad con lo dispuesto en el **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, y de notificar de mismo al **Fiduciario Emisor, Fiduciario de Garantía** a la Calificadora de Riesgo y a los Tenedores Registrados.

El Agente de Pago le otorgará al **FIDEICOMISO EMISOR** un plazo de diez (10) días hábiles para subsanar el incumplimiento, salvo que se trate de: a) el impago de los intereses o capital adeudados en una Fecha de Pago, en cuyo caso se debe subsanar dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a dicha Fecha de Pago, o b) cualquier otro tipo de Evento de Incumplimiento que fuese sujeto a un periodo distinto por virtud de este prospecto o Ley.

Transcurrido dicho plazo sin que el **FIDEICOMISO EMISOR** remedie el incumplimiento o cumplimiento parcial de sus obligaciones, el Agente de Pago, Registro y Transferencia notificará a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** emitidos y en circulación de la permanencia del incumplimiento o cumplimiento parcial, y les otorgará un plazo (adicional) de diez (10) días hábiles para instruirlo sobre si declarar o no al **FIDEICOMISO EMISOR** en un **Evento de Incumplimiento**.

Se requerirá que una **Mayoría Calificada** de Tenedores Registrados (de una Serie de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, o todas las Series de ser el caso) para declarar al **FIDEICOMISO EMISOR** en Incumplimiento. Si la **Mayoría Calificada** comunica al Agente de Pago, Registro y Transferencia su decisión de declarar en incumplimiento al **Fideicomiso Emisor**, el Agente de Pago notificará de manera inmediata al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** quien deberá declarar el capital, junto con los intereses devengados pero no pagados (si los hubiera), más cualesquiera otras cantidades que se adeuden bajo la Serie de **LOS BONOS** incumplidos de plazo vencido, y por ende exigibles de manera inmediata, y con dicha declaración el Saldo Insoluto de Capital pendiente de pago más los intereses devengados pero no pagados más cualquier otra suma adeudada quedará inmediatamente vencido y exigible, sujeto al orden de prioridad de pagos establecido en la Sección IX del presente Prospecto Informativo. Lo anterior sin presentación, demanda, protesto o notificación de cualquier clase, mismas que el **Fideicomiso Emisor** renuncia expresamente por este medio.

Adicionalmente, para efectos de las Leyes de la República de Panamá, se considerarán Evento de Incumplimiento por parte del **FIDEICOMISO EMISOR** lo siguiente:

1. Si el **FIDEICOMISO EMISOR** incumpliere cualquiera de las Obligaciones de Hacer, así como las Obligaciones de No Hacer descritas a continuación, que puedan afectar material y adversamente su posición financiera, o la del **FIDEICOMISO DE**

- GARANTÍA**, o deja de realizar cualquier pago en concepto de capital o intereses derivados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**;
2. Si cualquiera de las declaraciones del **FIDEICOMISO EMISOR o del Fideicomitente Emisor** resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y el **FIDEICOMISO EMISOR o el Fideicomitente Emisor** no subsanare dicha situación dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a su notificación;
 3. Si a él **Fideicomitente Emisor** se le suspende la licencia para operar como institución bancaria.
 4. Si el ente regulador del **Fideicomitente Emisor**, a saber, la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, ordena la liquidación forzosa del **Fideicomitente Emisor**.
 5. Si las obligaciones del **FIDEICOMISO EMISOR** dejan de ser garantizadas por el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.
 6. Si dentro de los plazos estipulados, el **Fideicomitente Emisor** (en este caso, también el Originador) no cumple con la cesión de los créditos hipotecarios al **FIDEICOMISO EMISOR**.
 7. Si el **Fiduciario Emisor** o el **Fiduciario de Garantía** entran en estado de insolvencia, cesación de pagos, reorganización, liquidación o quiebra.

Ni el **FIDEICOMISO EMISOR**, así como ninguna de las partes quienes lo suscribieron, serán responsables de cumplimiento suspendido, parcial o imperfecto de sus obligaciones de hacer u obligaciones de no hacer durante o como producto de eventos de fuerza mayor o caso fortuito, tales como epidemias, pandemias, desórdenes públicos o similares que conlleven a la incapacidad de llevar a cabo operaciones de negocio, estado de sitio, guerra o enfrentamientos civiles, desastres naturales, congelamiento del sistema bancario, entre otros eventos que se escapen del control o la previsión del **FIDEICOMISO EMISOR**. Las situaciones anteriores no son atribuibles al **FIDEICOMISO EMISOR** ni el **Originador** en su rol de **Administrador** (del cobro de los préstamos que conforman la Cartera Hipotecaria), y por lo tanto no serán consideradas eventos de incumplimiento.

Cualesquiera irregularidades sobre la gestión o administración de los bienes dados en garantía, el **Fiduciario Emisor** informará de inmediato a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Superintendencia de Bancos (siendo esta entidad su regulador primario), a **Latinex Bolsa** y a la **Central Latinoamericana de Valores (Latinex Central)**.

A la fecha de redacción del presente Prospecto Informativo Definitivo, al **Fiduciario Emisor** no le es dable identificar plenamente a cada uno de los Beneficiarios Primarios, ya que estos serán los Tenedores Registrados cuando tenga lugar un **Evento de Cumplimiento** no subsanado por el **FIDEICOMISO EMISOR**.

El **FIDEICOMISO EMISOR** también deberá cumplir las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

iii. Obligaciones de Hacer

El **FIDEICOMISO EMISOR** se compromete al cumplimiento de las siguientes obligaciones, durante el tiempo en que existan **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** parte de la presente emisión, emitidos y en circulación:

- a. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades lo siguiente:
1. Estados Financieros anuales, auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. Los estados financieros anuales y la declaración jurada deberán ser preparados tomando como referencia los formularios adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores y en cumplimiento de los requisitos de la Bolsa Latinoamericana de Valores.
 2. Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.
 3. Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
 4. Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.
 5. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a **Latinclear**, al Agente de Pago (en el evento que el **Emisor** no sea, a tal fecha, el Agente de Pago, Registro y Transferencia) y a los inversionistas sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la emisión de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
- b. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores y los acuerdos reglamentarios debidamente adoptados por la Superintendencia del Mercado de Valores.
- c. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquiera naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.
- d. Cumplir con los términos y condiciones establecidos de sucederse una redención anticipada de cualesquiera de las Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.
- e. Pagar todos los impuestos, tasas, y otras contribuciones de naturaleza análoga con sus vencimientos. Mantener los fondos provenientes de la Emisión en las Cuentas de Efectivo, hasta que sea necesaria su utilización para el cumplimiento de los pagos detallados en la Cascada de Pagos.
- f. Utilizar los fondos provenientes de la Emisión de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** única y exclusivamente para los objetos indicados en el Prospecto Informativo Definitivo, y aquellos indicados en el Suplemento para las distintas Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** que expida el **FIDEICOMISO EMISOR**.
- g. Mantener en todo momento las Cuentas de Efectivo y la Línea de Liquidez en un Banco Elegible, y en caso de que el banco en el cual las mantenga deje de cumplir con las características de elegibilidad que contiene este Prospecto, deberá transferir, dentro de los sesenta (60) días posteriores de haberse perdido aquellas características, el balance de las Cuentas de Efectivo a un nuevo Banco Elegible y cambiar la Línea de Liquidez existente por una nueva Línea de Liquidez, en los mismos términos, con un nuevo Banco Elegible.

iv. Obligaciones de No Hacer

El **FIDEICOMISO EMISOR** no podrá, en ninguna circunstancia;

1. Sustituir un préstamo hipotecario por otro préstamo hipotecario.
2. Mantener dentro de la Cartera Hipotecaria uno o más Préstamos en Incumplimiento (aquellos préstamos con una morosidad igual o mayor de los ciento ochenta (180) días), sin notificarle al Administrador de la Cartera Hipotecaria para que aquel proceda con la ejecución de dicho crédito en cesación de pagos, o lo adquiera con el propósito de reestructurar la obligación.
3. Aceptar bienes adicionales, a las que consten en el Patrimonio Fideicomitado y que no estén admitidos como tales.
4. Invertir el Patrimonio Fideicomitado en bienes distintos a los admitidos bajo los términos de esta emisión.
5. Adquirir para sí o por interpósita persona los bienes que conforman el Patrimonio Fideicomitado.

De conformidad al contenido del **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, el **Fiduciario de Garantía** deberá disponer de los Bienes Fideicomitados en la forma establecida en el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** y de acuerdo con lo establecido a continuación:

- A. **Antes de ocurrir un Evento de Incumplimiento**: Hasta tanto no se produzca un Evento de Incumplimiento, el **Fiduciario de Garantía** deberá administrar el Patrimonio Fideicomitado y disponer de los recursos depositados en las Cuentas Fiduciarias, según lo dispuesto en el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**. El **Administrador** es el único responsable de las gestiones de cobro de las letras (a capital o intereses) cedidos, así como de cualquier penalidad o cancelación anticipada a favor del **FIDEICOMISO EMISOR**.
- B. **Declaración de Vencimiento Anticipado**. En caso de que una o más Causales de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanadas dentro del Período de Cura correspondiente, o dentro de diez (10) días hábiles después de haber ocurrido una o más causales que no tengan un período de cura definido, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando la mayoría de los Tenedores Registrados de las Series afectadas por el o los incumplimientos no subsanados así lo soliciten, en nombre y representación de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, quienes por este medio consienten a dicha representación, deberá expedir una declaración de vencimiento anticipado (la "Declaración de Vencimiento Anticipado"), la cual será comunicada al **Fideicomitente Emisor**, al **FIDUCIARIO EMISOR**, a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** (aquellas Series emitidas y en circulación), a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., sin necesidad de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos **LOS BONOS** garantizadas por este **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

El **Fiduciario de Garantía** tampoco podrá sustituir la hipoteca de un préstamo hipotecario por la hipoteca otro préstamo hipotecario.

v. Períodos de Cura

En casos de incumplimiento o cumplimiento parcial de las obligaciones del **FIDEICOMISO EMISOR**, y de la inexistencia de períodos de cura establecidos para eventos específicos en este Prospecto Informativo Definitivo o por la legislación nacional⁵, éste tendrá un plazo de diez (10) días hábiles para subsanar el incumplimiento, plazo contado a partir del día siguiente de que tenga conocimiento del incumplimiento o cumplimiento parcial de sus obligaciones.

L. Cesación de Actividades

En el evento extraordinario de que, a causa de legislación o regulación similar a la emitida por el Gobierno de la República de Panamá como respuesta a la pandemia del año 2020, o legislación que tenga similar efecto que aquella, el **Fideicomitente Emisor** se vea severamente afectado en el curso ordinario de sus negocios y, por ende, imposibilitado o se le dificulte su capacidad como **Administrador** de cobrar el capital y/o intereses de la Cartera Hipotecaria, y por tanto, de realizar al **FIDEICOMISO EMISOR** los aportes necesarios para que éste pueda cumplir con sus obligaciones de pago de capital y/o intereses de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, el **FIDEICOMISO EMISOR** anunciará, mediante Hecho de Importancia, el inicio de una dispensa temporal de las obligaciones por emergencia, con lo cual quedarán suspendidas provisionalmente las obligaciones de pago del **FIDEICOMISO EMISOR** a los tenedores de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. En dicha publicación el **FIDEICOMISO EMISOR** convocará a los tenedores de **LOS BONOS** a una asamblea, la cual deberá celebrarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del Hecho de Importancia, con el objeto de modificar el calendario de pagos vigente y determinar el que aplicará una vez los efectos de la legislación o regulación emitida por el Gobierno se suspendan y el **Fideicomitente Emisor** resuma el curso ordinario de sus negocios. Corresponderá a este último proponer a los Tenedores Registrados un nuevo calendario de pagos en aquella asamblea.

La modificación del calendario de pagos deberá contar con la aprobación de los Tenedores Registrados que representen la **Mayoría Calificada** de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** emitidos y en circulación. Si el **FIDEICOMISO EMISOR**, **Fideicomitente Emisor** y los tenedores de **LOS BONOS** no se ponen de acuerdo en dicha asamblea, antes del cierre de la sesión el **FIDEICOMISO EMISOR** convocará a una nueva asamblea dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, y así sucesivamente hasta que se adopte un nuevo calendario de pagos.

El calendario de pagos propuesto por el **Fideicomitente Emisor** será presentado a la Superintendencia del Mercado de Valores por el **FIDEICOMISO EMISOR**, de conformidad con lo que disponga en ese momento la reglamentación vigente en materia de modificación de términos y condiciones de una emisión.

M. Plan de Distribución de LOS BONOS

LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA sólo serán ofrecidos de manera pública y distribuidos exclusivamente a Inversionistas Institucionales, como se describió *a priori*.

⁵ A la Fecha de Oferta Inicial, la legislación panameña contempla que el plazo para subsanar el incumplimiento de pagos de intereses y capital no podrá ser mayor a quince días calendario, contados a partir de la fecha en que se debió hacer el pago.

Accionistas mayoritarios, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, sociedades afiliadas, subsidiarias o controladoras del **Fiduciario Emisor** no han suscrito, ni suscribirán todo o parte de la oferta de **LOS BONOS**. En este mismo orden de ideas, **LOS BONOS** no están asignados para su colocación entre accionistas mayoritarios, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, sociedades afiliadas, subsidiarias o controladoras del **Fiduciario Emisor**.

Los fondos recaudados por la colocación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** serán utilizados para el giro normal de operaciones del **Originador**, al incrementar los fondos para ser destinado al otorgamiento de hipotecas en la República de Panamá, visto que con el producto de la colocación de **LOS BONOS** se repaga al Originador la cesión de la Cartera Hipotecaria a favor del **FIDEICOMISO EMISOR**.

Banco Nacional de Panamá ha sido designado como la Casa de Valores líder en la colocación primaria de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** a través de su puesto en **Latinex Bolsa**.

Banco Nacional de Panamá es una entidad autónoma del Estado con patrimonio propio, creada por las Leyes 74 de 1904, 27 de 1906, 6 de 1911, 11 de 1956 y reorganizado por la Ley 20 de 22 de abril de 1975, la cual fue subrogada por el Decreto Ley No. 4 de 18 de enero de 2006 (**Ley Orgánica del Banco Nacional de Panamá**). La Casa de Valores, como banco estatal que ejerce el negocio de banca (Banco Oficial) está sujeto a la vigilancia de la Contraloría General de la República de Panamá en los términos establecidos en la Constitución Política y la ley, y a la supervisión de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, así como al cumplimiento de las normas, reglas, prerrogativas, derechos y requerimientos que, de acuerdo con la ley bancaria, son aplicables al resto de los bancos para el mismo tipo de operaciones y situaciones de que se trate. En su calidad de Casa de Valores, el **Banco Nacional de Panamá** está sujeto a la regulación y supervisión de la Superintendencia de Valores de Panamá.

La Casa de Valores cuenta con personal capacitado para ejercer actividades de compra y venta de valores en la República de Panamá. Su Ejecutivo Principal es Rodrigo Adrián López Castillo, quien ostenta la Licencia de Ejecutivo Principal número 710, otorgada mediante la Resolución SMV No. 378-19 y su corredor de valores es Jamal Abdul Ramsey Villarreal, con Licencia de Corredor de Valores número 1608, otorgada mediante la Resolución SMV No.65-2018.

Por la prestación de sus servicios en calidad de Casa de Valores Líder de esta colocación del **Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, se ha pactado una comisión de 0.1% de la totalidad de **LOS BONOS** negociados a través del Banco Nacional de Panamá.

El **Originador** contrató los servicios de **Mount Street Portfolio Advisers GmbH** para que actúe en calidad de Estructurador del presente esquema de titularización hipotecaria. Por otra parte, **EL FIDEICOMISO EMISOR**, ha contratado los servicios de Alternative Investment Solutions Ltd (**AIS Financial Group**) en calidad de Agente Referidor de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

N. Contrato de Administración

El **Contrato de Administración** es el arreglo contractual voluntariamente suscrito entre el **Fiduciario Emisor** y la **Caja de Ahorros**, actuando en el rol de **Administrador** de los Créditos Hipotecarios mediante el cual se obliga a continuar las gestiones de cobro a los deudores hipotecarios, y depositarlos en una de las Cuentas de Efectivo que abrirá y mantendrá el **FIDEICOMISO EMISOR** en un Banco Elegible en la medida que esos pagos vayan realizándose. El **Administrador** deberá transferir los pagos recibidos a las Cuentas de Efectivo del **FIDEICOMISO EMISOR** tan pronto sea posible, y en todo caso, dentro de los siguientes dos (2) días hábiles contados a partir de la recepción de cada pago.

De igual manera, el **Administrador** se obliga (actuando en su rol de **Fideicomitente Emisor**) a favor del **Fiduciario Emisor** a preparar todos y cada uno de los entregables a la Superintendencia del Mercado de Valores, exceptuando los Estados Financieros Interinos y Auditados, y en un plazo no menor de diez (10) días hábiles hacerlo llegar al **Fiduciario Emisor**, a fin de verificar en conjunto la veracidad de la información allí vertida, y el **Fiduciario Emisor** pueda entregar el documento requerido por la Superintendencia del Mercado de Valores dentro del tiempo, plazo y forma requerida.

El **Administrador**, mediante este Contrato, se obliga a mantener indemne al **Fiduciario Emisor**, su Junta Directiva, Dignatarios, Ejecutivos, Asesores y Empleados de Importancia en el evento que el **Fiduciario Emisor** no pueda cumplir dentro de la forma y plazo requerido por la Ley de Valores de Panamá con sus obligaciones, como producto de la mora en la entrega de la información requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

El **FIDEICOMISO EMISOR** no contempla que haya variación alguna de las tasas de interés que pagan los deudores hipotecarios cuyos préstamos conforman la Cartera Hipotecaria durante la vigencia de **LOS BONOS**. No obstante, en la República de Panamá circula el Dólar Estadounidense y las tasas de interés hipotecario en el mercado son susceptibles a variar en base a factores exógenos, por lo cual el **Administrador** podrá, con el objetivo de garantizar el pago completo de los intereses generados por **LOS BONOS** o de conservar préstamos hipotecarios dentro del patrimonio del **FIDEICOMISO EMISOR**, priorizando los intereses de los Tenedores registrados de los **Bonos Senior Serie A**, variar hacia el alza o la baja la tasa de interés de un préstamo o un grupo de préstamos hipotecarios, siempre y cuando en ningún momento dicha variación resulte en que existan préstamos cuya tasa efectiva quede por debajo de la Tasa de Interés Inicial de la Cartera Hipotecaria.

El **Administrador** estará obligado contractualmente a ejecutar cada uno de los Préstamos en Incumplimiento a través de su jurisdicción coactiva. La gestión de ejecución se iniciará a partir de la fecha en que el **Administrador** detecte que un préstamo de la Cartera Hipotecaria cedida ha caído en condición de incumplimiento en exceso de 180 días calendario, o cuando así se lo comunique el **Fiduciario Emisor**, lo que ocurra primero. El **Administrador** tendrá la opción, en todo momento previo a la ejecución del crédito hipotecario, de adquirir del **FIDEICOMISO EMISOR** cualesquiera Préstamos en Incumplimiento con la finalidad de reestructurarlos, opción que deberá ejercer dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la detección o comunicación arriba indicadas.

El **Administrador** cobrará por sus servicios, inicialmente, CUARENTA Y CINCO puntos base (45 bps) anuales calculados mensualmente en base al Saldo del Colateral de Buen Desempeño, más impuestos aplicables, pagaderos mensualmente, a mes vencido, en cada Fecha de Pago de Intereses y Capital, según se establece en este prospecto.

El **Administrador** no podrá variar la comisión que antecede sin recibir el consentimiento de una Mayoría Simple de Tenedores Registrados de todas las Series de BONOS que se encuentren en circulación. En caso de que el Administrador desee proponer un aumento en sus comisiones, deberá comunicarlo a los Tenedores Registrados a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia con sesenta (60) días de antelación a la fecha en que se propone hacer efectivo el aumento. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificar dicha solicitud a los Tenedores Registrados, al **Fiduciario Emisor**, al **Fiduciario de Garantía**, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear. A partir de la fecha en que los Tenedores Registrados queden notificados, se deberá someter a votación la propuesta de aumento y estos tendrán sesenta (60) días para tomar una decisión.

En el evento de que al culminar el plazo indicado en el párrafo anterior la propuesta no obtenga el voto favorable de la Mayoría Simple en cada una de las Series de BONOS que se encuentren en circulación, se entenderá rechazada y el Administrador podrá dar un aviso de terminación de sus servicios al **FIDEICOMISO EMISOR** con no menos de noventa (90) días de anticipación. Corresponderá al **Fiduciario Emisor** nombrar un nuevo Administrador, con el consentimiento de la Mayoría Simple de los Tenedores Registrados. El nuevo Administrador no podrá cobrar por sus servicios una tarifa distinta a la que estaba aprobada al Administrador saliente.

O. Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios

El Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios tiene como objetivo que, respecto a la Cartera Hipotecaria, los Créditos Hipotecarios sean cedidos al **FIDEICOMISO EMISOR** mientras que los Derechos Hipotecarios sobre las fincas gravadas con primera hipoteca y anticresis se cedan a favor del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, a través de una o más Escrituras Públicas que serán presentadas al Registro Público de Panamá para su debida inscripción.

Si el **Originador**, en su rol de **Fideicomitente Emisor** y **Fideicomitente de Garantía**, no logra inscribir la o las Escrituras Públicas contentivas del Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios en los plazos de Ley, contará con el plazo adicional que disponga la Ley o la Superintendencia del Mercado de Valores para así lograrlo.

Posteriormente, cada adenda de adición de cesiones al Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios inscrito en el Registro Público de Panamá deberá constar inscrita a favor del **FIDEICOMISO EMISOR** y del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** respectivamente.

De colocarle la totalidad de **LOS BONOS**, el Patrimonio Fideicomitado del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** estará compuesto por aproximadamente treinta y dos mil novecientos cuarenta y dos (32,942) **Contratos de Primera Hipoteca y Anticresis** cedidos mediante un **Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios** siendo el Acreedor Hipotecario (Cedente) la **CAJA DE AHORROS**, y los deudores hipotecarios clientes de la **CAJA DE AHORROS**, todos con domicilio en la República de Panamá, de los cuales, en base a información que posee el **Originador**, se estima que más del 95% son propietarios que viven en la propiedad hipotecada. A la fecha de este Prospecto Informativo Definitivo, el valor de la Cartera Hipotecaria que se contempla será cedida al **FIDEICOMISO EMISOR** y al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** para

la colocación de la totalidad de **LOS BONOS** asciende, por lo menos, a la suma de Mil Seiscientos Sesenta y Seis Millones Ochocientos Veinticuatro Mil Cuatrocientos Veintisiete dólares (US\$1,666,824,427).

Tan pronto se efectúa una emisión total o parcial de cualquiera de las Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA, LOS BONOS** colocados podrán no tener garantía real o estar garantizadas por el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** constituido por la **Caja de Ahorros** actuando en su calidad de **Fiduciario de Garantía**, y no a título personal, ni de índole bancaria al que el **Originador** en su rol de **Fideicomitente de Garantía** le cederá los derechos a las primeras hipotecas y anticresis de una cartera de hipotecas residenciales, siendo requisito que las viviendas hipotecadas sean en su mayoría ocupadas por su propietario, y en el evento que **EL FIDEICOMISO EMISOR** incumpliere las obligaciones que le corresponden de conformidad a **LOS BONOS**, a causa del **Originador** o **Fideicomitente Emisor**, el **Fiduciario Emisor** y el **Fiduciario de Garantía** estarán facultados para conjuntamente vender todo o parte de la Cartera Hipotecaria a un tercero y utilizar el producto así obtenido para el pago de las obligaciones derivadas de **LOS BONOS**.

El **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** contempla que el **Originador** continúe administrando las garantías mediante los servicios contratados con el **Administrador de la Cartera Hipotecaria**, es decir **CAJA DE AHORROS** hasta tanto se produzca una Declaración de Vencimiento Anticipado y que el valor de dicha cartera en todo momento deberá ser igual o superior al cien por ciento (100%) del valor emitido y en circulación de **LOS BONOS**.

i. Obligaciones del Cedente u Originador de los Créditos Hipotecarios

El **Originador** en su rol de Cedente se obliga a entregar a (i) los empleadores de los deudores hipotecarios sujetos a descuentos directos, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha en que se suscriba el Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios y en que se suscriban sus Adendas, una notificación sustancialmente en los términos del modelo adjunto como Anexo 1 del Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios, (ii) el Departamento de Incentivos Tributarios del Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá una notificación sustancialmente en los términos del modelo adjunto como Anexo 2 del Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios, y (iii) las empresas aseguradoras que hubieren emitido pólizas de seguros en relación con el Grupo de Hipotecas cedidas una notificación sustancialmente en los términos del modelo adjunto como Anexo 3 del Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios; así como a entregar al **Fiduciario de Garantía**, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de la respectiva Adenda, una copia de cada una de dichas notificaciones, con el acuse de recibo correspondiente y utilizará sus mejores esfuerzos para obtener la aceptación solicitada. Asimismo, después de la de suscripción de la respectiva Adenda y a solicitud del **Fiduciario de Garantía**, el Cedente pondrá a los respectivos deudores de los Créditos Hipotecarios que conforman el Grupo de Hipotecas en conocimiento de la cesión y otorgará aquellos otros documentos públicos o privados que razonablemente se requieran para el perfeccionamiento y eficacia de la cesión objeto del Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios.

Es un requisito *sine qua non* que los documentos de cada hipoteca cedida deberán constituir documentos válidos, legales y vinculantes de forma suficiente en el caso de llegar a suscitarse una ejecución hipotecaria contra cada uno de los deudores hipotecarios bajo las mismas, y deben haber sido originados de acuerdo con las políticas de origen del **Originador**.

Para una identificación clara de las respectivas fincas hipotecadas a favor del **Originador**, que vayan siendo cedidas, el **FIDEICOMISO EMISOR** publicará, a través de Hecho de Importancia, listados de dichas fincas, en cada momento en que sean colocados parcialmente **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

En adición a las obligaciones descritas previamente, la **Caja de Ahorros**, en su rol de **Originador** de la Cartera Hipotecaria y **Fideicomitente de Garantía**, es el único obligado de tomar las siguientes medidas con relación a los créditos cedidos:

- a. Asegurarse que los gravámenes hipotecarios de la Cartera Hipotecaria cedidos al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** no están, ni han estado, en evento de incumplimiento o cumplimiento parcial ante el **Originador**.
- b. Garantizar que los Créditos Hipotecarios cumplan con los requisitos mínimos.
- c. Garantizar que los Créditos Hipotecarios cedidos cumplan, de forma global, con la Razón de Cobertura (1:1).
- d. Suministrar y poner a disposición de los inversionistas cada tres (3) años, como mínimo, un avalúo o valoración independiente actualizado sobre los Créditos Hipotecarios cedidos al **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA**. El **Fiduciario de Garantía**, actuando en su rol de **Originador**, es responsable por velar que las condiciones de elegibilidad previamente listadas se cumplan en su totalidad.

En cualquier caso, **EL FIDEICOMITENTE EMISOR** es responsable de reportar algún evento extraordinario que afecte la emisión o las garantías, sea que la misma haya sido detectada por el mismo, por el **FIDUCIARIO EMISOR**, **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** o por la Superintendencia del Mercado de Valores, el **FIDEICOMITENTE EMISOR** deberá suministrar y poner a disposición de los inversionistas un avalúo o valoración independiente actualizado sobre las garantías.

El avalúo o valoración independiente se refiere a cualquier tipo de activo que se constituya como garantía. La persona jurídica independiente que realiza el avalúo o valoración de los activos o bienes no podrá ser un tercero relacionado con el emisor. Cada vez que se dé una actualización del avalúo o de la valoración de las garantías se debe dejar constancia de las fechas de avalúo o del ejercicio de la valoración, precios y la persona jurídica que realizó.

El **FIDEICOMISO EMISOR** no podrá emitir una suma de **LOS BONOS** que supere el monto total de la Cartera Hipotecaria cedida al **FIDEICOMISO EMISOR** y **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, de lo cual deberá velar el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.

Esta titularización hipotecaria califica como una titularización hipotecaria **estática**, es decir una vez elegidos los créditos hipotecarios cuya cesión al Patrimonio Fideicomitado del **FIDEICOMISO EMISOR** y **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** sea necesaria para la colocación de **LOS BONOS**, no se permite el ingreso o cesión de nuevos Créditos Hipotecarios. En ese orden de ideas, cuando un Deudor Hipotecario cancele su préstamo hipotecario, es decir, capital e intereses en su totalidad, dicha suma de dinero deberá ingresar de forma automática al Patrimonio Fideicomitado del **FIDEICOMISO EMISOR**. No obstante, el **Originador** tendrá la opción, en todo momento previo a la ejecución del crédito hipotecario, de adquirir del **FIDEICOMISO EMISOR** cualesquiera Préstamos en Incumplimiento con la finalidad de reestructurarlos, para lo cual el **Originador** deberá pagar al **FIDEICOMISO EMISOR** una suma equivalente al saldo de los

Préstamos en Incumplimiento que vayan a ser adquiridos, y cubrir los gastos que genere el traspaso de dicho crédito hipotecario de vuelta al **Originador**.

P. Mercados

El **FIDEICOMISO EMISOR** ofrecerá públicamente hasta la suma de hasta MIL QUINIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$1,500,000,000.00) entre las distintas Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en Latinex Bolsa, es decir, en las **Serie A** y **B** descritas en este Prospecto Informativo Definitivo, según las condiciones del mercado.

Q. Gastos de la Emisión

De acuerdo con las condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, los gastos iniciales que tengan que incurrir por el **Fiduciario Emisor** y el **Originador**, o cualquier otra parte relacionada dentro del registro y listado de estos títulos, no serán absorbidos por el **FIDEICOMISO EMISOR**, sino que serán cubiertos por la **CAJA DE AHORROS** en calidad de **Originador**. Esto incluye, sin limitación, todo derecho, tasa, contribución, impuestos, tarifas y comisiones en general.

El siguiente cuadro representa los gastos iniciales estimados que serán incurridos en esta emisión:

Detalle	Monto Principal	Distribución	Total
Bonos Clase A	Hasta B/.1,383,320,000	83%	
Bonos Clase B	Hasta B/.116,680,000	7%	
Total de la Emisión Registrada	Hasta B/.1,500,000,000	90%	
Bonos Privados	Hasta B/.166,824,427	10%	
Emisión Total de Bonos	Hasta B/.1,666,824,427	100%	
Total de gastos de colocación y estructuración		0.99%	B/.14,916,000
Comisión por Calificación Crediticia Fitch		0.01%	B/.112,050
Tarifa de Registro de Superintendencia de Mercado de Valores			B/.300,000
Total de Gastos de Emisión			B/.15,328,050
Comisión de negociación de Bolsa		0.03125%	B/.492,413
Total de Gastos de Emisión con Comisión de Bolsa			B/.15,820,463
Porcentaje de Gastos Con Gasto de Emisión/Total de Emisión			1.05%
Prospecto de la Titularización si Comisión de Bolsa			B/.Monto
Titularización de Bono Hipotecarios			B/.1,500,000,000
Menos Gatos de Emisión y Colocación			-B/.15,820,463
Total a recibir (Neto al Originador)			B/.1,484,179,537

Comisión por manejo de Cartera	Monto B/.
Fiduciario de Garantía CA	80,000
Administración CA	0.4500% 7,500,710
Agente de Pago Registro y Transferencia CA	0.0625% 1,041,765
Fiduciario Emisor	0.0350% 583,389
Total de Comisión por manejo de Cartera	9,205,864
Carta de Credito por Financiamiento	
Compromiso por Financiamiento	196,864
Total Financiamiento	196,864

Con posterioridad a la colocación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, los gastos de conservación propios de la Emisión, es decir, las Comisiones Preferenciales, serán erogaciones del **FIDEICOMISO EMISOR** de conformidad con lo establecido en la Cascada de Pagos contenidas en la Subsección “C” de la Sección IX de este Prospecto Informativo.

Inicialmente, el **FIDEICOMISO EMISOR** deberá cancelar mensualmente las siguientes Comisiones Preferenciales en base al Saldo del Colateral de Buen Desempeño:

<u>Administración de Cartera</u>	<u>45.0 bps (anualizado)</u>
<u>Administración Fiduciaria del Fideicomiso Emisor</u>	<u>3.5bps (anualizado)</u>
<u>Administración Fiduciaria del Fideicomiso de Garantía</u>	<u>USD \$80,000.00</u> <u>(anualizado)</u>
<u>Comisión de Agente de Pago, Registro y Transferencia</u>	<u>6.25 bps (anualizado)</u>

Las demás Comisiones Preferenciales se generarán y cancelarán trimestral, semestral, anualmente o con otra frecuencia, según necesidades puntuales del **FIDEICOMISO EMISOR**.

Las Comisiones Preferenciales están sujetas al cobro del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Servicios que actualmente representa el Siete Por Ciento (7%) del precio de los servicios prestados.

Las Comisiones Preferenciales fijadas en este Prospecto Informativo podrán variar sujeto a los procedimientos establecidos en el mismo, o en ausencia de fijación de procedimiento, el que determinen conjuntamente el **Fiduciario Emisor** y el Fiduciario de Garantía. El **FIDEICOMISO EMISOR** comunicará cualquier cambio en las Comisiones Preferenciales aquí fijadas mediante Hecho de Importancia, y no se requerirá la actualización de este Prospecto,

R. Uso de los Fondos

El **FIDEICOMISO EMISOR**, no asumirá los gastos y comisiones que formen parte de la oferta y colocación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, ya que estos serán asumidos en su totalidad por el **Originador**. En virtud de lo anterior, el **FIDEICOMISO EMISOR** entregará al **Originador**, el monto completo (100%) del precio de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** colocados.

La totalidad de los fondos que recibirá el **Originador** serán utilizados para capital de trabajo del **Originador**, incrementando los fondos disponibles para otorgar facilidades crediticias, principalmente Préstamos Hipotecarios.

S. Impacto de la Emisión

Balance de Situación Combinado del Fideicomiso Emisor y del Fideicomiso de Garantía al [31 de mayo 2026]

Detalle		Monto	Detalle		Monto
Activos			Pasivos		
Efectivo	\$	10,000	Bonos Serie A	\$	-
Hipotecas	\$	-	Bonos Serie B	\$	-
			Bonos Privados	\$	-
			Total de Bonos	\$	-
			Capital	\$	10,000
Total de Activos	\$	10,000	Total de Pasivos y Capital	\$	10,000

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

Balance de Situación Combinados del Fideicomiso y del Fideicomiso de Garantía después de la emisión de bonos y adquisición de los Créditos Hipotecarios al [31 de mayo 2026]

Detalle		Monto	Detalle		Monto
Activos			Pasivos		
Efectivo	\$	10,000	Bonos Serie A	\$	1,383,320,000
Hipotecas	\$	1,666,824,427	Bonos Serie B	\$	116,680,000
			Bonos Privados	\$	166,824,427
			Total de Bonos	\$	1,666,824,427
			Capital	\$	10,000
Total de Activos	\$	1,666,834,427	Total de Pasivos y Capital	\$	1,666,834,427

Total de Bonos	\$	1,666,824,427
Capital	\$	10,000
Razón de endeudamiento de capital	\$	166,682 Veces

T. Arbitraje

Toda controversia o diferencia relativa a la emisión de **LOS BONOS** del **FIDEICOMISO EMISOR**, incluyendo las que guarden relación con este **Prospecto Informativo**, el **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, el **Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios**, el **Contrato de Administración** y demás documentos de la emisión, será resuelta definitivamente mediante arbitraje de derecho, administrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá (CeCAP), de conformidad con su reglamento de arbitraje, al cual las partes se someten incondicionalmente. El tribunal arbitral estará compuesto por tres árbitros. El lugar del arbitraje será la ciudad de Panamá, República de Panamá. El idioma del arbitraje será el español.

U. Abogados

La sociedad civil de abogados **INFANTE & PEREZ ALMILLANO**, con domicilio en el Corregimiento de San Francisco, Calle 50 y 74, Edificio PH 909, Pisos 12 y 14, han asesorado al **Originador** y al **Fiduciario Emisor** dentro de esta emisión de valores, y además han refrendado el **Contrato de Primer Fideicomiso**

Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, así como el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**. Alejandro Abood Alfaro es el Socio a cargo de esta titularización.

V. Auditores

La firma de auditores externos **KPMG** son los auditores del Originador, Fiduciario de Garantía y del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**. Las oficinas principales de **KPMG** están ubicadas en el Corregimiento de Bella Vista, Avenida Samuel Lewis y Calle 56, Urbanización Obarrio, Torre PDC, teléfono (507) 208-0700, y dicha auditoria está a cargo de Juan Carlos Castillo. Para más información, usted puede acceder a la página de internet www.kpmg.com.pa

X. FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA DE LA PRIMERA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS

La oferta y colocación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** está garantizada en su totalidad por el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** suscrito el día 9 de julio de 2026 e identificado como Fideicomiso Caja de Ahorros-FID-157 (el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**), constituido por la **CAJA DE AHORROS**, en su rol de **Fideicomitente de Garantía**, y el **Fiduciario de Garantía** lo es la **CAJA DE AHORROS**, en su rol fiduciario, no bancario ni personal, en beneficio de los **Beneficiarios Primarios**, es decir, los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, y como **Beneficiarios Finales**, los tenedores registrados de la Serie Residual **LOS BONOS PRIVADOS** (el “**Fideicomisario Final**”), es decir, la **CAJA DE AHORROS**, fideicomiso que consta en Escritura Pública No. 6198, del día 10 de julio de 2026 protocolizada en la Notaria Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá, que será inscrita próximamente en el Registro Público de Panamá.

El domicilio del **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** se detalla a continuación:

Edificio Caja de Ahorros (Casa Matriz)

Vía España y Calle Thais de Ponds

Apartado Postal: 0816-01118

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 518-1919

Atención: Alba D’Angelo / Milagros Velarde

Alba.DAngelo@CajadeAhorros.com.pa

Milagros.Velarde@CajadeAhorros.com.pa

www.CajadeAhorros.com.pa

La **Caja de Ahorros** es un banco estatal panameño, y como tal también desarrolla actividades bancarias. Sin embargo, en cuanto a sus operaciones bajo la Licencia Fiduciaria que lo ampara no ejecuta otro tipo de actividades que no sean propias del negocio fiduciario.

A lo largo de su trayectoria como Fiduciaria, la **Caja de Ahorros** no ha sido objeto de sanciones por parte de ninguna autoridad competente que guarden relación a su negocio fiduciario.

Como se desprende de una lectura de este Prospecto Informativo Definitivo, el **Fideicomitente Emisor, Fideicomitente de Garantía, Originador, Administrador y Fiduciario de Garantía** es la **Caja de Ahorros**.

El **Fiduciario Emisor** ni ninguna otra sociedad relacionada a éste, como tampoco sus personas controladoras, tienen obligaciones pendientes con el **Fiduciario de Garantía** o alguna persona jurídica relacionada a ésta.

EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA es irrevocable, sujeto a que se dé un Evento de Incumplimiento del **FIDEICOMISO EMISOR** y que no sea subsanado en el Período de Cura, y no requiere caución de buen manejo. Por ende, no corresponderá a los Beneficiarios Primarios de este **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** ningún gasto relacionado a la operativa de este **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**. Tampoco **Las Partes** de dicho **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** designaron a un Fiduciario Sustituto. El **Fiduciario de Garantía** no ha sido requerido para otorgar Fianza de Buen Manejo, Responsabilidad Civil a razón de la buena administración del Fideicomiso.

El **Fiduciario de Garantía** sólo podrá cesar en el ejercicio de sus funciones por aquellas causales contenidas en la Ley 5 de 1984 y la Ley 21 de 2017, por ser así requerido por la Superintendencia del Mercado de Valores y podrá ser removido de su cargo por el Fideicomitente del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, con la anuencia escrita del Agente de Pago, y previa reunión de los Tenedores Registrados, por las razones establecidas en la Sección 14.02 del **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, , que indica lo siguiente:

“Sección 14.02. Remoción del Fiduciario.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Fiduciaria, el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** solo podrá ser removido de su cargo por el **Fideicomitente**, con la anuencia escrita del **Agente de Pago, Registro y Transferencia** , y previa reunión de los Tenedores Registrados según se describe en el **FIDEICOMISO EMISOR**, mediante notificación escrita (i) si incurre en culpa grave, dolo o fraude en el desempeño de sus responsabilidades como Fiduciario bajo este Fideicomiso, debidamente comprobado por Autoridad Gubernamental competente, (ii) si deviene insolvente o es intervenido, declarado en estado de liquidación forzosa o en quiebra o se da algún otro evento similar que le impida cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) si es liquidado o disuelto, (iv) si se cancela su licencia fiduciaria, (v) si es incluida en una Lista Sancionatoria, sin que esta pueda lograr su remoción en un plazo de treinta (30) días calendario, o (vi) por decisión conjunta de los **Fideicomitentes de Garantía** junto con **El Fideicomisario**.”

El Fiduciario de Garantía podrá renunciar a su cargo, conforme lo establecido en la Sección 14.01 del **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, que indica lo siguiente:

“Sección 14.01. Renuncia del FIDUCIARIO DE GARANTÍA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Fiduciaria, **Las Partes** acuerdan y reconocen que el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** podrá renunciar en cualquier momento, con o sin causa, siempre que proporcione aviso por escrito de no menos de treinta (30) días al **Fideicomitente**, quien enviará copia de dicha renuncia prontamente al **FIDUCIARIO EMISOR**. En caso de renuncia del **FIDUCIARIO DE GARANTÍA**, el **Fideicomitente Garante** deberá, dentro del plazo antes indicado, designar un nuevo **Fiduciario de Garantía** (en lo sucesivo, el “**Fiduciario Sustituto**”), el cual deberá ser una entidad con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, que le permita llevar a cabo negocio de **Fiduciario** en la República de Panamá, con oficinas en la ciudad de Panamá. En caso de que no se designe un **Fiduciario Sustituto** que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** saliente podrá designar a su sucesor, el cual deberá contar con las características antes indicadas. A partir del momento en que el **Fiduciario Sustituto** acepte la designación del **Fiduciario de Garantía** saliente, el **Fiduciario Sustituto** sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al **Fiduciario de Garantía** saliente y este quedara liberado de sus deberes y obligaciones previstas en este Fideicomiso. El **Fiduciario Sustituto** deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los

términos y condiciones de este Contrato Fideicomiso. En caso de que no se pueda designar un **Fiduciario Sustituto** de conformidad con esta Sección 14.01, el **Fiduciario de Garantía** podrá poner los Bienes Fideicomitados a disposición de un juzgado competente.”

En cumplimiento del Artículo 7, Sección VII, Literal G, numeral 6, literales “c” y “d” del Texto Único del Acuerdo 2-2010 se declara que el **Fiduciario de Garantía** es, como se ha mencionado a priori, también una entidad bancaria estatal supervisada y regulada por la Superintendencia de la República de Panamá.

El FIDEICOMISO EMISOR, como tampoco el **FIDUCIARIO EMISOR**, sociedades relacionadas ni personas controladoras de éste, tienen obligaciones pendientes con el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.

Se declara que los bienes que conformaran el patrimonio fideicomitado del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** son derechos hipotecarios y anticréticos cuyo acreedor hipotecario es el **Originador**, es decir la **Caja de Ahorros**, más forman parte del Patrimonio Fideicomitado del **FIDEICOMISO DE GARANTIA** en virtud de lo pactado en el Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios.

El Fideicomiso de Garantía es puro y simple, es irrevocable, es oneroso. Según el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, aplican los siguientes honorarios o comisiones en relación con la gestión fiduciaria a ser ejecutada por el **Fiduciario de Garantía**:

- a. **Comisión por Estructuración:** La suma de CINCO MIL DOLARES (US\$5,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- b. **Comisión por Administración Anual:** La suma de OCHENTA MIL DOLARES (US\$80,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- c. **Comisión por Contrato:** La suma de DOS MIL QUINIENTOS DOLARES (US\$2,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- d. **Finiquito:** La suma de MIL DOLARES (US\$1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- e. **Honorarios de Agente Residente:** La suma de TRESCIENTOS CINCUENTA DOLARES 00/100 (US\$350.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será pagada con periodicidad anual. El primer pago se efectuará al momento de la protocolización de esta Escritura Pública, de manera prorrateada, y el próximo pago por el monto total deberá cancelarse en el mes de enero de cada año.
- f. **Liberación de Gravámenes.** Por la preparación de minutas de liberación, el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** facturara la suma de CIENTO SESENTA DOLARES CON 50/100 (US\$160.50), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los impuestos aplicables, por la emisión de cada minuta de liberación o consentimiento requeridas bajo el presente **FIDEICOMISO DE GARANTIA** relativas a Bienes Fideicomitados sujetos a garantías reales.

- g. Honorarios por Ejecución. En el evento de requerirse la ejecución del Patrimonio Fideicomitido a favor de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA Y LOS BONOS** de la Serie Residual. según lo descrito en el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** y en el **FIDEICOMISO EMISOR**, el **Fiduciario de Garantía** cotizará sus honorarios por este servicio a el **Fideicomitente de Garantía**, quien desde ya autoriza la misma. En todo caso, en ninguna circunstancia los honorarios por este servicio serán inferiores a la suma de DIEZ MIL QUINIENTOS DOLARES (US\$10,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán pagaderos por adelantado. La ejecución de las garantías, de ser así necesario, será efectuada por **EL ADMINISTRADOR**.
- h. **Otros**. Cualquier otro servicio del **EL FIDUCIARIO DE GARANTÍA** no detallado en este Contrato, será cotizado por separado.

En el evento de impago de los honorarios del **Fiduciario de Garantía**, el **FIDEICOMISO EMISOR** deberá informarlo de inmediato a la Superintendencia del Mercado de Valores, explicando las razones del impago o morosidad. De igual manera, el **Fiduciario de Garantía** podrá informarlo en cualquier momento sin necesidad de trámite especial, esta o cualesquiera otras irregularidades sobre la gestión o manejo de los bienes dados en garantía bajo el fideicomiso.

El **Fiduciario de Garantía** no podrá variar la comisión de administración que antecede sin recibir el consentimiento de una Mayoría Simple de Tenedores Registrados de todas las Series de BONOS que se encuentren en circulación. En caso de que el **Fiduciario de Garantía** desee proponer un aumento en sus comisiones, deberá comunicarlo a los Tenedores Registrados a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia con sesenta (60) días de antelación a la fecha en que se propone hacer efectivo el aumento. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificar dicha solicitud a los Tenedores Registrados, al Administrador, al **Fiduciario Emisor**, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear. A partir de la fecha en que los Tenedores Registrados queden notificados, se deberá someter a votación la propuesta de aumento y estos tendrán sesenta (60) días para tomar una decisión.

En el evento de que al culminar el plazo indicado en el párrafo anterior la propuesta no obtenga el voto favorable de la Mayoría Simple en cada una de las Series de BONOS que se encuentren en circulación, se entenderá rechazada y el **Fiduciario de Garantía** podrá dar un aviso de terminación de sus servicios al **FIDEICOMISO EMISOR** con no menos de noventa (90) días de anticipación. Corresponderá al **Fiduciario Emisor** nombrar un nuevo **Fiduciario de Garantía**, con el consentimiento de la Mayoría Simple de los Tenedores Registrados. El nuevo **Fiduciario de Garantía** no podrá cobrar por sus servicios una tarifa distinta a la que estaba aprobada al **Fiduciario de Garantía** saliente.

A. Fines y Objetivos

La finalidad y objetivo del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA DE LA PRIMERA TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS**, según se establece en dicho Contrato de Fideicomiso, son las siguientes:

- i. Garantizar el Pago de Capital e Intereses de la Emisión y otras Obligaciones del **FIDEICOMISO EMISOR**: Es la obligación de El **Fiduciario Emisor** realizar el buen pago puntual y completo de todas y cada una de las obligaciones adeudadas por el **FIDEICOMISO EMISOR**, mismas que deben ser por él pagadas, conforme se dispone en su documento o instrumento constitutivo en calidad de Emisor de **LOS BONOS**, el Prospecto Informativo Definitivo y sus respectivos Macrotítulos por cada uno de **LOS BONOS** que se emita y los demás Documentos de la Emisión.
- ii. Servir de vehículo de garantía, principalmente a favor de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** en cuanto a la obligación de pago de intereses y repago de capital sobre **LOS BONOS**. En el evento en que el **FIDEICOMISO EMISOR** caiga en un Evento de Incumplimiento y que éste no sea subsanado dentro del Período de Cura, de existir el mismo, incumpliendo así con los términos y condiciones de la Emisión, y que a su vez sea Declarado en Incumplimiento siguiendo el procedimiento señalado en el **FIDEICOMISO EMISOR**.
- iii. Custodiar los bienes que conformar el patrimonio fideicomitido de forma tal que no se vean menoscabado el valor con el cual fue transferido al patrimonio fideicomitido del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.
- iv. Notificar, de manera inmediata, al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualesquiera diferencias en los cálculos mensuales por él efectuado, a fin de constatar que la suma de dinero corresponde a los pagos que debe efectuar el **FIDEICOMISO EMISOR** pueda cumplir sus obligaciones en su calidad de emisor. Se entienden incluidas, sin limitación, las sumas correspondientes a pago de capital, intereses corrientes, intereses por mora generados y debidos en **LOS BONOS**, impuestos, tasas, arbitrios, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, honorarios, comisiones, gastos y otras sumas adeudadas por el **FIDEICOMISO EMISOR**, en el evento que, éste no pueda hacerle frente a sus obligaciones originadas por la emisión del **Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**.

B. Obligaciones del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros

Sin perjuicio de lo anterior, el **Contrato de Fideicomiso de Garantía** se constituye con el propósito de darle cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- 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 únicamente por las pérdidas y daños causados por culpa grave o dolo del **Fiduciario de Garantía**.

- ii. Recibir a título fiduciario los títulos de primera hipoteca y anticresis con el fin de que sean administrados de conformidad con lo dispuesto en el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** y en el Contrato de Administración.
- iii. Recibir a título fiduciario cualquier remanente del producto de la emisión de **LOS BONOS** que le entregue el **FIDEICOMISO EMISOR** luego del pago de los Créditos Hipotecarios conforme a los términos y condiciones del Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios y cualesquiera otros bienes del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** según se describa en aquel.
- iv. Celebrar, en conjunto con el **FIDEICOMISO EMISOR**, el Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios.
- v. Rendirá informes con relación a los Bienes Fiduciarios del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** mediante reportes trimestrales y anuales (IN-A / IN-T) y demás formularios que serán presentados por el **Fiduciario Emisor** ante la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo con el Texto Único de la Ley del Mercado de Valores y a solicitud del **Fideicomitente de Garantía** un informe de gestión fiduciaria. Especialmente dentro de los setenta y cinco (75) días calendario contados a partir del cierre del año fiscal, el **Fiduciario de Garantía** entregará al **Fideicomitente de Garantía** los estados financieros anuales auditados del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, los cuales deberán ser presentados por el **Fiduciario Emisor** a la Superintendencia del Mercado de Valores como parte del Informe de Actualización Anual (IN-A) del **FIDEICOMISO EMISOR**. Estos reportes serán también colgados en el sitio de internet del **Fiduciario Emisor**, bajo una pestaña que será de libre acceso.
- vi. El **Fiduciario de Garantía** deberá suministrar a la **Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá, S.A.**, a **Latinclear** y a la Superintendencia del Mercado de Valores cualquier información, documentación o explicación que estas requieran con respecto al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, en los plazos que las autoridades requieran.
- vii. El **Fiduciario de Garantía** deberá comunicar a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, Latinclear, al Agente de Pago, Registro y Transferencia, y a través de este último, a los Tenedores de **LOS BONOS** aquellos incumplimientos del **FIDEICOMISO EMISOR** o **Fiduciario Emisor** en relación con el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** que sean de conocimiento directo del **Fiduciario de Garantía**. Dichas comunicaciones se podrán hacer por escrito mediante nota o mediante medios electrónicos.
- viii. Los informes, documentos, comunicaciones e información que deba ser enviada por el **Fiduciario de Garantía** a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** será enviada por el **Fiduciario de Garantía** al **Fiduciario Emisor** y, a través del Agente de Pago, a los Tenedores Registrados de **LOS BONOS**.

El **FIDEICOMISO EMISOR** declara a favor de la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa Latinoamericana de Valores y el público en general que, a la Fecha de Oferta de las distintas Series de **LOS BONOS**, el aporte de los bienes fideicomitidos a favor del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** podría no estar inscrito en el Registro Público de Panamá, acogiéndose al plazo de ciento veinte (120) días calendario después de la Fecha de Oferta inicial de todo o una parte de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN**

HIPOTECARIA para que las garantías que respaldan dicha colocación sean debidamente constituidas, como se describe más abajo en esta misma Sección.

C. Instrucciones del Fideicomitente de Garantía

El **Fiduciario de Garantía** utilizará los Bienes Fideicomitados únicamente para cumplir los fines y objetos previstos en el **Contrato de Fideicomiso de Garantía**. En consecuencia, sin limitar la generalidad de lo indicado en la oración anterior y salvo por aquellos actos requeridos para cumplir con los términos y condiciones de dicho Contrato, le estará prohibido al **Fiduciario de Garantía** (i) otorgar préstamos con los Bienes Fideicomitados a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionadas; y (ii) adquirir por si o interpósita Persona los bienes dados en fideicomiso, sin perjuicio del derecho del **Fiduciario de Garantía** de cobrarse de los Bienes Fideicomitados según lo pactado en el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía**, para efectos de cancelar cualquier saldo a su favor, incluyendo en concepto de honorarios, gastos y obligaciones por este asumidas.

Los gastos en que incurra el **Fiduciario de Garantía** dentro de la ejecución de dicho **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** deberán ser pagados en su totalidad por el **FIDEICOMISO EMISOR**, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles a la presentación de la factura para su debido pago.

D. Del Patrimonio Fideicomitado

Los Bienes Fideicomitados o “Patrimonio Fideicomitado” del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** serán todos aquellos bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados a título Fiduciario por el **Fideicomitente de Garantía al FIDEICOMISO DE GARANTÍA** o por terceras personas, para que queden sujetos al **Fideicomiso de Garantía**.

En resumen, el patrimonio fideicomitado del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** está conformado por lo siguiente:

1. El “**Aporte Inicial**” al Patrimonio Fideicomitado se constituye con la suma inicial de **MIL DOLARES 100/00 (US\$1,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, suma de dinero que el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** deberá recibir del **FIDEICOMITENTE DE GARANTÍA** en o antes de la fecha de firma del presente **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**;
2. Los derechos a los gravámenes hipotecarios y anticréticos sobre los Bienes Inmuebles objeto de Contratos de Préstamos suscrito entre **CAJA DE AHORROS** y el Deudor Hipotecario, y que en virtud del **Contrato de Cesión de Créditos, CAJA DE AHORROS** en calidad de Cedente ha cedido tales derechos a favor del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.
3. Cesión incondicional e irrevocable del cien por ciento (100%) de los remates y cualesquiera otros flujos al cual tenga derecho el **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.
4. El endoso de las pólizas de seguro que pesen sobre los bienes hipotecados cuyos derechos sobre los gravámenes hipotecarios y anticréticos se cedieron al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, así como los flujos dinerarios que surjan por indemnizaciones pagadas por Compañías de Seguros producto de un siniestro (ocurrencia de un hecho asegurable) a favor del **Cedente**. En este orden de ideas, **CAJA DE AHORROS** - actuando en su rol de endosatario de las pólizas de seguros sobre los bienes afectos a gravámenes de

hipoteca y anticresis- deberá suscribir con el **FIDEICOMITENTE DE GARANTÍA** una “CESION PRIVADA DE PÓLIZAS HIPOTECARIAS” mediante la cual cede sus derechos de endosatario a favor del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**.

5. Todos los derechos, ganancias, intereses, créditos, beneficios, monto por siniestros pagado por compañía de seguros que emanen del Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios, así como el producto de la venta de estos por el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA**, cuando aplique. Cualquier dinero producto de los derechos aquí indicados será cedido al **FIDEICOMISO EMISOR** o transferido a este en un plazo no mayor a dos (2) días hábiles desde su recepción.
6. Todos aquellos otros aportes que el **FIDEICOMISO EMISOR** o terceros, previamente autorizados por el **FIDUCIARIO DE GARANTÍA** hagan al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, a favor de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS**.

El Patrimonio Fideicomitado constituye un patrimonio separado de los bienes propios del **Fiduciario de Garantía**, para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución de dicho **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, o por terceros cuando dichos Bienes Fideicomitados se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

E. Terminación

El FIDEICOMISO DE GARANTÍA terminará de acuerdo a lo dispuesto en la sección 17.07 del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, que dispone lo siguiente:

Sección 17.07. Terminación.

El presente **FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA** terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos: (i) cuando hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, (ii) cuando se haya violado cualquier derecho del **FIDUCIARIO** o se haya incumplido cualquiera de las obligaciones de este Contrato en perjuicio del **FIDUCIARIO**, incluyendo la obligación de proveer la información y documentación que este solicite para efectos de cumplir con las Disposiciones Contra la Corrupción, Lavado de dinero, financiamiento del terrorismo o financiación de armas de destrucción masivas; o (iii) cuando se dé alguna de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984. Terminado el presente **Fideicomiso**, cualesquiera Bienes Fideicomitados que no hubiesen sido utilizados conforme a la Cascada de Pagos, serán entregados al Fideicomitente, de haberlos (los “Bienes Remanentes”).

Previo a la entrega de los Bienes Remanentes, el **FIDUCIARIO** procederá a llevar a cabo la liquidación y rendición de cuentas final del patrimonio del Fideicomiso, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de terminación del **CONTRATO DE FIDEICOMISO** y dicha entrega se hará constar por el otorgamiento del correspondiente finiquito a favor del **FIDUCIARIO**.

En caso de no tener objeción acerca de la Rendición de Cuentas, al momento de la entrega de los Bienes Remanentes o en la fecha de terminación del **CONTRATO DE FIDEICOMISO**, lo que ocurra primero, el **Fideicomitente** y la mayoría simple de los **Fideicomisarios Principales** se obligan a extender el más amplio y total finiquito a favor del **Fiduciario**

XI. INFORMACION DEL FIDUCIARIO EMISOR Y FIDEICOMITENTE EMISOR

A. Honorarios del Fiduciario Emisor

Según el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, aplican los siguientes honorarios en relación con la gestión fiduciaria a ser ejecutada por el **Fiduciario Emisor**:

- (a) Honorarios por Establecimiento: La suma de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES (US\$3,500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más impuestos aplicables.
- (b) Honorarios por Administración Fiduciaria: Inicialmente, TRES PUNTO CINCO puntos base (3.5 bps) anuales calculados mensualmente en base al Saldo del Colateral de Buen desempeño que mantenga el Fideicomiso Emisor, más impuestos aplicables, pagaderos mensualmente, a mes vencido, en cada Fecha de Pago de Intereses y Capital, según se establece en este prospecto.
- (c) Honorarios de terminación: La suma que, en el año en que se produzca la terminación equivalga a CINCO MIL DOLARES (US\$5,000.00) del año 2025, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más impuestos aplicables, pagaderos a la terminación del Fideicomiso, al Agente Residente.
- (e) Agente Residente. La suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES (US\$350.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, pagadera en una sola ocasión.

El **Fiduciario Emisor** no podrá variar la comisión de administración que antecede sin recibir el consentimiento de una Mayoría Simple de Tenedores Registrados de todas las Series de BONOS que se encuentren en circulación. En caso de que el **Fiduciario Emisor** desee proponer un aumento en sus comisiones, deberá comunicarlo a los Tenedores Registrados a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia con sesenta (60) días de antelación a la fecha en que se propone hacer efectivo el aumento. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha comunicación, el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificar dicha solicitud a los Tenedores Registrados, al Administrador, al **Fiduciario de Garantía**, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores y a Latinclear. A partir de la fecha en que los Tenedores Registrados queden notificados, se deberá someter a votación la propuesta de aumento y estos tendrán sesenta (60) días para tomar una decisión.

En el evento de que al culminar el plazo indicado en el párrafo anterior la propuesta no obtenga el voto favorable de la Mayoría Simple en cada una de las Series de BONOS que se encuentren en circulación, se entenderá rechazada y el **Fiduciario Emisor** podrá dar un aviso de terminación de sus servicios al **Fideicomiso de Garantía** con no menos de noventa (90) días de anticipación. Corresponderá al **Fiduciario de Garantía** nombrar un nuevo **Fiduciario Emisor**, con el consentimiento de la Mayoría Simple de los Tenedores Registrados. El nuevo **Fiduciario Emisor** no podrá cobrar por sus servicios una tarifa distinta a la que estaba aprobada al **Fiduciario Emisor** saliente.

B. Historia y Desarrollo del Fiduciario Emisor

La solicitante del registro del **PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS** y de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** para su oferta pública en la República de Panamá es la Fiduciaria **IPAL TRUST CORP.**, actuando en calidad de **Fiduciario Emisor**, y no a

título personal. **IPAL TRUST CORP.** (razón social y a la vez nombre comercial) es una sociedad organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio número ochocientos veintisiete mil setecientos noventa y nueve (827799), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución SBP-FID- cero cero trece-dos mil catorce (SBP-FID 0013-2014), expedida el treinta y uno (31) de Marzo de dos mil catorce (2014), con domicilio de negocios en el Corregimiento de San Francisco, Calle 50 y 74, Edificio PH 909, Piso 12, Teléfono número (507) 322-1588 y página de internet www.ipaltrust.com

C. Capital Accionario

IPAL TRUST CORP. es una sociedad que no pertenece a ningún otro grupo de sociedades, siendo todos sus accionistas personas naturales.

A la fecha, el **Fiduciario Emisor** cuenta con capital social de Ciento Cincuenta Mil dólares, distribuido entre siete (7) accionistas.

La Junta de Accionistas en el órgano supremo jerárquico, seguido por la Junta Directiva, Dignatarios y los Comités.

No existe impedimento alguno para que miembros de la Junta Directiva o Dignatarios sea, a la vez, accionistas del **Fiduciario Emisor**.

D. Pacto Social

IPAL TRUST CORP. (antes INPERIB TRUST) razón social y nombre comercial, es una sociedad organizada conforme a las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio número ochocientos veintisiete mil setecientos noventa y nueve (827799), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución SBP-FID- cero cero trece-dos mil catorce (SBP-FID 0013-2014), expedida el treinta y uno (31) de Marzo de dos mil catorce (2014).

E. Descripción del Negocio

De conformidad al Pacto Social del **Fiduciario Emisor**, podemos resumir los objetivos sociales y de negocios del fideicomiso según se detalla a continuación:

1. Dedicarse al negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, así como en el extranjero en aquellas jurisdicciones donde así se le permita.
2. Brindar servicios de asesoría en estructuraciones financieras.
3. Prestar servicios de intermediación en todo tipo de operaciones comerciales.
4. Comprar, vender, arrendar todo bienes y servicios de toda clase.
5. Importar, exportar o reexportar cualquier tipo de bienes.
6. Dar dinero en préstamo con o sin garantías.
7. Invertir en representación propia o de terceros, cualquier parte de su capital y los dineros adicionales que obtenga, ya sea unilateral o con otras personas.
8. Comprar acciones o participaciones en otras sociedades, pagándolas con dinero, con el traspaso de bienes de cualquier clase o con la prestación de servicios o la ejecución de trabajos.

9. Suscribir o promover la suscripción, comprar, poseer, tener, adquirir, por cualquier otro medio y vender, negociar, garantizar, ceder, permutar, transferir, por cualquier otro medio acciones del capital, documentos negociables, créditos, obligaciones, valores, certificados de fideicomiso y de participación y cualquiera otros títulos o documentos de cualquier sociedad anónima privada, pública, cuasi pública o municipal, de cualquier subdivisión política, administrativa y mientras fuero de dueña de ellas. Poseer y ejercer todos los derechos, facultades, privilegios correspondientes a ellos.
10. Tomar dinero en préstamos y contraer deudas en relación con sus negocios o para cualquier objeto lícito, emitir bonos, pagarés, letras de cambio y otros documentos de obligaciones que podrán o no ser convertibles en acciones de la sociedad pagadera en determinada fecha o fechas, o pagaderas al ocurrir un tiempo

Inicialmente su capital social era de US\$100,000 divididas en 1000 acciones de un valor de US\$100.00- Todas las acciones deben ser emitidas como nominativas, y tendrán los mismos derechos y obligaciones. La sociedad posee derecho preferencial en cada nueva emisión de acciones a favor de los tenedores registrados de las acciones al momento de la emisión de nuevas acciones.

También posee la opción de tanteo a favor de los demás accionistas de la sociedad.

La duración del **Fiduciario Emisor** es perpetua, pero podrá disolverse por aquellas causales dispuestas en la ley.

La sociedad, desde su pacto social, ha adoptado normas de gobierno corporativo que han ido desarrollándose de la mano de los requerimientos de la Superintendencia de Bancos de Panamá. Mediante Escritura Pública No. 16,884 del 5 de agosto de 2014, protocolizada en la Notaria Cuarta de la República de Panamá, se cambia la razón social a **IPAL TRUST CORP.**

Los Representantes Legal de la sociedad son el Presidente y el Secretario.

Las estaciones climáticas no afectan el giro de negocios del **Fiduciario Emisor**, y la materia prima de la sociedad es el intelecto de cada miembro del Equipo Gerencial, Junta Directiva y su Comité de Negocios. El **Fiduciario Emisor** utiliza canales de mercadeo participando en seminarios y congresos organizadas para tratar específicamente la industria fiduciaria, local e internacional, como por ejemplo asistencia a los eventos organizados por STEP⁶.

De igual forma participa activamente en eventos de sus clientes, según sea requerido, y aprovecha los canales de mercadeo de **Infante & Perez Almillano**, firma de abogados relacionada al **FIDEICOMISO EMISOR**.

Para más información sobre el **Fiduciario Emisor**, favor ingresar a www.ipaltrust.com

⁶ Por sus siglas en Ingles: Society of Trust and Estate Practitioners

F. Restricciones Monetarias

A la fecha, el **Fiduciario Emisor** no tiene restricciones monetarias. Sin embargo, un cambio en la moneda de uso legal en la República de Panamá podría afectar adversamente el resultado de los negocios del **FIDEICOMISO EMISOR**, así como su actual distribución accionaria.

G. Litigios Legales

A la fecha, **IPAL TRUST CORP.** no es parte de ningún proceso, juicio o demanda, de naturaleza administrativa, judicial, arbitral o de conciliación que, de ser resuelto de forma adversa, pudiese tener un impacto negativo en los negocios del **Fiduciario Emisor**.

H. Sanciones Administrativas

IPAL TRUST CORP. nunca ha sido sancionado por la Superintendencia del Mercado de Valores, ni por entidades autorreguladas.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, **IPAL TRUST CORP.** no ha sido sujeta de investigación administrativa ni de sanciones aplicadas por su regulador primario, Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

I. Estructura Organizativa

A continuación, presentamos un diagrama operativo de **IPAL TRUST CORP.**:



J. Propiedades, Plantas y Equipos

IPAL TRUST CORP. no posee activo fijo, tangible o no tangible, de importancia, y se encuentra localizada en las oficinas de **Infante & Perez Almillano**.

K. Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

El **FIDEICOMISO EMISOR** no es dependiente de patentes o de nuevos procesos de manufacturación. Sin embargo, sí es dependiente de su Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos y también sujeta a la regulación de dicha autoridad.

Durante el último ejercicio fiscal, el **Fiduciario Emisor** no ha recibido oferta de compra o intercambio por terceras partes respecto a sus acciones.

IPAL TRUST CORP. es una sociedad privada, es decir que no emite valores en el mercado público de valores, y el riesgo que futuros inversionistas en **LOS BONOS** adquirirán no son el riesgo del **Fiduciario Emisor**, sino riesgo de la cartera de préstamos del **Originador y Fideicomitente Emisor**, la **CAJA DE AHORROS**,

A continuación, presentaremos información pertinente a la **CAJA DE AHORROS**, quien ya es un emisor que negocia sus bonos en el mercado de valores de Panamá desde el año 2021.

Los asesores legales del **FIDEICOMISO EMISOR** es la sociedad civil de abogados **INFANTE & PEREZ ALMILLANO**, con oficinas ubicadas en el Corregimiento de San Francisco, Calle 50 y 74, Edificio PH 909, Piso 12 y 14. La firma es localizable al teléfono (507) 322-2121. info@ipal.com.pa y página de internet www.ipal.com.pa

L. Del Fideicomitente Emisor

El **PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS** fue suscrito el día 29 de abril de 2026 e identificado como Fideicomiso 179-03-O-0011 y consta en Escritura Pública No. 6198, del día 10 de julio de 2026 protocolizada en la Notaria Pública Primera del Circuito Notarial de Panamá, que será próximamente inscrita en el Registro Público de Panamá, y es una estructura nueva creada con el propósito de realizar la emisión de **LOS BONOS**, por lo cual no mantiene resultados financieros y operativos a la fecha.

i. Historia y Desarrollo del Fideicomitente Emisor

La **CAJA DE AHORROS**, el **Fideicomitente Emisor**, institución autónoma del Estado, con personería jurídica propia y autonomía administrativa, presupuestaria y financiera que presta servicios bancarios, creada por los Decretos Ejecutivos No. 54 de 15 de junio de 1934, “Por el cual se establece una Caja de Ahorros y se reglamenta su funcionamiento”; y por el Decreto Ejecutivo No. 27 de 1939, “Por el cual se dictan algunas medidas en relación con la Caja de Ahorros”; reorganizada por la Ley No. 77 de 20 de junio de 1941, la Ley 87 de 23 de noviembre de 1960, y posteriormente por la Ley No. 78 de 2019, mediante el cual se

adopta el Texto Único de la Ley No. 52 de 13 de diciembre de 2000 “Que reorganiza la Caja de Ahorros, ordenado por la Ley 78 de 2019” (Ley Orgánica de la Caja de Ahorros), con domicilio comercial en la Torre Caja de Ahorros, Piso No. 16, ubicada en Avenida España y Calle Thays de Ponds, página de internet www.cajadeahorros.com.pa

Bajo el título *“por el cual se establece una Caja de Ahorros”* como “Labor de Hacienda y Tesoro”, y bajo el mandato del Presidente Harmodio Arias Madrid se expidió el **Decreto No. 54 del 15 de junio de 1934**, teniendo en su exposición de motivos, sólo uno, a saber: *“facilitar el desarrollo del ahorro en el país se establece en la Ciudad de Panamá, con fondos nacionales, una institución que se denominará “Caja de Ahorros”*⁷, la cual podría constituir Agencias o Sucursales en la República.

Con este histórico hito nace a la vida jurídica el *“banco de la familia panameña”*, que abrió sus puertas el 5 de julio de 1934, con un capital pagado de B/. 150,000.00 que podría ser aumentado a B/. 250,000.00 de ser considerado necesario por el Presidente de la República. El Poder Ejecutivo pondría esta suma en la Caja de Ahorros, a disposición del Administrador.

El manejo y administración del **Fideicomitente Emisor** estaba bajo la responsabilidad de un Administrador y de su Junta Directiva, conformada -en ese entonces- por el Gerente del Banco Nacional, el Contralor de la República y el Presidente de la Asociación de Comercio. Se impuso al Administrador de la Caja de Ahorros el ser ciudadano panameño, y sea por nacimiento o por adopción, mayor de edad y con una reputación moral intachable. En adición, se estableció que el cargo de Administrador de la Caja de Ahorro era incompatible con cualquier otro cargo remunerado, así como el ejercicio del comercio o gerencia de empresas.

La designación del Administrador era potestativa del Presidente de la República, siendo el primer Administrador **Don Guillermo De Roux** quien junto a tres (3) insignes colaboradores contribuyeron al progreso económico y social del país, brindándoles a los panameños un mayor acceso a la banca.

En sus primeros años, el **Fideicomitente Emisor** sólo podía aceptar depósitos no inferiores a cinco balboas (B/.5.00) ni que superarán la suma de cinco mil balboas (B/.5,000.00) por depositante, sociedad o conyugues, y se ofrecía una tasa de interés del tres y medio por ciento (3.5%) anual. Los cuentahabientes debían comunicar por escrito al Administrador de la **CAJA DE AHORROS**, y con un plazo no inferior de treinta (30) días, su intención de retirar fondos del banco.

Las operaciones bancarias permitidas a la **CAJA DE AHORROS**, conforme al Decreto 54 de 1934, eran (i) recibir dinero en depósito; (ii) efectuar préstamos con garantía hipotecaria; y (iii) préstamos prendarios. Se estableció que los préstamos hipotecarios no podrían ser por montos de capital superior al sesenta por ciento (60%) del avalúo sobre la propiedad a ser hipotecada. Todos los préstamos, sin menoscabo del monto a capital, debían ser autorizados por la **CAJA DE AHORROS** y no podían ser por montos que superaran los siete mil quinientos balboas (B/.7,500.00). No obstante la generalidad de lo anterior, el **Fideicomitente Emisor** sí podía recibir traspasos de créditos hipotecarios por montos superiores, si el cedente era el Banco Nacional de Panamá y siempre que ellos sean para cubrir sumas igual al total de los depósitos en ahorro que el Banco le transfiriera a la **CAJA DE AHORROS**.

⁷ Decreto Ejecutivo No. 54 de 15 de junio de 1934

El **Fideicomitente Emisor** podía realizar préstamos sobre acciones y bonos de conformidad al valor del mercado y solamente sobre las obligaciones de la Nación, o de entidades establecidas en el país, que sus obligaciones no tengan menos de cinco (5) años de haber sido emitidas, y no estén en mora en el cumplimiento de sus obligaciones. En este orden de ideas, no se prestará más del ochenta por ciento (80%) del valor en la plaza cuando son títulos de la Nación; y sesenta por ciento (60%) para otros títulos.

El patrimonio del **Fideicomitente Emisor**, nuestra Caja amiga, está constituido por los aportes iniciales y posteriores que ha efectuado el Estado, más el incremento por los resultados registrados por el **Fideicomitente Emisor** correspondiente a cada ejercicio fiscal. En ese orden de ideas, el capital del **Fideicomitente Emisor** es aumentado periódicamente por la Junta Directiva, previo concepto favorable del Órgano Ejecutivo mediante decreto, cumpliendo con las regulaciones establecidas por la legislación bancaria.

La **CAJA DE AHORROS** debía mantener sus fondos en el Banco Nacional de Panamá, debidamente separados uno de otros y, en adición, debía mantener un Fondo de Reserva cuyo porcentaje sobre los depósitos eran establecidos por su Junta Directiva.

La Nación responde solidariamente de las obligaciones de la **CAJA DE AHORROS** que asuma al recibir fondos para depósitos.

Como el roble, el **FIDEICOMISO EMISOR** ha mantenido un crecimiento constante, entregando esa milla extra para brindar un servicio que mejore la calidad de vida de quienes le depositan su lealtad. Y con aquella iniciativa con que fue creado, hoy la **CAJA DE AHORROS** contribuye con el progreso de la nación, que desde el 5 de julio de 1934 asumió ser el mejor Banco para hacer realidad los anhelos de las Familias Panameñas. Desde su creación, millones de panameños han hecho realidad el anhelo de un hogar propio, cumplido sus metas educativas, personales y profesionales y les ha permitido alcanzar el desarrollo económico que demanda el país.

ii. Evolución Histórica – Jurídica

Iniciamos, entonces, omitiendo el Decreto 54 y sus enmiendas, ya que las mismas han sido base para la redacción de **“Nuestra Historia”**.

1. Ley No. 77 del 20 de junio de 1941.

- a. Mediante esta excerta legal, se reorganiza las dos principales instituciones Bancarias del Estado: El Banco Nacional y la **Caja de Ahorros**, que, a partir de dicha fecha, tuvieron un nuevo régimen Administrativo, de personal y financiero. Es a partir del Artículo No. 72 de dicha normativa donde se empieza a normar sobre la Caja de Ahorros. Resaltamos lo que, a nuestro juicio, es lo más importante:
 - Se reitera que es una institución del Estado, pero con personería jurídica, autónoma en su régimen y manejo interior, sujeto siempre a la vigilancia y poder del Órgano Ejecutivo.

- El Artículo 74 es, a nuestro criterio, el que obra mayor importancia hasta el día de hoy: *“La Nación es subsidiariamente responsable de todas las obligaciones de la Caja de Ahorros.”*
- Se crea un “Fondo de Reserva”: el capital social pagado de la **Caja de Ahorros** continúa siendo B/.150,000.00., y las utilidades son destinadas al “Fondo de Reserva”. Cada vez que el Fondo de Reserva supere los B/.300,000.00, B/.150,000.00 serán enviados al capital mínimo autorizado.

2. Decreto Ley No. 31 de 24 de marzo de 1942.

- a. Se autoriza, por vez primera, la **Caja de Ahorros** para que efectuara inversiones de bonos de la deuda interna y externa de la República de Panamá, y a la Caja de Seguro Social para que adquiriera bonos de la deuda interna de la República.

3. Ley 87 de 23 de noviembre de 1960.

- a. Se dicta la primera Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros**.
- b. Esta Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros**, constituye el estatuto legal que rige la organización de dicha Institución. En tal sentido, se dictaron normas en relación con la administración y las operaciones financieras bancarias que dicha Institución podría efectuar. A través de esta Ley quedaron derogadas todas aquellas disposiciones que le fueran contrarias.

4. Decreto Ley 6 de 15 de marzo de 1966.

- a. Se modifica la Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros**
- b. Se instruye a la **Caja de Ahorros** el financiar proyectos de urbanización y viviendas calificada.
- c. Se autoriza a la **Caja de Ahorros** a la administración de toda clase de bienes y fideicomisos.
- d. Se faculta a la **Caja de Ahorros** para que establezca las tasas de interés en los préstamos que otorga.

5. Decreto Ley No. 13 del 4 de mayo de 1967.

- a. Se reforma la ley orgánica de la **Caja de Ahorros**, a saber, Ley No. 87 de 1960.
- b. A través del indicado Decreto Ley fueron modificados los Artículos 29, 30 y 36 de la Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros**. Los referidos Artículos establecen disposiciones en lo que tiene que ver con los depósitos mínimos y máximos en cuentas de ahorros, las cuentas de ahorros abiertas por menores de edad y los préstamos hipotecarios.

6. Resolución JD11/ 85 de 19 de diciembre de 1985.

- a. Se aprueba el reglamento de la Cuenta de Ahorro Especial “Cuenta Dorada”

7. Decreto de Gabinete No. 50 de 30 de diciembre de 1991.

- a. Se establece un plan de aportes al patrimonio de la **Caja de Ahorros** hasta por la suma de cincuenta y seis millones de dólares (US\$56,000,000.00), previa recomendación del Consejo Económico Nacional.
- b. La **Caja de Ahorros** queda obligada a expedir cuantos pagares sean necesarios para documentar las deudas que la **Caja de Ahorros** tiene al 31 de diciembre de 1989 para con las instituciones públicas descentralizadas del gobierno nacional.
- c. Se instruye transferir a la **Caja de Ahorros**, en calidad de aporte a capital, los fondos de cinco millones de dólares (US\$5,000,000.00) restan del préstamo “525-HG-012” otorgado a la República de Panamá, por la Agencia Interamericana de Desarrollo (“AID”) para que se destinen a préstamos para viviendas.
- d. El Estado hace un aporte adicional por la suma de tres millones de dólares (US\$3,000,000.00) con cargo a las cuentas por pagar que a favor del Tesoro Nacional mantenía la **Caja de Ahorros**.

8. Resolución de Gabinete No. 158 de 16 de marzo de 1994.

- a. A través de la norma en referencia, se dictan una serie de disposiciones con las cuales se autoriza la celebración de un Convenio de Fideicomiso, para llevar a cabo el pago de los intereses derivados de la emisión de unos Bonos del Estado.

9. Resolución de Junta Directiva No. 62 de 5 de agosto de 1998.

- a. La presente Resolución, regula lo referente a las cuentas de ahorros abiertas por menores de edad; el no suministro de datos por el carácter privado de las cuentas; se regula los bienes, fondos y valores inactivos por cinco (5) años; y, se adiciona la reserva al derecho de cancelación sobre las cuentas utilizadas de forma indebida.
- b. Esta resolución tiene como objetivo primordial la regulación de las cuentas de ahorros, a razón de la entrada en vigencia del Decreto Ley No. 8 de 12 de junio de 1998 (nueva Ley Bancaria).

10. Resolución JD 66/98 de 19 de agosto de 1998.

- a. En virtud de la comentada Resolución, se reforman y adicionan varios artículos de la Resolución N° JD-11/85 de 29 de agosto de 1985, referentes al Reglamento de Cuentas de Depósito de Ahorro Especial “Cuenta Dorada” de la **Caja de Ahorros**.

11. Ley No. 52 de 13 de diciembre de 2000.

- a. En virtud de la presente Ley se dictaron disposiciones dirigidas a reorganizar el régimen interno y legal de la **Caja de Ahorros**, institución financiera del Estado panameño, cuya

primordial finalidad es coadyuvar en el desarrollo del país a través de programas de corte eminentemente social.⁸

- b. Es en el Artículo Primero de esta excerta legal donde se establece claramente el objetivo *sine qua non* para el cual fue creado la **Caja de Ahorros**: “*La Caja de Ahorros, creada para realizar la función social primordial de coadyuvar a la solución del problema de la vivienda de interés social y a la ejecución de programas de educación y fomento del ahorro en todas sus variantes.*”
- c. Se establece el uso y derecho exclusivo al uso de la expresión de “El Banco de la Familia Panameña.
- d. Como elemento de promoción del ahorro en la niñez panameña, la **Caja de Ahorros** se le otorgan derechos exclusivos al uso del carácter animado “Zambo”[®]
- e. Se establece el carácter la **Caja de Ahorros** como una institución autónoma del Estado, con personería jurídica propia y autonomía administrativa, presupuestaria y financiera, que presta solo servicios bancarios.
- f. Se establece claramente que el Estado es subsidiariamente responsable de todas las obligaciones de la **Caja de Ahorros**.
- g. Se establece que el manejo, dirección y administración de la **Caja de Ahorros** estará a cargo de un gerente general, en su defecto, de un subgerente general, y de una Junta Directiva.
- h. La **Caja de Ahorros** se rige principalmente por su Ley Orgánica, la Ley Bancaria y demás normas que regulan el Régimen Bancario de Panamá.

A. En esta ley, encontramos -principalmente- el fundamento jurídico para que la **Caja de Ahorros** pueda participar en el mercado de valores. Veamos:

Artículo 22: *La Caja de Ahorros podrá hacer las operaciones siguientes:*

- 1. (..)
- 2. (..)
- 3. *Emitir títulos valores con garantía de su cartera crediticia.*
- 4. *Emitir bonos.*

B. Se establece la facultad de mantener cuentas en el extranjero, siempre y cuando dichos bancos cuenten con grado de inversión.

12. Ley No. 78 de 20 de marzo de 2019.

- a. Modifica y adiciona artículos a la Ley No. 52 de 13 de diciembre de 2000 (Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros**)
- b. Se establece que hasta el 30 de junio de 2019 la Junta Directiva estará compuesta por un mínimo de siete miembros.
- c. Se adiciona ciertas obligaciones que debe cumplir el Gerente General.
- d. Se modifica el Artículo No. 19, estableciendo que los funcionarios podrán interponer las acciones y recursos legales establecidos en la Ley No. 38 de 2000, en caso de despidos.

⁸ Hay un error en el Artículo 51 de esta Ley, pues donde dice: "Ley 6 de 15 de abril de 1966", debe decir: "Decreto Ley 6 de 15 de abril de 1966".

No obstante, en caso de despidos injustificados entra a regir lo establecido por el Código Laboral.

- e. Se ordena que la Asamblea Nacional de Panamá elabore un texto único que contenga todas las reformas que ha sufrido hasta la fecha la ley.

13. Texto Único de la Ley 52 de 13 de diciembre de 2000.

Mediante la Gaceta Oficial no. 29201-A del 20 de enero de 2021, se publica el Texto Único de la Ley 52 de 13 de diciembre de 2000, que reorganiza la Caja de Ahorros, ordenado por la Ley 78 de 2019 y que contiene todas las reformas que ha sufrido hasta la fecha y las disposiciones de esta Ley, con numeración corrida, en una sola normativa legal.

iii. Datos Generales

El Fideicomitente Emisor es una entidad autónoma del Estado con patrimonio propio, creada por los Decretos No. 54 de 1934 y 27 de 1939, reorganizada por la Ley No. 77 de 1941 y posteriormente por la Ley No. 87 de 1960 y sus modificaciones. Su denominación oficial es la **Caja de Ahorros**.

La **Caja de Ahorros** fue creada, como se mencionó *a priori*, para realizar la función social primordial de coadyuvar a la solución del problema de la vivienda de interés social y a la ejecución de programas de educación y fomento del ahorro en todas sus variantes. Es una entidad autónoma del Estado, con personería jurídica propia y autonomía administrativa, presupuestaria y financiera, que presta servicios bancarios. Para garantizar su autonomía e independencia, **El Fideicomitente Emisor** posee:

- Fondos separados e independientes del Gobierno Central, los cuales administrará privativamente con plena libertad y autonomía.
- Facultad para establecer y aprobar su estructura orgánica y administrativa con autoridad para escoger, nombrar y destituir a su personal, así como para fijar su remuneración, viáticos y beneficios y adoptar su propia escala salarial y clasificación de cargos.
- Autonomía para contratar bienes y servicios y administrar su presupuesto de funcionamiento e inversiones.

A diferencia de lo indicado en el Decreto No. 54, se observa en la Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros** que *“El Estado es subsidiariamente responsable de todas las obligaciones de la **Caja de Ahorros**.”* Se cambia del concepto de “solidario” al concepto de “subsidiario” y se abarcan todas las obligaciones de la **Caja de Ahorros**, no solo aquellas que se dimanan de recibir fondos para depósito. **Esta subsidiaridad no aplica a este FIDEICOMISO EMISOR, pues el Fiduciario Emisor no es la Caja de Ahorros, sino IPAL TRUST CORP. quien emite LOS BONOS.**

El patrimonio del **FIDEICOMISO EMISOR** está constituido por los aportes iniciales y posteriores efectuados por el Estado, más el incremento por los resultados registrados por el Banco correspondiente a cada ejercicio fiscal, el cual se registrará en el último mes de cada ejercicio fiscal. El capital de la **Caja de Ahorros** será aumentado periódicamente por la Junta Directiva, previo concepto favorable del Órgano Ejecutivo mediante decreto, cumpliendo con las regulaciones establecidas por la legislación bancaria y las mejores prácticas bancarias.

La **Caja de Ahorros** está exento del pago de todo tributo, impuestos, derecho, tasas, cargo o contribución, de carácter nacional, con excepción de las cuotas de seguridad social, seguro educativo, riesgos

profesionales, tasas por servicios públicos, y en todas las actuaciones judiciales o administrativas de las cuales sea parte gozará de todos los privilegios que la ley le concede al Estado.

La **Caja de Ahorros**, al igual que el Banco Nacional de Panamá, pueden ejercer el negocio de fideicomiso sin necesidad de obtener la licencia que para tales efectos expide la Superintendencia de Bancos, ni ser requerida a otorgar garantías.

A la fecha del presente Prospecto Informativo Definitivo, el **Fideicomitente Emisor** sólo ha efectuado una emisión de valores de forma pública en la República de Panamá.



El Fideicomitente Emisor y Originador mantiene su casa matriz en Torre Guillermo De Roux, ubicado en la Avenida España y Calle Thays de Ponds, Ciudad y República de Panamá. Su apartado postal es 0816-06743, Teléfono (507) 508-1999, Facsímil (507) 508-1822, correo electrónico info@cajadeahorros.com.pa, y página web www.cajadeahorros.com.pa

A la fecha, cuenta con 60 sucursales y 318 cajeros automáticos a lo largo de la República.

iv. Información sobre Los Principales Gastos de Capital Disposición de Activos

1. Capitalización y Endeudamiento

No existe, a la fecha, de cualquier oferta de compra o intercambio por terceras partes, incluyendo a empresas relacionadas o a la persona controladora (el Estado Panameño) respecto a las acciones del **Fideicomitente Emisor**, pues es propiedad del Estado Panameño.

v. Descripción del Negocio

La **Caja de Ahorros** es una entidad bancaria fundada mediante el Decreto Ejecutivo N° 54 del 15 de junio de 1934.

Actualmente es un banco con más de un millón de clientes, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios. Es la única entidad bancaria del país que cuenta con más de un millón de cuentas de depósitos y una cartera de préstamos hipotecarios que supera los B/. 2,900 millones, posicionándose entre los líderes del segmento hipotecario nacional.

vi. Giro Normal de Negocios

La **Caja de Ahorros** es una institución que opera bajo una Licencia General Bancaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Su principal actividad consiste en prestar servicios bancarios y otras actividades autorizadas por dicha entidad.

El banco ofrece una amplia gama de productos bancarios a clientes nacionales, incluyendo cuentas de ahorros, cuentas corrientes, depósitos a plazo fijo, préstamos comerciales y personales, préstamos hipotecarios, tarjetas de crédito y servicios tales como autobancos, cajeros automáticos, corresponsales no bancarios, entre otros.

La **Caja de Ahorros** se dedica a ofrecer productos y servicios adaptados a las necesidades de sus clientes, contribuyendo a alcanzar sus metas y promoviendo el desarrollo de las comunidades en las que está presente. Actualmente, los productos y servicios se distribuyen a través de 60 sucursales, 318 cajeros automáticos, 351 corresponsales no bancarios (denominados Cajas Amigas), 1,160 puntos de adquierecia, además de su sitio web (www.cajadeahorros.com.pa), caja en línea y su moderna aplicación móvil.

vii. Descripción de la Industria

La **Caja de Ahorros** es el segundo mayor banco dentro del ranking hipotecario nacional y es el banco más grande en hipotecas de vivienda social y preferencial. El 67% de las hipotecas que otorgó en 2025 han sido bajo ley preferencial.

En Panamá, la Banca se clasifica de la siguiente manera:

- **Licencia General:** Aquellos que cuenta con la autorización para ofrecer productos y servicios bancarios tanto a clientes locales (Panamá), como a clientes extranjeros.
- **Licencia Internacional:** Bancos autorizados por el regulador para solamente ofrecer productos y servicios desde Panamá a clientes en el extranjero.
- **Oficinas de Representación:** Son aquellas entidades cuya función es únicamente representar a empresas filiales en Panamá.
- **Bancos Oficiales:** Bancos con licencia general 100% propiedad del Estado. Pueden ofrecer todo tipo de productos y servicios bancarios a clientes locales, como extranjeros.

El **Fideicomitente Emisor**, la **Caja de Ahorros**, es un banco oficial con licencia general y cuyo único propietario es el Estado panameño. Además, vale repetir, que todas las obligaciones de la **Caja de Ahorros** son subsidiariamente responsabilidad de la Nación.

Historia de la Banca en Panamá

Advertencia: *La información que a continuación presentamos ha sido obtenida de la página de internet de la Superintendencias de Bancos de la República de Panamá, a saber www.superbancos.gob.pa la cual es de acceso público y general.*

Los inicios de la actividad bancaria en Panamá se remontan a los inicios de nuestra República, al establecerse en 1904 dos bancos importantes. El primero de ellos, el International Bank Corporation, que cambió de nombre a First National City Bank of New York, hoy Citibank, que es parte de Citigroup, el mayor conglomerado financiero del mundo. El segundo fue el Banco Nacional de Panamá.

Con el devenir de los años, varios bancos tanto internacionales como panameños iniciaron operaciones para apoyar el financiamiento de las actividades comerciales, industriales y agropecuarias en nuestro país. En 1934 se creó la **Caja de Ahorros**, la cual se especializó en el financiamiento hipotecario; el Banque National de París en 1948, que cambió su nombre a BNP Paribas, y el Banco General en 1955. La actividad bancaria creció libremente debido a las innegables ventajas comparativas de nuestro país, al punto que a finales de la década de los sesenta operaban más de un centenar de establecimientos con placas de banco, sin realizar estrictamente las delicadas funciones de intermediación financiera.

No es hasta 1970, sesentaiséis años después, cuando se aprueba el Decreto de Gabinete N.º238 de 2 de julio de 1970, la primera Ley Bancaria que creó la Comisión Bancaria Nacional como entidad reguladora de la actividad bancaria de Panamá. Con el nuevo ordenamiento jurídico, desaparecen un sinnúmero de bancos de "placa de bronce", y operan de forma ordenada a fines de 1970 un total de 21 bancos con activos de B/.898 millones.

Inicialmente, la Comisión Bancaria Nacional fue adscrita al Ministerio de Hacienda y Tesoro. En 1973, la nascente entidad queda bajo el Ministerio de Planificación y Política Económica, conformada por siete miembros con derecho a voz y voto, de los cuales tres correspondían a altos funcionarios del sector público, tres representantes de bancos propuestos por la Asociación Bancaria de Panamá y uno nombrado por el Órgano Ejecutivo, quien no podía ser ni director, ni dignatario ni empleado de banco. La Comisión Bancaria Nacional tenía como responsabilidad el establecimiento de un marco de políticas que favoreciera el desarrollo de la actividad bancaria. Además, podía fijar intereses bancarios para cierto tipo de depósitos, así como los niveles de liquidez, el encaje legal sobre depósitos locales y las reservas de capital para operaciones locales.

La Ley Bancaria de 1970 fue concebida con un carácter promotor para atraer la presencia física de nuevos y prestigiosos bancos internacionales de todas partes del mundo. Las ventajas comparativas de Panamá ofrecían las condiciones únicas para la creación y desarrollo de un Centro Bancario Internacional especializado en operaciones externas, al contar con un sistema tributario flexible, una plaza bilingüe, un sistema de telecomunicaciones moderno que permitía concentrar desde nuestro país el registro de un sinnúmero de transacciones financieras internacionales y un sistema dolarizado. Cabe señalar que la

moneda oficial de la República de Panamá es el balboa, la cual tiene un valor a la par del dólar de los Estados Unidos de América y según la legislación panameña, circula libremente y se utiliza sin restricciones en las transacciones comerciales y financieras.

La existencia de una banca internacional permitiría la formación de un recurso humano especializado con las mejores prácticas bancarias internacionales. El Centro Bancario Internacional crece y se especializa en el financiamiento hacia América Latina como su principal mercado. En 1982, el Centro Bancario alcanza su máximo nivel con la operación de 106 bancos de licencia general e internacional que mantenían activos por B/.49,000 millones. Además, existían 12 Oficinas de Representación, lo que elevaba el número de licencias bancarias a 118 en el año 1982. El nivel de actividades del Centro Bancario se ve afectado a mediados de la década de los ochenta por la crisis de la deuda externa en América Latina, lo que produjo una reducción de los activos externos del orden de B/.18,390 millones entre 1982 y 1987.

Crisis Política Afecta Centro Bancario Internacional

No es posible dejar fuera de este recuento, la difícil vivencia que significó la crisis política de 1988, durante el gobierno militar, que causó una caída de los activos cercana a B/.14,776 millones y el cierre del sistema bancario por nueve semanas y media, permitiéndose únicamente las operaciones internacionales. La referida crisis desencadenó una invasión que mantuvo al país en una situación muy delicada. Al abrir la banca y liberar los fondos al público, la credibilidad del sistema quedó manifiesta al no producirse retiros masivos ni en los depósitos a plazo, ni en las cuentas de ahorro.

El crecimiento de los activos desde 1990 hasta el año 1999 fue de B/.18,601 millones, destacando el fortalecimiento de una pujante banca privada panameña.

Creación de la Superintendencia de Bancos

Gracias al apoyo de un grupo de expertos en materia bancaria formado por banqueros y abogados, se logra una legislación moderna concebida bajo las normas y principios del Comité de Basilea, ente que establece en el mundo las políticas y sanas prácticas bancarias. El Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998 introduce un cambio en la filosofía de autorregulación que permitió el desarrollo del Centro Bancario Internacional durante las dos décadas anteriores, para adaptar el sistema a las nuevas realidades económicas.

La nueva legislación estableció un marco con claras facultades y poderes para el regulador. Además, fortaleció el aspecto institucional al brindar autonomía administrativa y financiera a la Superintendencia de Bancos, al asignarle presupuesto propio proveniente de las tasas que aportan los bancos y los costos de supervisión, a diferencia de la Comisión Bancaria Nacional cuyos fondos eran consignados por el Gobierno Central al Presupuesto General del Estado. Otra ventaja de la Ley fue que propició la permanencia de los miembros de la Junta Directiva y del Superintendente por términos que establece la Ley, con causales de remoción establecidas en la misma y cuya aplicación compete a la Corte Suprema de Justicia.

La Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos está conformada por distinguidos profesionales y empresarios sin vínculos con el sector bancario, ni posibilidad de ser funcionarios.

Las principales funciones de la Junta Directiva son: aprobación de normas prudenciales, interpretación en el ámbito administrativo de disposiciones legales y reglamentarias en materia bancaria, resolver las

apelaciones contra resoluciones emitidas por el Superintendente, asesorar al Gobierno Nacional en torno al desarrollo del sistema bancario de Panamá.

Entre las principales funciones del Superintendente se encuentran: velar por la estabilidad del sistema bancario, supervisar los bancos y a los grupos económicos de los cuales formen parte, otorgar y cancelar licencias bancarias, decretar medidas correctivas respecto a los bancos (designación de asesores, intervención, reorganización, liquidación forzosa, imposición de multas, etc.), además de autorizar fusiones de bancos y la administración de las tareas diarias de la Superintendencia.

Regulador Bancario: Complementariedad Necesaria

Una vez aprobada la Ley, la siguiente tarea fue adaptar y desarrollar todo el marco establecido en la norma legal. En los últimos años, se ha desarrollado un amplio marco de regulación que asegura normas confiables y acordes con los más altos estándares internacionales, según las sanas prácticas bancarias, como ha sido la tradición en nuestro sistema bancario, que garantizan una adecuada supervisión de los principales riesgos bancarios.

Entre las regulaciones destacan: la clasificación de activos, adecuación patrimonial, riesgo mercado, gobierno corporativo, auditores externos y fusiones y adquisiciones, sobre prevención del uso indebido de los servicios bancarios, y sobre designación, funciones y deberes del oficial de cumplimiento.

El esfuerzo y voluntad para liderar los cambios y garantizar la estabilidad y mayor supervisión del sistema, fueron posibles gracias a una combinación de factores que permitieron a Panamá consolidar su sistema bancario. Un elemento clave en este proceso fue la capacitación técnica del recurso humano con el cual cuenta la institución y que le permitió el conocimiento actualizado de los principales cambios en materia de supervisión y regulación de los sistemas financieros.

Otro avance importante fue la modernización del sistema, ya que actualmente la Superintendencia posee una estructura informática de última tecnología que le permite recibir información detallada de los bancos a través de un sistema de transferencia de información computarizada que se caracteriza por su alta seguridad.

La Superintendencia ha incrementado la transparencia del sistema al brindar información periódica y actualizada a través de su sitio en internet, lo que les permite a los usuarios y a la comunidad nacional e internacional contar con información financiera tanto a nivel consolidado, como de bancos individuales; del mismo modo, asegura a los cuentahabientes, inversionistas institucionales y analistas locales y externos, la salud y condición financiera de nuestro sistema de forma actualizada y constante.

Desde finales del 2002, la Superintendencia de Bancos presenta toda la estadística financiera de activos y pasivos internacionales al Banco Internacional de Pagos (BIS) en Basilea, lo que coadyuva a incrementar la transparencia de sus operaciones.

Actualización del régimen bancario, modificación del Decreto Ley 9 de 1998. Nueva Ley Bancaria

Durante los últimos años, el desarrollo de la banca en Panamá se ha incrementado y, de igual forma, la complejidad de sus operaciones. Al mismo tiempo, los estándares internacionales, mejor conocidos como los Principios Básicos de Basilea para una Supervisión Bancaria efectiva, fueron actualizados. Para mantener la competitividad del Centro Bancario Internacional bien regulado y fortalecer las facultades de

la supervisión, la Superintendencia consideró conveniente la modificación de su régimen bancario para cumplir con los nuevos estándares internacionales.

Para cumplir con lo anterior, la modificación del Decreto Ley 9 de 1998 está sustentada en cuatro pilares que buscan fortalecer la capacidad de la Superintendencia para supervisar y regular el sistema bancario.

Como primer pilar tenemos la ampliación de la facultad que tiene la Superintendencia para regular tanto a los bancos como a las sociedades que, a juicio de la Superintendencia, conforman el grupo bancario, incluyendo las sociedades tenedoras. De igual forma, se amplió la facultad de supervisar las actividades de las sociedades no financieras que pueden representar un riesgo para el grupo bancario.

El segundo pilar está desarrollado para establecer un equilibrio en las relaciones de los bancos y los clientes bancarios, como parte débil de la relación. De igual forma, se establece a los bancos que están obligados a prestar sus servicios bajo los principios de transparencia, probidad y equidad. Al mismo tiempo, se extiende y se establece como privativa la facultad para conocer y decidir en la vía administrativa los reclamos que violen los Títulos V y VI, hasta por un monto de veinte mil balboas.

Con el propósito de aumentar la confianza y estabilidad del sistema y para proteger a los pequeños ahorristas, se desarrolla el tercer pilar que se concentra en modificar el proceso de abordar situaciones de bancos en problemas, específicamente, estableciendo un proceso rápido y que garantice la recuperación de los ahorros. Con esta medida se pagarán, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que quede ejecutoriada la resolución que ordena la liquidación, los depósitos de diez mil balboas o menos.

El último pilar está enfocado al desarrollo del recurso humano mediante la creación de la Carrera del Supervisor Bancario. En este sentido, se crean las condiciones adecuadas para que el recurso humano cuente con los incentivos y compensaciones que le permitan a la Superintendencia retener y atraer el mejor personal, logrando contar con un equipo humano con altos estándares de profesionalismo.

“Consolidando las bases de un competitivo Sistema Bancario: Una Tarea de Todos y para Todos”

Desde la creación de la Superintendencia de Bancos se ha contribuido a minimizar los principales riesgos y a garantizar la seguridad y solidez del Centro Bancario Internacional. Este gran compromiso y responsabilidad se ha construido sobre bases sólidas de credibilidad, estabilidad y profesionalidad, al proyectar una mejor imagen de un centro moderno y confiable. El desarrollo del Centro Bancario Internacional de Panamá se ha fortalecido y consolidado como una de las principales de la región latinoamericana.

Uno de los principales retos del supervisor bancario es mantenerse a la vanguardia de los negocios desarrollados por los bancos y lograr eficiencia en el monitoreo de productos sofisticados. Para ello, es indispensable una continua actualización de las técnicas de supervisión.

Con el fin de enfrentar estos retos, en el 2010 la Superintendencia de Bancos de Panamá inició la implementación de un Plan Estratégico que fue desarrollado y completado durante el quinquenio siguiente. El cumplimiento de esta hoja de ruta fue primordial para hacer frente a los desafíos de la era, a través del desarrollo de normas y parámetros para fortalecer los sistemas financieros, lograr mayor seguridad en las operaciones bancarias; además de contar con una mayor transparencia, veracidad y exactitud de la información financiera que se presenta y sobre la cual se toman decisiones.

Dando seguimiento al trabajo continuo de este regulador, la Superintendencia de Bancos presentó en junio de 2015, el diseño integral de su nuevo Plan Estratégico que será implementado durante el periodo 2015-2019, el cual está basado en cuatro objetivos básicos:

- *Ser referente local e Internacionalmente por la Calidad de la Supervisión basada en Riesgos.*
- *Actualizar el Marco Regulatorio acorde a Estándares Internacionales.*
- *Fortalecer la Competitividad y Posicionamiento del Centro Bancario Internacional.*
- *Fortalecer la Gestión Institucional.*

La renovación de esta hoja de ruta permitió definir grandes objetivos estratégicamente pensados, para seguir encaminando a la Superintendencia de Bancos de Panamá, en su importante labor de regular y supervisar el centro bancario panameño.

La Superintendencia de Bancos de Panamá se mantiene en constante seguimiento del comportamiento de las principales economías del mundo y de sus sistemas financieros, reafirmando su misión de velar por la continuidad en la adecuada aplicación de las sanas prácticas bancarias.

Como ente regulador y supervisor de la banca y del negocio fiduciario, reafirma su compromiso de continuar trabajando por mantener un centro bancario que está llamado a proyectar un centro bancario más competitivo y posicionado internacionalmente.

viii. Restricciones Monetarias

A la fecha, el **Fideicomitente Emisor** no tiene restricciones monetarias. Sin embargo, un cambio en la moneda de uso legal sí podría afectar adversamente el resultado de los negocios del **Fideicomitente Emisor**.

ix. Litigios Legales

A la fecha, la **CAJA DE AHORROS** no es parte de ningún proceso, juicio o demanda, de naturaleza administrativa, judicial, arbitral o de conciliación que, de ser resuelto de forma adversa, pudiese tener un impacto negativo en los negocios del **Fideicomitente Emisor**.

x. Sanciones Administrativas

A la fecha de redacción de este prospecto informativo, ni el **FIDEICOMISO EMISOR** ni el **Fiduciario Emisor** han sido objeto de sanciones por ninguna autoridad.

Las sanciones legales y administrativas de mayor relevancia para el **Fideicomitente Emisor** y **Fiduciario de Garantía**, y su respectivo plan de corrección, son los siguientes:

1. Sanción pecuniaria por B/. 15,000.00, por la cual la SBP resolvió sancionar a la Caja de Ahorros por incumplimiento del Régimen Bancario Artículos 16, ordinal I, numeral 19,192,193 numerales 5 y 6 y 194 de la Ley Bancaria.

Planes de acción implementados:

1. Modificación y mejoras al procedimiento de reclamos a seguros

2. Modificación y mejoras al procedimiento de clientes fallecidos, para la comunicación oportuna de la declinación del seguro.

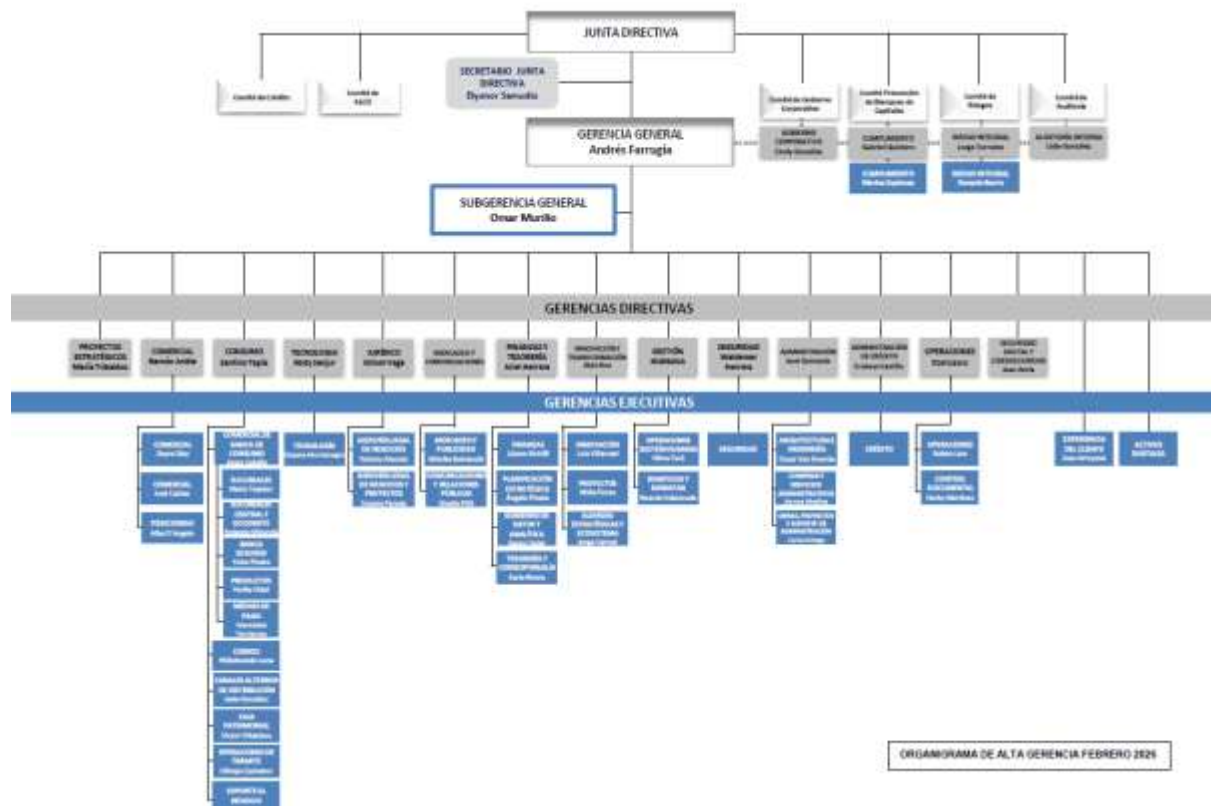
2.Sanción pecuniaria por B/. 23,000.00, por la cual la SBP resolvió sancionar a Caja de Ahorros por incumplir el Acuerdo I 2-2005 (vigente para la fecha en que se dieron los hechos analizados en este proceso), Acuerdo 10-2015 y con el Régimen Bancario especialmente con: Ley Bancaria (Artículo I 12, 1 14); Acuerdo 7- 2003 (Artículo 4 y 1 1).

Planes de acción implementados:

- Actualización de manuales y procesos para fortalecer los controles operativos, debida diligencia y monitoreo de transacciones.
- Capacitaciones constantes a los colaboradores en las áreas de cumplimiento, control, operativas y de negocios.
- Actualización de he1rnmienda de monitoreo.

XI. Estructura Organizativa

A continuación, presentamos la estructura organizativa del **Originador y Fideicomitente Emisor**:



XII. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS.

Para los efectos del análisis de esta sección, se ha utilizado los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024 del **Fideicomitente Emisor**, auditados por KPMG. Se recalca que el **Fideicomitente Emisor** únicamente garantiza **LOS BONOS** del **FIDEICOMISO EMISOR** con el aporte fiduciario del Grupo de Hipotecas.

El **Fideicomitente Emisor** prepara sus estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A. Liquidez del Fideicomitente Emisor.

El **Fideicomitente Emisor** mantiene políticas que establecen un límite de liquidez que determina los instrumentos de alta liquidez; límites de financiamiento; límites de apalancamiento y límites de duración, para así ajustar la estructura de fondeo y liquidez con el objetivo de administrar correctamente su liquidez.

Para el **Fideicomitente Emisor**, la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre depósitos recibidos de clientes. Debe entenderse como activos líquidos netos el efectivo, equivalentes de efectivo y títulos de deuda, siempre y cuando exista un mercado activo y líquido para estos, menos cualquier otro depósito recibido de entidades bancarias, instrumentos de deuda emitidos, otros financiamientos y compromisos con vencimiento dentro del mes siguiente (corto plazo).

Detallamos a continuación los índices correspondientes al índice de activos líquidos netos sobre los depósitos recibidos de clientes del **Fideicomitente Emisor** a la fecha de los estados financieros auditados para el cierre fiscal de los años 2025 y 2024, como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Promedio del año	51%	51%
Máximo del año	64%	61%
Mínimo del año	40%	44%

Para el **Fideicomitente Emisor** su principal fuente de fondeo proviene de los depósitos, en especial de los depósitos a plazo fijo que, para el 31 de diciembre de 2025, el cuarenta y cinco por ciento (45%) tenía un vencimiento de doce (12) meses.

El **Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros** descrito en este prospecto informativo, obedece a la estrategia de diversificación de ingresos⁹ del **Fideicomitente Emisor**: continuar incursionando en el mercado de valores de Panamá, con productos estructurados e

⁹ Entiéndase fuente de fondos del Emisor

innovadores, cuyo principal inversionista objetivo es aquel que tenga un perfil de Inversionista Institucional.

A la fecha de impresión del presente prospecto informativo definitivo, **El Fideicomitente Emisor** no identifica deficiencias de importancia.

i. Resumen de Cifras Financieras del Fideicomitente Emisor.

Balance de Situación Detalle de Activos	Real 31-Dec-25	Real 31-Dec-24
Total efectivo y depósitos en bancos, neto	448,527	488,677
Total de Inversiones neto de reserva	1,283,588	1,158,154
Préstamos		
.- Comerciales	903,862	759,688
.- Consumo	1,079,942	1,084,413
.- Hipotecarios	2,959,750	2,918,701
Total cartera de préstamos	4,943,554	4,762,802
Intereses por cobrar sobre préstamos	35,573	28,648
Menos: Reserva de préstamos	(111,148)	(109,684)
Menos: Comisiones por diferir	(34,624)	(33,767)
Total cartera de préstamos, neta	4,833,355	4,647,999
Propiedad, mobiliario y equipos - Neto	100,443	96,084
Activos Intangibles	6,922	8,653
Activos Varios	238,007	205,630
Activos totales	6,910,842	6,605,198
Balance de Situación Detalle de Pasivos	Real 31-Dec-25	Real 31-Dec-24
Pasivos y Capital		
.- A la Vista	116,272	100,535
.- De Ahorros	1,049,187	969,778
.- A Plazo	4,464,616	4,380,671
Total de depósitos	5,630,075	5,450,983
Intereses acumulados por pagar	28,533	26,838
Total depósitos netos	5,658,608	5,477,821
Financiamiento recibido neto	519,266	457,022
Bonos Corporativos	250,502	250,459
Total pasivos financieros	6,428,376	6,185,302
Total otros pasivos	57,304	54,458
Total de pasivos	6,485,680	6,239,760
Sub total Fondos de Capital	384,020	330,769
Utilidad del Ejercicio	41,142	34,670
Total fondos de capital	425,162	365,439
Total pasivos y fondos de capital	6,910,842	6,605,198

Razones Financieras	31-dic-25	31-dic-24
ROA	0.61%	0.53%
ROE	10.41%	9.78%
Eficiencia Operativa	67.61%	73.01%
Índice de Adecuación de Capital	14.41%	13.56%
Índice de Liquidez	42.69%	49.48%
Índice de Solvencia	1.18%	1.17%
Razón de Endeudamiento Apal. de Capital	15.25%	17.07%
Razón de Patrimonio / Activos	6.15%	5.53%
Razón de Deuda (Pasivos / Activos)	93.85%	94.47%
Rendimientos de los Activos Financieros	6.01%	5.78%
Costo de Fondo Pasivos Financieros	4.12%	3.95%
Margen Financieros	1.89%	1.83%

B. Discusión: Capitalización

De conformidad al Texto Único del Decreto Ley No. 9 de 1998, los bancos que ostentan licencia general bancaria deben mantener, en todo momento, un capital mínimo pagado o asignado de diez millones de balboas (B/.10,000,000.00), y un índice de adecuación de capital no inferior al ocho por ciento (8%) de sus activos ponderados por riesgo, los cuales deben incluir las operaciones fuera de balance.

En este sentido, se requiere que el **Fideicomitente Emisor**, en su calidad de entidad con licencia general bancaria, mantenga montos mínimos del Capital Total y del Capital Primario (Pilar 1) sobre los activos ponderados en base a riesgos. La administración considera que, al 31 de diciembre de 2025 y 28 de febrero de 2026, el **Fideicomitente Emisor** cumple con todos los requisitos de suficiencia patrimonial a los que está sujeto.

La administración del **Fideicomitente Emisor** tiene, dentro de sus objetivos institucionales, como meta principal (i) robustecer el capital del banco, (ii) fortalecer la posición financiera, (iii) mejorar el servicio y experiencia del cliente, (iv) promover la inclusión financiera con innovación tecnológica, y (v) financiar el crecimiento de la cartera de préstamos cambiando la composición del Pasivo y diversificando las fuentes de financiamiento

Un banco de licencia general no podrá mantener fondos de capital inferiores al ocho por ciento (8%) de sus activos ponderados en función a sus riesgos. Para estos efectos, los activos deben considerarse netos de sus respectivas provisiones o reservas y con las ponderaciones indicadas por la reglamentación adoptada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

El Acuerdo No.1-2015, que establece las normas de adecuación de capital aplicables a los bancos y a los grupos bancarios, empezó a regir el 1 de enero de 2016 y el Acuerdo No. 3-2016, que establece normas para la determinación de los activos ponderados por riesgos de crédito y riesgo de contraparte, empezó a regir el 1 de julio de 2016.

Basado en los Acuerdos No. 1-2015 y sus modificaciones y No. 3-2016, emitidos por la Superintendencia de Bancos de Panamá, **El Fideicomitente Emisor** mantiene una posición de capital regulatorio que se compone de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Capital Primario Ordinario		
Capital	288,645,932	288,645,932
Utilidades no distribuidas	67,780,037	43,949,817
Otras partidas de utilidades integrales	(29,200,439)	(57,751,539)
Menos: activos intangibles (Nota 14)	<u>6,922,114</u>	<u>8,653,411</u>
Total de capital primario ordinario	320,283,426	266,190,599
 Bonos subordinados (Nota 19)	 <u>150,000,000</u>	 <u>150,000,000</u>
Total de capital secundario	150,000,000	150,000,000
 Provisión dinámica	 <u>61,856,903</u>	 <u>61,856,903</u>
 Total fondos de capital regulatorio	 <u>532,140,319</u>	 <u>478,047,502</u>
Total de activos ponderados por riesgo	<u>3,691,771,567</u>	<u>3,524,331,489</u>

	<u>2025</u>	<u>Mínimo requerido</u>	<u>2024</u>	<u>Mínimo requerido</u>
Indicadores:				
Índice de Adecuación de Capital	<u>14.41%</u>	<u>8.00%</u>	<u>13.56%</u>	<u>8.00%</u>
Índice de Capital Primario Ordinario	<u>8.68%</u>	<u>4.50%</u>	<u>7.80%</u>	<u>4.50%</u>
Índice de Capital Primario	<u>8.68%</u>	<u>6.00%</u>	<u>7.55%</u>	<u>6.00%</u>
Coefficiente de Apalancamiento	<u>4.80%</u>	<u>3.00%</u>	<u>4.19%</u>	<u>3.00%</u>

A continuación, se muestra un resumen del Balance del **Fideicomitente Emisor**, con cifras auditadas para los años 2025 y 2024.

Al cierre del año fiscal 2025, el total de activos de **El Fideicomitente Emisor** fue de US\$6,911 millones, reflejando un crecimiento de 4.6% (US\$306 millones) en comparación con el cierre de 2024. Los activos están conformados por US\$4,833 millones en préstamos netos de reserva (70% del total de activos), distribuidos en 22% en préstamos de consumo, 18% en préstamos corporativos y 60% en préstamos para la vivienda. B/.1,284 millones en cartera de inversión netas de reserva (19% de los activos), US\$449 millones en efectivo y depósitos (6% de los activos) y US\$345 millones en otros activos (5.0% de los activos).

Los depósitos recibidos se incrementaron en US\$179 millones en comparación con el 2024, reflejando un saldo de US\$5,630 millones, mientras que los financiamientos recibidos netos en US\$519 millones

reflejando un aumento neto de (US\$62 millones) en comparación con el año 2024. El patrimonio creció US\$58 millones (16.3%) para cerrar en US\$425 millones.

La cartera crediticia del **Fideicomitente Emisor** experimento un crecimiento neto de US\$181 millones, es decir, 3.8%, pasando de US\$4,763 millones en el 2024 a US\$4,944 millones en el 2025, crecimiento que se enfocó en los préstamos comerciales.

La cartera de inversión reflejó un crecimiento neto de 129 millones, es decir 10.5% pasando de US\$1,152 millones en el 2024, a US\$1.273 millones en el 2025.

Esta cartera está conformada básicamente por: Bonos Gubernamentales que representan el cincuenta y siete-punto-siete por ciento (64.4%) del total de la cartera de inversiones del **Fideicomitente Emisor**.

Inversiones en Valores, continuación

Inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales – VRCOUI

Los valores a VRCOUI se detallan a continuación:

	<u>2025</u> <u>Valor</u> <u>Razonable</u>	<u>2024</u> <u>Valor</u> <u>Razonable</u>
Bonos y Notas del Tesoro	128,319,906	119,811,283
Bonos Corporativos	65,550,165	85,447,623
Bonos de Organismos Descentralizados	84,239,530	80,482,211
Bonos de la República de Panamá	73,352,490	62,824,440
Valores Comerciales	3,007,719	5,015,605
Cerpan	40,131	61,724
Sub-total	354,509,941	353,642,886
Intereses por cobrar	5,008,249	3,585,253
Total	<u>359,518,190</u>	<u>357,228,139</u>

Inversiones a costo amortizado – CA

Las inversiones a costo amortizado se detallan como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bonos Corporativos	371,996,760	375,612,896
Bonos y Notas del Tesoro	394,693,332	321,372,595
Bonos de Organismos Descentralizados	42,936,133	40,152,465
Bonos de la Republica	96,339,014	40,301,605
Bonos Soberanos Extranjeros	12,945,524	17,902,326
Bonos de Organismos Multilaterales	0	3,008,647
Sub-total	918,910,763	798,350,534
Intereses por cobrar	9,715,910	8,363,945
Menos: Reserva para pérdidas	(4,556,599)	(5,788,550)
	<u>924,070,074</u>	<u>800,925,929</u>

Por el lado del pasivo, las principales fuentes de fondeo del **Fideicomitente Emisor** son:

1. Los depósitos de Ahorro que representa el dieciocho por ciento (19%) del total de los depósitos;
y
2. Los Depósitos a Plazo Fijo que representan el ochenta por ciento (79%) del total de depósitos.

Cartera de Depósitos	Real		Real		Variación	
	31-Dec-25	% Part	31-Dec-24	% Part	Absoluta	%
- A la Vista	116,272	2%	100,535	2%	15,737	15.7%
- De Ahorros	1,049,187	19%	969,778	18%	79,410	8.2%
- A Plazo	4,464,616	79%	4,380,671	80%	83,945	1.9%
Total de depósitos	5,630,075	100%	5,450,983	100%	179,092	3.3%

C. Resultados de las Operaciones

A continuación, presentamos los depósitos a plazos, un análisis en cifras y porcentual de diciembre 2024 a diciembre 2025.

Depósitos a Plazo	Real		Real		Variación	
	31-Dec-25	% Part	31-Dec-24	% Part	Absoluta	%
- Clientes	878,249	20%	940,820	21%	(62,571)	-6.7%
- Bancos	22,227	0%	44,153	1%	(21,926)	-49.7%
- Cuentas Gubernamentales	3,564,140	80%	3,395,698	78%	168,442	5.0%
Total de depósitos	4,464,616	100%	4,380,671	100%	83,945	1.9%

El patrimonio total del **Fideicomitente Emisor** al cierre del 2025 se ubicó en US\$425 millones, reflejando un crecimiento neto positivo de US\$58 millones, es decir 16.3%.

El crecimiento del patrimonio se originó por:

Detalle de Fondo de Capital	31-Dec-25	31-Dec-24	Variación	
			Absoluta	%
Capital Pagado	288,646	288,646	-	0.0%
Aporte de Utilidades al Estado Panameño	(10,000)	(15,000)	5,000	-33.3%
Reserva Dinámica	61,857	61,857	-	0.0%
Res. Patrimonial Bienes Reposeidos	29,972	22,640	7,331	32.4%
Revaluación de Inversiones	(23,072)	(51,654)	28,582	-55.3%
Resultados del Año Anterior	36,618	24,280	12,338	50.8%
Sub Total Fondos De Capital	384,020	330,769	53,252	16.1%
Utilidad Del Ejercicio	41,142	34,669.66	6,472.05	18.7%
Total Fondos De Capital	425,162	365,439	59,724	16.3%

D. Análisis de la Calidad Crediticia: (Calidad de la Cartera de Préstamos y Cobertura de las Reservas para Pérdida)

El Fideicomitente Emisor, como entre primordialmente regulado por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, utiliza para la evaluación de los préstamos el mismo sistema de clasificación del Riesgo de Crédito que la Superintendencia de Bancos ha establecido para la determinación de las reservas regulatorias.

La siguiente tabla muestra la clasificación de la cartera de préstamos a costo amortizado al 31 de diciembre de 2025 y 2025:

	2025			Total
	PCE de 12 meses	PCE del tiempo de vida - sin deterioro	PCE del tiempo de vida- con deterioro	
Préstamos a costo amortizado				
Cartera al día	4,287,839,878	0	0	4,287,839,878
Cartera de 1 a 15 días	174,108,278	0	0	174,108,278
Cartera de 16 a 30 días	73,556,160	0	0	73,556,160
Cartera de 31 a 60 días	65,604,122	13,030,210	0	78,634,332
Cartera de 61 a 89 días	0	41,625,565	0	41,625,565
Cartera en período de cura	749,557	68,444,189	26,808,067	96,001,813
Cartera de 90 a 179 días	0	17,258,744	38,178,520	55,437,264
Cartera de 180 a 269 días	0	0	118,876	118,876
Cartera de 270 a 359 días	0	0	57,346,976	57,346,976
Cartera mayor de 360 días	0	0	78,884,945	78,884,945
Monto bruto	4,601,857,995	140,358,708	201,337,384	4,943,554,087
Intereses por cobrar sobre préstamos	30,624,051	4,317,105	631,425	35,572,581
Comisiones no devengadas	(32,230,614)	(983,048)	(1,410,132)	(34,623,794)
Reserva para pérdida en préstamos	(44,879,946)	(20,501,517)	(45,766,332)	(111,147,795)
Total préstamos a costo amortizado	4,555,371,486	123,191,248	154,792,345	4,833,355,079

	2024			Total
	PCE de 12 meses	PCE del tiempo de vida - sin deterioro	PCE del tiempo de vida- con deterioro	
Préstamos a costo amortizado				
Cartera al día	4,016,517,319	0	0	4,016,517,319
Cartera de 1 a 15 días	158,400,363	0	0	158,400,363
Cartera de 16 a 30 días	65,883,776	0	0	65,883,776
Cartera de 31 a 60 días	0	85,429,281	0	85,429,281
Cartera de 61 a 89 días	0	38,827,772	0	38,827,772
Cartera en período de cura	0	113,256,500	87,231,588	200,488,088
Cartera de 90 a 179 días	0	20,116,594	38,746,138	58,862,732
Cartera de 180 a 269 días	0	0	27,004,824	27,004,824
Cartera de 270 a 359 días	0	0	24,616,251	24,616,251
Cartera mayor de 360 días	0	0	86,771,293	86,771,293
Monto bruto	4,240,801,458	257,630,147	264,370,094	4,762,801,699
Intereses por cobrar sobre préstamos	20,875,697	5,262,828	2,509,745	28,648,270
Comisiones no devengadas	(30,065,721)	(1,826,503)	(1,874,287)	(33,766,511)
Reserva para pérdida en préstamos	(19,690,170)	(40,525,983)	(49,468,305)	(109,684,458)
Total préstamos a costo amortizado	4,211,921,264	220,540,489	215,537,247	4,647,999,000

En la siguiente tabla, se analizan la calidad crediticia de los préstamos y las reservas por deterioro/pérdidas mantenidas por el **Fideicomitente Emisor** para estos activos.

Reserva de préstamos a costo amortizado	2025			Total
	PCE de 12 meses	PCE del tiempo de vida - sin deterioro	PCE del tiempo de vida - con deterioro	
Saldo al 31 de diciembre de 2024	19,690,170	40,525,983	49,468,305	109,684,458
Transferencia a PCE 12 meses	36,323,449	(26,372,761)	(9,950,688)	0
Transferencia a PCE del tiempo de vida - sin deterioro crediticio	(403,983)	4,079,576	(3,675,593)	0
Transferencia a PCE del tiempo de vida - con deterioro crediticio	(541,323)	(6,401,436)	6,942,759	0
Medición neta de pérdida esperada	(17,994,060)	9,375,482	21,960,092	13,341,514
Cancelados	(2,482,749)	(3,415,799)	(5,982,388)	(11,880,936)
Nuevos	10,288,442	2,710,472	2,148,329	15,147,243
Remediación neta en resultado	(10,188,367)	8,670,155	18,126,033	16,607,821
Castigos	0	0	(20,525,651)	(20,525,651)
Recuperaciones	0	0	5,381,167	5,381,167
Tota al final del año	44,879,946	20,501,517	45,766,332	111,147,795

Reserva de préstamos a costo amortizado	2024			Total
	PCE de 12 meses	PCE del tiempo de vida - sin deterioro	PCE del tiempo de vida - con deterioro	
Saldo al 31 de diciembre de 2023	20,140,381	23,859,593	77,521,150	121,521,124
Transferencia a PCE 12 meses	11,226,580	(6,482,899)	(4,743,681)	0
Transferencia a PCE del tiempo de vida - sin deterioro crediticio	(1,493,113)	10,924,285	(9,431,172)	0
Transferencia a PCE del tiempo de vida - con deterioro crediticio	(1,067,795)	(6,785,925)	7,853,720	0
Medición neta de pérdida esperada	(14,117,857)	10,689,952	6,627,571	3,199,666
Cancelados	(1,862,098)	(1,698,677)	(8,333,156)	(11,893,931)
Nuevos	6,864,072	10,019,654	3,747,308	20,631,034
Remediación neta en resultado	(9,115,883)	19,010,929	2,041,723	11,936,769
Castigos	0	0	(27,653,080)	(27,653,080)
Recuperaciones	0	0	3,879,645	3,879,645
Tota al final del año	19,690,170	40,525,983	49,468,305	109,684,458

Como se puede observar, el nivel de reserva sobre la cartera se ubicó en dos-punto-tres por ciento (2.3%).

E. Administración de Activos y Pasivos.

El objetivo principal de la administración integral de activos y pasivos del Emisor es controlar su exposición a los riesgos de tasas de interés, mercado, liquidez y cambiario, siendo la Gerencia Directiva de Riesgos del **Fideicomitente Emisor** el responsable de establecer y vigilar las políticas que permitan administrar estos riesgos mediante el Comité de Activos y Pasivos (ALCO).

F. Vencimiento de Activos y Pasivos.

Elemento básico en la administración de activos y pasivos para la buena gestión del **Fideicomitente Emisor** es el manejo de su liquidez, es decir que se cuenten con los recursos necesarios para hacerle frente a los desembolsos de operaciones crediticias y de inversiones, retiros de clientes y obligaciones contractuales entre otros eventos que requieran la erogación de efectivo. Para tal fin, la administración del

Fideicomitente Emisor administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos a su vencimiento en condiciones normales. Por lo cual monitorea constantemente sus niveles de liquidez en función de los vencimientos de sus activos y pasivos.

En la siguiente tabla, se muestra los flujos no descontados de los activos y pasivos financieros del **Fideicomitente Emisor**, al 31 de diciembre 2025, de acuerdo con el valor en libros, monto nominal bruto, hasta un año, de uno a cinco años y de cinco años en adelante:

<u>2025</u>	<u>Valor Libros</u>	<u>Total monto bruto nominal entrada/(salida)</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>
Activos financieros:							
Efectivo y efectos de caja	74,422,066	74,422,066	74,422,066	0	0	0	0
Depósitos a la vista en bancos	319,127,888	319,127,888	319,127,888	0	0	0	0
Depósitos a plazo en bancos	54,956,544	55,041,542	55,041,542	0	0	0	0
Inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	359,518,190	427,279,180	1,859	1,208	31,532,755	102,408,799	293,334,559
Inversiones a costo amortizado, neto	924,070,074	1,027,216,348	2,002,103	20,294,686	113,788,386	557,939,706	333,191,467
Préstamos a costo amortizado	4,833,355,079	5,248,911,396	63,134,235	194,152,819	107,157,094	549,853,601	4,334,613,647
Total de activos financieros	6,565,449,841	7,151,998,420	513,729,693	214,448,713	252,478,235	1,210,202,106	4,961,139,673
Pasivos financieros:							
Depósitos a la vista	116,271,995	(116,272,911)	(116,272,911)	0	0	0	0
Depósitos de ahorros	1,049,187,288	(1,050,974,593)	(1,050,974,593)	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijos	4,493,148,833	(5,109,816,647)	(750,064,684)	(630,213,896)	(667,675,936)	(1,756,626,883)	(1,305,235,248)
Financiamientos recibidos y valores vendidos bajo acuerdo de reventa	519,265,692	(588,403,179)	(23,803,556)	(114,770,896)	(21,734,824)	(218,635,409)	(209,458,494)
Bonos por pagar	250,502,291	(293,641,845)	0	(50,855,957)	0	(56,836,252)	(185,949,636)
Pasivo por arrendamiento	4,375,214	(7,548,776)	0	0	(2,103,057)	(3,688,376)	(1,757,343)
Total de pasivos financieros	6,432,751,313	(7,166,657,951)	(1,941,115,744)	(795,840,749)	(691,513,817)	(2,035,786,920)	(1,702,400,721)
Compromisos y contingencias	0	(154,589,677)	(22,090,846)	(4,750,000)	(127,748,831)	0	0
2024							
Activos financieros:							
Efectivo y efectos de caja	69,617,383	69,617,383	69,617,383	0	0	0	0
Depósitos a la vista en bancos	278,083,994	278,083,994	278,083,994	0	0	0	0
Depósitos a plazo en bancos	140,976,068	141,345,702	116,166,651	25,179,051	0	0	0
Inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	357,228,139	431,489,856	1,002,414	998,293	24,730,838	66,562,881	338,195,430
Inversiones a costo amortizado, neto	800,925,929	880,322,138	5,998,295	996,124	45,396,184	584,148,143	243,783,392
Préstamos a costo amortizado	4,647,999,000	5,031,937,581	130,175,429	205,776,589	140,248,300	428,952,634	4,126,794,629
Total de activos financieros	6,294,830,513	6,832,796,654	601,044,166	232,950,057	210,375,322	1,079,663,658	4,708,763,451
Pasivos financieros:							
Depósitos a la vista	100,534,542	(100,563,396)	(100,563,396)	0	0	0	0
Depósitos de ahorros	969,777,630	(1,047,040,457)	(1,047,040,457)	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijos	4,407,508,616	(5,098,111,661)	(565,087,710)	(466,933,090)	(534,512,343)	(2,020,322,625)	(1,511,255,893)
Financiamientos recibidos y valores vendidos bajo acuerdo de reventa	457,022,155	(549,451,244)	(48,886,311)	0	(28,760,357)	(236,086,571)	(235,718,005)
Bonos por pagar	250,458,889	(305,408,008)	0	0	0	(112,671,210)	(192,736,798)
Pasivo por arrendamiento	5,100,062	(6,170,514)	0	0	(1,429,418)	(2,564,195)	(2,176,901)
Total de pasivos financieros	6,190,401,894	(7,106,745,280)	(1,761,577,874)	(466,933,090)	(564,702,118)	(2,371,644,601)	(1,941,887,597)
Compromisos y contingencias	0	(239,609,014)	(19,921,865)	(4,250,000)	(215,437,149)	0	0

G. VAR

El modelo de VaR es una herramienta importante en la medición de los riesgos de mercado; sin embargo, supone lo siguiente:

Movimientos normales de mercado (están excluidas las grandes crisis financieras).

No calcula la pérdida máxima de la cartera.

De las pérdidas reales que genere la cartera posteriormente, algunas estarán por encima del VaR.

Al 31 de diciembre de 2025, los cálculos efectuados por la administración utilizando la metodología del VaR se detallan a continuación:

<u>2025</u>	<u>VaR</u>	<u>Promedio</u>	<u>Máximo</u>	<u>Mínimo</u>
Riesgo de tasa de interés	<u>5,702,146</u>	<u>9,500,776</u>	<u>12,429,124</u>	<u>5,702,146</u>
Total	<u>5,702,146</u>	<u>9,500,776</u>	<u>12,429,124</u>	<u>5,702,146</u>
<u>2024</u>				
Riesgo de tasa de interés	<u>10,099,814</u>	<u>11,119,834</u>	<u>12,233,585</u>	<u>10,099,814</u>
Total	<u>10,099,814</u>	<u>11,119,834</u>	<u>12,233,585</u>	<u>10,099,814</u>

El riesgo cambiario es otro de los riesgos a ponderar, siendo este no más que el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras.

Al 31 de diciembre 2025, la exposición del **Fideicomitente Emisor** se encuentra concentrada en dólares de los Estados Unidos, moneda a la par del Balboa panameño.

Pasando al riesgo de tasa de interés, a saber, el de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado

La tabla que mostramos a continuación resume la exposición del **Fideicomitente Emisor** a los riesgos de la tasa de interés al 31 de diciembre de 2025. Los activos y pasivos del **Fideicomitente Emisor** están incluidos en la tabla a su valor en libros bruto, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o las fechas de vencimiento.

2025	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros						
Depósitos a plazo en bancos, bruto	54,956,544	0	0	0	0	54,956,544
Inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	1,856	1,201	31,826,089	99,712,175	222,968,620	354,509,941
Inversiones a costo amortizado, bruto	1,999,587	20,223,310	114,700,165	533,059,016	248,928,684	918,910,762
Préstamos, bruto	63,312,960	193,981,305	106,758,085	540,424,248	4,039,077,489	4,943,554,087
Total de activos financieros	120,270,947	214,205,816	253,284,339	1,173,195,439	4,510,974,793	6,271,931,334
Pasivos financieros						
Depósitos de ahorros	1,049,187,289	0	0	0	0	1,049,187,289
Depósitos a plazo	748,775,435	627,194,108	650,874,473	1,527,920,180	909,851,630	4,464,615,826
Financiamientos recibidos y valores vendidos bajo acuerdo de recompra	23,826,176	113,674,468	20,926,198	192,851,240	167,987,610	519,265,692
Bonos por pagar	0	50,243,055	0	50,076,736	150,182,500	250,502,291
Total de pasivos financieros	1,821,788,900	791,111,631	671,800,671	1,770,848,156	1,228,021,740	6,283,571,098
Total de sensibilidad	(1,701,517,953)	(576,905,815)	(418,516,332)	(597,652,717)	3,282,953,053	(11,639,764)
2024						
Activos financieros						
Depósitos a plazo en bancos, bruto	115,813,666	25,000,000	0	0	0	140,813,666
Inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	1,001,449	1,000,716	24,722,806	67,691,811	259,226,104	353,642,886
Inversiones a costo amortizado, bruto	5,990,535	998,693	45,330,539	548,292,304	197,738,463	798,350,534
Préstamos, bruto	130,289,750	205,612,905	139,803,072	422,246,156	3,864,849,816	4,762,801,699
Total de activos financieros	253,095,400	232,612,314	209,856,417	1,038,230,271	4,321,814,383	6,055,608,785
Pasivos financieros						
Depósitos de ahorros	969,777,629	0	0	0	0	969,777,629
Depósitos a plazo	563,938,126	464,190,638	517,289,401	1,788,250,228	1,047,002,368	4,380,670,761
Financiamientos recibidos y valores vendidos bajo acuerdo de recompra	49,107,913	0	27,183,682	196,023,208	184,707,352	457,022,155
Bonos por pagar	0	0	0	100,276,389	150,182,500	250,458,889
Total de pasivos financieros	1,582,823,668	464,190,638	544,473,083	2,084,549,825	1,381,892,220	6,057,929,434
Total de sensibilidad	(1,329,728,268)	(231,578,324)	(334,616,666)	(1,046,319,554)	2,939,922,163	(2,320,649)

G. Discusión del Estado de Resultado del Fideicomitente Emisor

A continuación, se muestra un resumen del Estado de Resultado del **Fideicomitente Emisor**, con cifras auditadas al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre 2024:

Estado de Resultado	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Total de ingresos por intereses y comisiones	410,380,778	379,129,800
Gastos Intereses	259,346,432	241,165,262
Ingreso neto por intereses y comisiones	151,034,346	137,964,538
Provisión para (reversión de) pérdidas en préstamos	16,607,821	11,936,769
(Perdida)ganancias de instrumentos de valor a costo amortizados	(1,231,951)	(3,259,598)
(Perdida)ganancias de instrumentos a valor razonables con cambios en resultados integrales	30,750	(2,269,040)
(Perdida)ganancias de Depósitos a plazo	2,190	(12,946)
Ingreso neto por intereses y comisiones, después de provisión	135,625,536	131,569,353
Total de otros ingresos, neto	24,791,032	17,675,949
Total de gastos generales y administrativos	119,274,856	114,575,642
Utilidad neta	41,141,712	34,669,660

La utilidad neta **del Fideicomitente Emisor** fue de US\$41.1 millones para el año 2024, con un incremento de US\$6.5 millones en comparación con los US\$34.7 millones del 2024. Este incremento es producto de los ingresos y comisiones de préstamos.

Los ingresos por intereses y comisiones se incrementan en US\$31.3 millones (8.2%) pasando de US\$379,1 millones (Dic. 2024) a US\$ 410.4 millones (Dic. 2025). Obsérvese que el margen neto de interés aumentó al pasar de 1.83% (Dic. 2024) a 1.89 % (Dic. 2025).

La utilidad neta se ubicó en US\$41.1 millones (4.1% de incremento con relación al año 2024). El rendimiento sobre los activos promedio (“ROA”) tuvo un crecimiento de 0.08% en el 2025 con relación al 2024. El rendimiento sobre el patrimonio (“ROE”) aumentó 0.63% en el 2025 con relación al 2025, producto de revaluaciones de valores de mercado.

H. Ingreso Neto de Intereses y Gastos Financieros

Al cierre de diciembre 2025 los ingresos netos por intereses y comisiones del **Originador** reflejaron un aumento de US\$13.1 millones con respecto al 2024, por un aumento de B/.30.3MM en los ingresos por intereses ganados en préstamos producto del aumento en las tasas de interés en algunos productos.

I. Gasto de Provisiones.

Para diciembre 2025 se reforzaron las reservas del **Originador** y se generaron gastos para pérdidas crediticias por US\$16.6 millones reflejando un aumento de US\$4.7 millones con respecto al 2024 donde los gastos de reserva fueron por US\$11.9 millones.

K. Gastos Generales y Administrativos.

	Nota	2025	2024
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	8	67,661,785	69,813,360
Honorarios y servicios profesionales		12,313,975	10,814,725
Propaganda, promoción y relaciones públicas		3,225,274	2,309,826
Alquileres		945,032	974,543
Electricidad		1,564,277	1,612,327
Reparaciones y mantenimiento		5,399,892	5,804,140
Comunicaciones y correo		4,272,657	3,890,375
Seguros		533,993	614,790
Depreciación y amortización	13, 14, 16	11,318,598	10,354,681
Papelería y útiles de oficina		739,894	760,638
Viajes		504,045	314,519
Otros	9	10,795,434	7,311,718
Total de gastos generales y administrativos		119,274,856	114,575,642

El total de Gastos Generales y Administrativo del **Fideicomitente Emisor** al cierre del 31 de diciembre 2024 reflejaron un aumento de US\$4.7 millones o 4.1%, en comparación con el mismo periodo al año 2024. Este incremento se da principalmente en los honorarios y servicios profesionales y otros gastos de personal., principalmente por actualización de la plataforma tecnológica del banco.

L. Análisis de Perspectivas

A pesar de la situación económica por la que atraviesa el país, a consecuencia de los efectos de la pandemia del año 2020, el **Originador**, como banco estatal y ahora en este nuevo rol de **Fideicomitente Emisor** que va de la mano con nuestra misión, visión y objetivo, es un jugador importante en la reactivación económica aportando al crecimiento del país, dándole continuidad al negocio en la otorgación de créditos a la pequeña empresa, a través de los financiamientos de los interinos de construcción y los préstamos de vivienda que representan un porcentaje importante en la cartera de préstamos.

Las proyecciones en el Plan de Negocios del **Fideicomitente Emisor** incluyen el crecimiento sostenible de nuestra cartera e incrementar la participación en el sector Comercial. Cuenta con líneas de crédito aprobadas que permiten mantener ese crecimiento y niveles adecuados de liquidez. La emisión de **LOS BONOS del FIDEICOMISO EMISOR** permite al **Originador** diversificar las fuentes de fondeo para reducir la dependencia de los depósitos Gubernamentales y reducir el costo de fondos.

La automatización de algunos procesos contribuye a mejorar la eficiencia operativa y la disponibilidad de diversos canales de atención y permiten al **Originador** continuar con la bancarización y dar acceso a más personas a los servicios bancarios.

L. Capitalización y Endeudamiento

A la fecha no existe oferta de compra o intercambio por terceras personas respecto de las acciones del **FIDUCIARIO EMISOR**.

Esta es la primera emisión del **FIDEICOMISO EMISOR**, por lo cual no ha declarado dividendos para valores emitidos.

En cuanto al **Originador** esta es su segunda participación en el mercado de valores, en rol de Emisor o de Fideicomitente durante los cinco (4) últimos años fiscales. Sin embargo, el **Originador** no ha declarado dividendos en efectivo para aquellos valores previamente emitidos en el mercado que son títulos de deuda, no de capitalización.

Para los efectos del análisis de esta sección, se ha utilizado los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024, auditados por KPMG y los Estados Financieros Interinos al 31 de junio de 2026, preparados por la Gerencia Directiva de Finanzas y Tesorería del **Fideicomitente Emisor**.

El **Fideicomitente Emisor** prepara sus estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

XIII. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS FIDUCIARIO EMISOR.

A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

La Junta Directiva y Dignatarios del **FIDUCIARIO EMISOR** son los siguientes profesionales:

Héctor Ernesto Infante De Sedas

Director / Presidente

Héctor Infante Jr. se especializa en derecho corporativo y fiduciario con énfasis en empresas nacionales y extranjeras de diversas industrias, empresas multinacionales, oficinas familiares y empresarios individuales, en el establecimiento de sus operaciones en Panamá, al igual que la creación de estructuras complejas de planificación patrimonial en diferentes jurisdicciones.

Es socio de **INFANTE & PÉREZ ALMILLANO** y cuenta con trayectoria en el manejo de casos de alta complejidad en temas relacionados con inversión extranjera, en la elaboración y negociación de acuerdos financieros, transacciones comerciales, fusiones y adquisiciones y en materia fiduciaria.

Jacqueline Marxen Ruiz

Director / Secretario

Cuenta con más de 15 años de experiencia asesorando a clientes locales y extranjeros, principalmente en temas de Derecho Corporativo, Comercial y Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, incluyendo temas legales relacionados con el sector financiero.

En el área de Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, ha participado en la negociación, redacción, revisión de contratos, estructuración de reglamentos y de créditos bancarios comerciales para proyectos de alta importancia y complejidad (con diversos usos y componentes), en representación de operadores hoteleros y promotores con trayectoria nacional e internacional. Además, ha representado por años a las principales entidades del sector, incluyendo a la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR).

Elena Zambrano

Director / Sub Secretario

Elena Zambrano, cuenta con amplia trayectoria en temas de Planificación Patrimonial y Cumplimiento. Actualmente se especializa en la asesoría y administración de Operaciones y Negocios Fiduciarios.

Como miembro de IPAL Trust (brazo fiduciario de IPAL) coordina la administración de estructuras fiduciarias para individuos, negocios, y empresas de familia, nacionales como internacionales.

Carlos Pérez Almillano

Director / Tesorero

Por más de 40 años, ha asesorado exitosamente a un sinnúmero de empresas y particulares, tanto locales como internacionales, en las áreas del Derecho Civil y Comercial, con especial énfasis en Contratos, Derecho Bancario y Derecho Inmobiliario.

Actualmente, Carlos Pérez Almillano funge como consejero legal de varios consorcios empresariales con negocios en Panamá, en las áreas de Banca, Importación y Exportación, Inversiones Inmobiliarias y Turísticas, entre otras.

Es asesor de importantes entidades bancarias y emblemáticos proyectos inmobiliarios en Panamá, tanto de capital local como extranjero.

Autor de la obra “La nueva tendencia Legislativa Panameña en Materia de Fideicomiso”.

Ignacio Pérez Luque

Director / Sub Tesorero

Ignacio Pérez Luque forma parte del equipo de Derecho Corporativo, Empresarial y Financiero de la firma.

Actualmente, se enfoca en la asesoría a empresas y particulares en asuntos de Derecho Civil y Mercantil, con especial énfasis en la contratación y administración de patrimonios. Como parte de su formación multidisciplinar, Ignacio tiene experiencia en la atención y manejo de casos relacionados con el Derecho Inmobiliario y Derecho Administrativo. Además, ha participado activamente en numerosos casos liderados por el equipo de Arbitraje.

Hector Infante Bonilla

Director / Vocal

Héctor E. Infante aporta a los clientes un sólido conocimiento legal, experimentadas técnicas de negociación y un profundo conocimiento sectorial, fruto de su larga trayectoria como abogado y empresario de más de 33 años.

Es ampliamente reconocido en las prácticas de Derecho Bancario, Derecho Comercial y Resolución de Conflictos.

Héctor es socio fundador de **INFANTE & PÉREZ ALMILLANO**, siendo reconocida su visión innovadora del sector.

En el área de resolución de conflictos, ha sido parte en casos de alto perfil y exposición mediática en la República de Panamá. De igual forma ha representado a distintas figuras del ámbito político regional, entre ellos a cinco expresidentes de la región.

- Varias veces Miembro de la Junta Directiva del Colegio Nacional de Abogados de Panamá.
- Expresidente y Asesor Permanente del Movimiento de Abogados Gremialistas.
- Representante de prestigiosas firmas de abogados de Estados Unidos y Europa para Panamá y parte de Latinoamérica, a través de **INFANTE & PÉREZ ALMILLANO**.
- Miembro de distintas Juntas Directivas de prestigiosas empresas nacionales y transnacionales, entre ellas: empresas de seguros, bancos y otras.

- Asesor de distintas instituciones bancarias nacionales e internacionales.
- Presidente de la Asociación de egresados de la Facultad de Leyes de la Universidad de Panamá

Además de los abogados miembros de su Junta Directiva, **IPAL TRUST CORP.** cuenta con el apoyo de abogados profesionales probados en el área del derecho fiduciario, comercial, bancario, valores y de arbitraje y resolución de conflictos. Estos son:

Carlos Manuel Infante

Alejandro Abood Alfaro

Gilberto Arosemena

Jorge Nuñez

Hector Vidal

Jorge Nuñez

Victoria del Castillo

B. ASESORES LEGALES.

INFANTE & PEREZ ALMILLANO son los asesores legales del **FIDUCIARIO EMISOR**, en específico el abogado de mercado de capitales Alejandro Abood Alfaro.

INFANTE & PÉREZ ALMILLANO se encuentra en el Corregimiento de San Francisco, Calle 50 y 74, PH 909, Piso 12 y 14. Su número de teléfono es (507)322-2121, Apartado Postal 0830-00142, y su página de internet es www.ipal.com.pa

Los asesores legales pueden ser localizados al correo abood@ipal.com.pa

C. AUDITORES

Castillo & Asociados es la firma de auditores externos del **Fiduciario Emisor**. Las oficinas principales de **Castillo & Asociados** se encuentra en la PH Ocean Business Plaza (Torre Banesco), Calle Aquilino de la Guardia, Piso 11, Oficina 1103. Actualmente, el licenciado a cargo del equipo de auditoría del **Fiduciario Emisor** es el Licenciado Rafael B. Castillo C., localizable al teléfono 392-4146.

XIV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Partes Relacionadas, Saldos y Transacciones

El **Fideicomitente Emisor** ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con ciertas partes relacionadas tales como personal gerencial clave y entidades gubernamentales de la República de Panamá. Al 31 de diciembre de 2025, los siguientes eran los saldos agregados en lo referente a transacciones con partes relacionadas:

	<u>Personal Gerencial Clave</u>		<u>Sector Público</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activos:				
Depósitos:				
Depósitos a la vista en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>99,063,774</u>	<u>39,600,210</u>
Depósitos a plazo en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,018,000</u>	<u>2,036,000</u>
Inversiones en valores:				
Inversiones a valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>285,952,057</u>	<u>263,179,658</u>
Inversiones a costo amortizado	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>533,968,479</u>	<u>401,826,665</u>
Préstamos:				
Préstamos vigentes al inicio del año	2,911,141	2,508,088	0	0
Préstamos emitidos durante el año	2,250,882	2,318,213	0	0
Amortización al capital durante el año	(1,044,166)	(1,915,160)	0	0
Préstamos vigentes al final del año	<u>4,117,857</u>	<u>2,911,141</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva para pérdidas en inversiones y préstamos	<u>452,498</u>	<u>107,002</u>	<u>5,148,382</u>	<u>6,925,299</u>
Activos varios:				
Intereses acumulados por cobrar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,040,525</u>	<u>7,228,612</u>
Programa de Financiamiento Conjunto ("Profinco")	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>413,005</u>	<u>455,221</u>
Créditos fiscales por intereses preferenciales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>94,336,922</u>	<u>90,807,719</u>

Los préstamos al personal gerencial clave se conceden en términos y condiciones similares a los que están disponibles para otros empleados. Los términos y las condiciones generalmente se basan en los otorgados a terceros ajustados por un menor riesgo de crédito.

Los préstamos al personal gerencial clave, al 31 de diciembre 2025, eran por un monto de B/.2,911,141 (2024: B/.2,508,088), y tienen una tasa promedio de interés de 4.31% (2024: 4.20%).

Conforme al Artículo 41 del Capítulo III de la Ley Orgánica de la **Caja de Ahorros**, el Banco no puede hacer préstamos al Gerente General, al Sub-Gerente General o Directores, excepto cuando se trata de préstamos prendarios autorizados por la Junta Directiva.

	<u>Personal Gerencial Clave</u>		<u>Sector Público</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Pasivos:</u>				
Depósitos a la vista	<u>0.0</u>	<u>0</u>	<u>20,284,755</u>	<u>10,600,950</u>
Depósitos de ahorros	<u>813,895</u>	<u>956,573</u>	<u>5,800,249</u>	<u>6,449,545</u>
Depósitos a plazo fijo	<u>90,000</u>	<u>117,000</u>	<u>3,392,709,219</u>	<u>3,224,308,316</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>1,467</u>	<u>0</u>	<u>8,672,349</u>	<u>6,888,391</u>
Financiamientos recibidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6,178,974</u>	<u>9,268,462</u>
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>

Al 31 de diciembre de 2025, los siguientes rubros de ingresos y gastos se incluyen en los montos agregados producto de las transacciones arriba relacionadas:

	<u>Personal Gerencial Clave</u>		<u>Sector Público</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Ingresos y gastos:</u>				
Ingreso por intereses devengados	<u>151,365</u>	<u>116,887</u>	<u>36,041,625</u>	<u>27,509,883</u>
Gasto por intereses incurridos	<u>23,115</u>	<u>64,955</u>	<u>171,252,067</u>	<u>153,578,817</u>
<u>Gastos generales y administrativos:</u>				
Dietas de directores	<u>120,250</u>	<u>234,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Beneficios a corto plazo	<u>3,793,123</u>	<u>2,995,268</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Beneficios por terminación de contrato	<u>167,710</u>	<u>384,831</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Los préstamos al personal gerencial clave se conceden en términos y condiciones similares a los que están disponibles para otros empleados. Los términos y las condiciones generalmente se basan en los otorgados a terceros ajustados por un menor riesgo de crédito.

B. Negocios o Contratos con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, el **Fideicomitente Emisor** contaba con 2,200 colaboradores; previo a eso, para el 31 de diciembre de 2024, el **Fideicomitente Emisor** contaba con 2,266 empleados, de los cuales la mayor parte de ellos tiene experiencia en el negocio de banca.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, no existe ni sindicato ni convención colectiva entre el **Fideicomitente Emisor** y sus empleados.

INFANTE & PEREZ ALMILLANO, asesores legales de esta emisión, son también asesores legales del **Fiduciario de Garantía y Administrador**.

Ninguna de las personas que brindan servicios relacionados al proceso de registro son partes relacionadas del **Fiduciario Emisor, IPAL TRUST CORP.**

No obstante, el experto y asesor que ha prestado sus servicios para la estructuración y oferta pública de **LOS BONOS**, Alejandro Abood Alfaro es socio de **INFANTE & PEREZ ALMILLANO** y forma parte del Comité de Negocios y el Comité de Cumplimiento de **IPAL TRUST CORP.**

C. Auditores

KPMG es la firma de auditores externos del **Fideicomitente Emisor**. Las oficinas principales de **KPMG** se encuentra en la Avenida Samuel Lewis y Calles 56, Obarrio, Torre PDC. Actualmente, el licenciado a cargo del equipo de auditoría del Fideicomitente Emisor es el Licenciado Rolando Williams, localizable al correo electrónico 208-0700

XV. TRATAMIENTO FISCAL

Esta sección es un resumen de las actuales disposiciones y se incluyen en este Prospecto Informativo Definitivo con carácter meramente informativo. Esta sección no constituye una garantía por parte del FIDEICOMISO EMISOR sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas otorgará a la inversión en LOS BONOS.

A. Ganancias de Capital

Según lo establecido en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No 1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto complementario y de dividendos, no se considerarán gravables as ganancias, ni deducibles las pérdidas provenientes de la enajenación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, siempre y cuando **LOS BONOS HIPOTECTARIA** estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de los mismos se efectuó a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

B. Intereses

En cumplimiento del Artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 establece que, salvo lo preceptuado en el Artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta con relación a los intereses u otros beneficios pagaderos a los Tenedores Registrados de los bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de los mismos se efectuó a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** no fuesen colocados como se describe *a priori* los intereses que se paguen a sus Tenedores Registrados causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%), que deberá ser retenido por la persona jurídica que los pague o acredite.

XVI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS

El **FIDEICOMISO EMISOR** podrá efectuar enmiendas a este Prospecto Informativo y demás documentos que respaldan la oferta de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** con el exclusivo propósito de cumplir con leyes, remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación o para reflejar cambios en la información del **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, como también en el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**. En estos casos, no se requerirá autorización previa o posterior de los tenedores registrados.

Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. Tampoco se requerirá del consentimiento previo o posterior de los Tenedores Registrados

de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** para realizar cambios generales al documento constitutivo del **FIDEICOMISO EMISOR** siempre y cuando no impliquen una variación a los derechos adscritos a los Tenedores Registrados. Tales enmiendas se notificarán a la Bolsa Latinoamericana de Valores mediante suplementos enviados dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Se reputará como una modificación a los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores, aquellos cambios que redunden en reformas a los términos y condiciones detallados a continuación, y documentos que respaldan esta titularización hipotecaria y la respectiva emisión de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** expresados en este **FIDEICOMISO EMISOR** y/o en el prospecto informativo original con el cual se registre esta emisión ante la Superintendencia del Mercado de Valores, tales como:

- a. Fecha de vencimiento de los valores, fechas de pago de intereses o de capital.
- b. Tasas de interés.
- c. Fecha de redención de los valores, forma o causales para solicitar redención de los valores.
- d. Cascada de Pagos
- e. **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**
- f. Garantías y / o Respaldo de la emisión: Entendiéndose por tales aquellos mecanismos que buscan asegurar a los tenedores el pago del capital invertido e intereses, a saber, el **Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios** y el **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía de la Primera Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**.

Las enmiendas a los términos y condiciones antes detallados, con respecto a la Titularización Hipotecaria originada por la **Caja de Ahorros**, requerirá del voto afirmativo de una Mayoría Calificada de los Tenedores Registrados de cada Serie de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** que tenga bonos en circulación.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 (incluyendo sus posteriores modificaciones) por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** será suministrada por el **FIDEICOMISO EMISOR** a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Calificadora de Riesgo, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, al Agente de Colocación, e incluida en la página de Internet del **Fideicomitente Emisor** cuyo acceso no podrá ser restringido.

Empero lo anterior, el **FIDEICOMISO EMISOR** podrá modificar los demás términos y condiciones de cualesquiera de **LOS BONOS** en cualquier momento, y ser dispensado del cumplimiento de sus obligaciones, salvo aquellas de Ley, con el voto favorable de los Tenedores Registrados de **LOS BONOS** que representen una Mayoría Simple del saldo insoluto de cada una de las Series de **LOS BONOS** emitidos y en circulación, cuando se trate de una modificación o dispensa que afecte a los Tenedores Registrados de una, más de una, o todas las Series de **BONOS**.

En otras palabras, de no lograrse el voto favorable en Mayoría Simple o Mayoría Calificada, según se requiera, de cualquiera de las Series con derecho a voto en el asunto, la propuesta de enmienda se considera rechazada.

Anexo 1: Definiciones

1. Agente de Pago, Registro y Transferencia: Aquella persona jurídica a la cual corresponde las funciones de la autenticación, registro y entrega de **LOS BONOS**, así como el calcular los intereses y la amortización de capital de **LOS BONOS** del **FIDEICOMISO EMISOR**, mantener el registro de tenedores de **LOS BONOS**, ejecutar los traspasos pertinentes y efectuar la redención o pago de **LOS BONOS** a su vencimiento, al igual que cualquier otra función que corresponda al **Agente de Pago, Registro y Transferencia según Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia** suscrito el **21 de julio de 2026** entre el **Fiduciario Emisor**, actuando a título fiduciario y no personal, y la **Caja de Ahorros**.

2. Amortización: Se refiere al proceso mediante el cual se paga gradualmente el valor nominal de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** a lo largo de su vida útil, a través de pagos periódicos que incluyen tanto el capital como los intereses, cuando aplique.

3. Amortización Acelerada: Se refiere al método de amortización, cuando aplique, que permite reducir el valor de un activo a un ritmo más rápido que el método de amortización lineal. Esto significa que se deduce una mayor parte del costo del activo en los primeros años de su vida útil.

4. Banco Elegible: Se refiere a aquella entidad bancaria autorizada por la Superintendencia de Bancos bajo Licencia General Bancaria que mantiene como mínimo una calificación de deuda local a largo plazo igual o mayor a AA o su equivalente, expedida por la calificador de riesgo de los **BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, que deberá estar autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

5. Banco Nacional de Panamá: Se refiere a la Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente emisión del **FIDEICOMISO EMISOR**, según los términos y condiciones de este prospecto informativo.

6. Bolsa o Bolsa de Valores: Se refiere a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinex Bolsa") una organización autorregulada, en la cual se encuentran listados **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** a ser emitidos por el **FIDEICOMISO EMISOR** para su negociación en mercado primario y secundario.

7. Bono de Titularización Hipotecaria: Es aquel instrumento financiero representativo de una deuda, cuyos términos y condiciones se encuentran reflejados en un documento escrito, inmovilizado, en el que se estipula que el emisor adeuda al tenedor registrado del mismo, una determinada cuantía por la que le pagará ciertos intereses, además del capital, en determinadas fechas, denominadas Fecha de Pago Intereses y Fecha de Pago a Capital.

Para la emisión cuyos términos y condiciones se describen en el presente el Prospecto Informativo significa **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** emitidos por el **PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS**, como parte de una emisión de Bonos de hasta MIL QUINIENTOS MILLONES DE DOLARES (US\$1,500,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y listados para negociación en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y los bonos privados de la Serie Residual, como se define en el **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**.

8. Cartera Hipotecaria: Se refiere a porción de la cartera de préstamos hipotecarios del Originador que resulte efectivamente cedida al **FIDEICOMISO EMISOR** a través del Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios (incluyendo todas sus Adendas).

9. Casa de Valores: Se refiere a la persona jurídica que ostenta una Licencia de Casa de Valores debidamente expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Inicialmente, como se detalla en el **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros, Banco Nacional de Panamá** es la casa de valores designada para la oferta pública inicial de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. A la fecha de la oferta inicial de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, no existe exclusividad pactada entre el **FIDEICOMISO EMISOR** y el **Banco Nacional de Panamá** para los servicios propios de una casa de valores y puesto de bolsa autorizado para operar en Latinex Bolsa.

10. Causales de Vencimiento Anticipado: Se refiere a aquel escenario en que uno o varios **Eventos de Incumplimiento** ocurriesen en relación con una de las Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, y no sean remediado (s) dentro del Período de Cura o Período de Gracia establecido o no conlleve Período de Cura, acelerando -por ende- el vencimiento de la emisión en su totalidad, según se establece en la Sección Primera (Definiciones) del **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**.

11. Comisiones Preferenciales. Se refiere a todas aquellas comisiones, honorarios, gastos, tarifas e impuestos que se deriven de conservación de la Emisión, tales como la Administración de la Cartera Hipotecaria, los servicios fiduciarios prestados a favor del **FIDEICOMISO EMISOR** y del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, la Línea de Liquidez, los servicios del Agente de Pago, Registro y Transferencia, los asesores legales, auditores, la calificadora de riesgo y, en general, demás erogaciones en que se deba incurrir en relación con **LOS BONOS**, después de su colocación.

12. Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia: Se refiere al Contrato de Agente de Pago, Registro y Transferencia suscrito entre el **FIDEICOMISO EMISOR** y la **Caja de Ahorros**.

13. Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios: Se refiere al instrumento mediante el cual el **Caja de Ahorros** cede la cartera de préstamos hipotecarios al **FIDEICOMISO EMISOR** y al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** con el objetivo de garantizar el repago de **LOS BONOS**.

14. Cuentas de Efectivo: Se refiere a aquella cuenta (o cuentas) bancaria(s) de depósito en un Banco Elegible, que deberá(n) estar denominada en la moneda panameña, el “Balboa” (B/.) o el Dólar de los Estados Unidos de América (US\$), y en la(s) cual(es) el **FIDEICOMISO EMISOR** mantendrá los dineros que formen parte del Patrimonio Fideicomitado, hasta tanto los mismos sean utilizados conforme a lo indicado en la Cascada de Pagos.

15. Declaración de Vencimiento Anticipado: Se refiere a la declaración que expide el Agente de Pago, Registro y Transferencia, o cuando sea otra institución que actúe en nombre y representación de los Tenedores Registrados de una o varias Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**, certificando que ha tenido lugar una **Causal de Vencimiento Anticipado** de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** de una o varias Series en particular, cuando así se lo soliciten por escrito

la **Mayoría Simple de Tenedores Registrados** en relación con la cual se produjo la Causal de Vencimiento Anticipado.

16. Día Hábil: Significa cada día que no sea sábado, domingo, día nacional y/o feriado y en los cuales los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad y Provincia de Panamá.

17. Dólares o US\$: Se refiere a *dólares americanos*, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas, la cual es utilizada por el **PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS**, así como en cualesquiera otros documentos de los cuales se originen términos y condiciones de esta titularización.

18. Evento de Incumplimiento: Se refiere a la ocurrencia de una o más de las causales de Incumplimiento descritas en la Cláusula Novena del **Contrato de Primer Fideicomiso Irrevocable de Titularización Hipotecaria Caja de Ahorros**, así como lo descrito en la Sección IX, Subsección “K” del presente Prospecto Informativo.

19. Fecha de Emisión Respectiva: Significará la fecha a partir de la cual los intereses empezarán a devengar para cada una de las Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. La Fecha de Emisión que corresponda a cada una de las Series será determinada por el **FIDEICOMISO EMISOR** antes de la oferta pública de cada Serie de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

20. Fecha de Liquidación Cesión Hipotecaria: Se refiere a la fecha en que el **Originador** recibe el precio acordado por la cesión de la Cartera Hipotecaria mediante el Contrato Master de Cesión de Créditos Hipotecarios, de todos y cada uno de los préstamos hipotecarios que forma parte de la titularización de créditos hipotecarios.

21. Fecha de Liquidación de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA: Se refiere a aquel día en que se completa la transacción de compra o venta de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. En esta fecha, el comprador debe realizar el pago al vendedor y el vendedor debe entregar **EL BONO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** al comprador. Esta fecha suele ser dos días hábiles después de la fecha de la oferta o transacción, que para esta emisión corresponde a T+2 (*delivery versus payment*).

22. Fecha de Oferta: Significa la fecha en la cual se ofertarán públicamente **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** en Latinex Bolsa.

23. Fecha de Oferta Inicial: Se refiere al **30 de JULIO del año 2026**.

24. Fecha de Pago: Se refiere aquellos días en que el Agente de Pago, Registro y Transferencia efectuará los pagos debidos según la Cascada de Pagos. Se deja claro que el **Agente de Pago, Registro y Transferencia** sólo podrá efectuar los pagos debidos, siempre que el **FIDEICOMISO EMISOR** le haya puesto a disposición fondos suficientes para efectuar los pagos debidos, con al menos tres (3) días hábiles de antelación a la respectiva **Fecha de Pago**.

25. Fecha de Redención Anticipada: Significa la fecha de pago en la cual se realice anticipadamente una redención (o recompra, si es por parte de la **CAJA DE AHORROS**) bajo los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

26. Fecha de Transferencia: Significa la fecha cada mes en la que el **Agente de Pago, Registro y Transferencia** aplicará los pagos en forma de cascada, determinada según la Fecha de Pago.

27. Fecha(s) de Vencimiento: Se refiere a aquella que se estipule como tal en cada una de las Series de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

28. Fideicomitente de Garantía: Se refiere a la **Caja de Ahorros**, quien como **Originador** actúa en su calidad de Acreedor Hipotecario y transfiere al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA** el Grupo de Hipotecas que serán titularizadas.

29. Fideicomitente Emisor: Significa **LA CAJA DE AHORROS** institución autónoma del Estado, con personería jurídica propia y autonomía administrativa, presupuestaria y financiera, creada por los Decretos Ejecutivos No. 54 de 15 de junio de 1934, *“Por el cual se establece una Caja de Ahorros y se reglamenta su funcionamiento”*; y por el Decreto Ejecutivo No. 27 de 1939, *“Por el cual se dictan algunas medidas en relación con la Caja de Ahorros”*; reorganizada por la Ley No. 77 de 20 de junio de 1941, la Ley 87 de 23 de noviembre de 1960, y posteriormente por la Ley No. 78 de 2019, cuyo Texto Único se adoptó mediante la Ley No. 52 de 13 de diciembre de 2000 *“Que reorganiza la Caja de Ahorros, ordenado por la Ley 78 de 2019”* (Ley Orgánica de la Caja de Ahorros), y que presta servicios bancarios bajo estricto apego al Decreto Ley No. 9 de 12 de julio de 1998 (*“Ley Bancaria”*), y aquellos acuerdos o circulares expedidos por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, entidad supervisora de sus actividades bancarias. Se refiere a la **Caja de Ahorros** como el **Fideicomitente Emisor** del **FIDEICOMISO EMISOR**.

30. Fiduciario de Garantía: Se refiere a la **Caja de Ahorros**, actuando en rol Fiduciario, no así a título personal ni como entidad bancaria estatal.

31. Fiduciario Emisor: Se refiere al Fiduciario **IPAL TRUST CORP**, actuando en su rol como Fiduciario, y no a título personal.

32. Incumplimiento: Se refiere a la falta evidenciada de cumplimiento de cualesquiera obligaciones asumidas por el **FIDEICOMISO EMISOR**, principalmente las que se detallan en la Cláusula Novena del **CONTRATO DE PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS** y la Sección IX, Subsección “K” de este Prospecto Informativo.

33. Inversionistas Institucionales: De conformidad con la legislación panameña¹⁰ a la fecha de esta emisión, califican como inversionistas institucionales las siguientes personas jurídicas:

1. Bancos, Compañías Aseguradoras, Compañías Reaseguradoras, Sociedades de Inversión registradas ante la Superintendencia del Mercado de Valores, fideicomisos de inversión administrados por sociedades con Licencia Fiduciaria, Fondos de jubilaciones y pensiones regulados por la Ley 10 de 16 de abril de 1993, y Casas de Valores, por su propia cuenta y riesgo y en cuentas de inversión debidamente segregadas.

Todas las personas jurídicas antes mencionadas deben encontrarse debidamente autorizadas para operar por la correspondiente Autoridad reguladora. En el caso de Sociedades de Inversión registradas, fideicomisos de inversión y Fondos de Jubilaciones y Pensiones regulados por la Ley 10 de 16 de abril de

¹⁰ Acuerdo 1-2001, artículo 3

1993, deberá atenderse a las políticas de inversión previamente establecidas para cada uno de los mencionados vehículos.

2. Personas jurídicas (tales como, pero sin excluir a otras, sociedades anónimas o fundaciones de interés privado) domiciliadas en la República de Panamá, con operaciones habituales en el manejo de inversiones por al menos dos años antes de la fecha de la oferta y/o venta que se les haga, que cuenten con un patrimonio de por lo menos Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) según sus últimos Estados Financieros Auditados y cuyos Ejecutivos Principales, o en su defecto, la mayoría de Directores y Dignatarios tengan por lo menos dos años de experiencia en el manejo habitual de inversiones.

Las personas jurídicas que bajo esta categoría sean parte en operaciones sobre valores no registrados en la Superintendencia, deberán certificar por escrito que satisfacen los requisitos mencionados en este numeral y que, en consecuencia, no requieren de la protección de las disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La certificación a que hace referencia este numeral deberá ser suscrita por el Representante Legal de la persona jurídica de que se trate.

3. Los Estados soberanos, debidamente representados. Quedan incluidas en esta categoría las entidades de carácter público que por su naturaleza estén facultadas para hacer inversiones (por ejemplo, pero sin excluir, al Fondo Fiduciario para el Desarrollo y la Caja del Seguro Social).

34. Latinclear: Se refiere a la Central Latinoamericana de Valores, también conocida por su denominación Latinclear, quien proveerá servicios de custodia y compensación de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

35. Llamada de Compra: En el derecho financiero, una llamada de compra o opción de compra (Call Option) se refiere a un contrato financiero derivado que otorga al comprador el derecho, pero no la obligación, de adquirir un activo subyacente (como acciones, bonos, divisas, etc.) a un precio previamente acordado (llamado *precio de ejercicio* o *strike*) en una fecha futura determinada o antes de ella.

36. Llamada de Recompra: Se refiere al aviso que el Emisor dará a los Tenedores Registrados en el evento de que el Originador decida ejercer la opción de recompra de **LOS BONOS** en circulación, de acuerdo con las condiciones estipuladas en la Sección IX de este Prospecto Informativo.

37. Línea de Liquidez: Se refiere a una carta de crédito expedida por un Banco Elegible, sustancialmente de acuerdo con el modelo que se adjunta como Anexo No.9 de este Prospecto Informativo.

38. Mayoría Calificada de Tenedores Registrados o Mayoría Calificada: Se refiere a los Tenedores Registrados que representen al menos sesenta y seis-punto-sesenta y seis por ciento (66.66%) de los **BONOS REGISTRADOS** de cada una de las Series "A" y "B" y los **BONOS PRIVADOS** de la Serie Residual que estén emitidas y en circulación. Si cualquiera de las Series con derecho a voto no aprueba una propuesta con el porcentaje aquí indicado dentro de su clase, la propuesta se entenderá rechazada.

39. Mayoría Simple de Tenedores Registrados o Mayoría Simple: Se refiere a aquellos Tenedores Registrados que representen al menos cincuenta-punto-cero-uno por ciento (50.01%) del saldo insoluto de **LOS BONOS** emitidos y en circulación de la totalidad de la emisión en un momento determinado, según el Registro mantenido por el Agente de Pago, Registro y Transferencia. Con respecto a cualquier Serie, son aquellos Tenedores Registrados que representen al menos el cincuenta-punto-cero-uno por ciento (50.01%) del Saldo Insoluto de **LOS BONOS** emitidos y en circulación de la Serie correspondiente en un

momento determinado, según el Registro mantenido por el Agente de Pago, Registro y Transferencia. Si cualquiera de las Series con derecho a voto no aprueba una propuesta con el porcentaje aquí indicado dentro de su clase, la propuesta se entenderá rechazada.

40. Período de Interés: Para el primer período de interés, es el período que comienza en la Fecha de Expedición y termina en el día inmediatamente anterior a la Fecha de Pago inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza a partir de una Fecha de Pago y termina el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago. Los intereses devengados durante el período de intereses de los BONOS incluirán el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo el Día de Fecha de Pagos de Interés en que termina dicho Período de Intereses.

En toda Fecha de Pago, el Agente de Pago, Registro y Transferencia realizará el pago de interés correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que, según sus registros, esté en posesión de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** en la fecha que corresponda a un (1) día previo a la Fecha de Pago correspondiente.

Conforme a lo anterior, en el cálculo para los intereses devengados durante un periodo de interés se incluirá el primer día de dicho periodo de interés, pero excluirá el día de la Fecha de Pago correspondiente a dicho periodo de interés.

41. Préstamos de Buen Desempeño: Son aquellos préstamos que forman parte de la Cartera Hipotecaria y que se mantienen al día en sus obligaciones o cuya mora no supera los ciento ochenta (180) días en una Fecha de Pago.

42. Préstamos en Incumplimiento: Son aquellos préstamos que forman parte de la Cartera Hipotecaria y que se mantienen en mora igual o superior a los ciento ochenta (180) días en una Fecha de Pago.

43. Prospecto Informativo: Significa este Prospecto Informativo Definitivo (y sus respectivos Suplementos y/o Enmiendas, de existir tales) para el registro y posterior oferta pública de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** hasta el monto máximo de MIL QUINIENTOS MILLONES DE DOLARES (US\$1, 500,000,000.00), divididos para oferta pública, en dos Series “A” y “B”.

44. Puesto de Bolsa: Se refiere a la casa de valores debidamente autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá para ejercer actividades propias de la compra y venta de valores e instrumentos financieros en o desde la República de Panamá, y que a la vez es un miembro regulado de la Bolsa Latinoamericana de Valores, y que cuenta con las autorizaciones e idoneidad necesaria para intermediar en la compra y venta de valores través de la Latinex Bolsa.

Inicialmente, **BANCO NACIONAL DE PANAMA** es la casa de valores y puesto de bolsa designado para la colocación inicial de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**.

45. Registro: Se refiere al “registro” mantenido por el Agente de Pago, Registro y Transferencia en sus oficinas principales bajo el nombre “Libro de Registro”, y en el cual anotará (i) la Fecha de Expedición de cada Serie de **LOS BONOS**, (ii) el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho **Bono** sea inicialmente expedido, así como (iii) el de cada uno de los subsiguientes endosatarios de este.

46. Saldo del Colateral de Buen Desempeño: Significa el saldo total adeudado (en concepto de capital) bajo los Préstamos de Buen Desempeño de la Cartera Hipotecaria.

47. Saldo Insoluto: Significa el monto que resulte de restar al capital, los abonos a capital y redenciones que de tiempo en tiempo realice el **Fiduciario Emisor** de acuerdo con los términos y condiciones de **LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA** y del presente Prospecto Informativo.

48. Serie: Significa una y todas las series de **LOS BONOS** ofertadas públicamente, es decir los **BONOS REGISTRADOS** de la **Serie A** y la **Serie B** así como los **BONOS PRIVADOS** que sean emitidos por el “Fideicomitente Emisor”.

49. Subordinada: Se refiere, en el caso que nos ocupa, a un instrumento de calidad crediticia inferior a los bonos **Senior** de la **Serie A** y, por lo tanto, su tenedor o titular registrado «subordina» su acreencia detrás de todos los demás acreedores senior o privilegiados. En otras palabras, es una deuda “junior” con relación a otras obligaciones de pago del deudor¹¹, en cuanto al derecho de cobro.

50. Superintendencia o “SMV”: Se refiere a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

51. Tasa de Interés: Aquella que se estipule en cada una de las **Series de LOS BONOS DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA**. La Tasa de Interés con respecto a cada una de las Series será la indicada a través de un suplemento al Prospecto, el cual será comunicado con no menos de dos (2) días Hábiles de la Fecha de Oferta de la Serie correspondiente.

52. Tasa de Interés Inicial de la Cartera Hipotecaria: Se refiere a la tasa de interés que mantiene cada préstamo hipotecario individual al momento en que resulta efectivamente cedido al **FIDEICOMISO EMISOR** a través del Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios (incluyendo todas sus Adendas), entendiendo que las tasas de interés varían de un préstamo a otro.

53. Tenedor(es) Registrado(s): Se refiere a aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) consta como un Tenedor Registrado de un **Bono** en un momento determinado inscrito en el Registro.

54. Titularización Hipotecaria: Es un proceso financiero mediante el cual un conjunto de hipotecas se agrupa en un único instrumento financiero, que luego se vende a inversionistas.

¹¹ DOWNES, John and Jordan Elliot Goodman: BARRONS FINANCIAL GUIDE. Dictionary of Finance and Investment Terms, 5th. Edition, 1998

Anexo 2: Estados Financieros Auditados de la Caja de Ahorros a Diciembre 2025

Anexo 3: Estados Financieros Interinos de la Caja de Ahorros a Marzo 2026

Anexo 4: Calificación Crediticia de la Caja de Ahorros Moody's Local (Mayo 2026)

Anexo 5: Calificación Crediticia de la Caja de Ahorros Fitch Ratings (Junio 2026)

Anexo 6: Estado Financiero Preoperativo del PRIMER FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE TITULARIZACION HIPOTECARIA CAJA DE AHORROS

Anexo 7: Primer Contrato De Fideicomiso Irrevocable De Titularización Hipotecaria Caja De Ahorros

Anexo 8: Contrato Máster de Cesión de Créditos Hipotecarios

Anexo No. 9: Modelo de Carta de Crédito