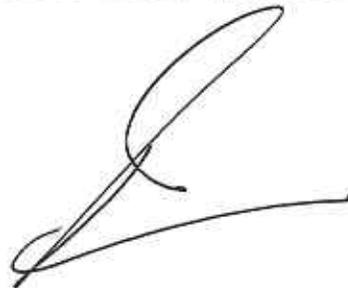


HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a horizontal line extending to the right.

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,**

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

| INSTRUMENTO | RESOLUCION | MONTO AUTORIZADO |
|--------------------------------|--|-----------------------------|
| Octava Emisión de Bonos | SMV 83-2015 Modificada por SMV 92-2021 | *45,000,000 |
| Novena Emisión de Bonos | SMV 423-2016 | **40,000,000 |
| Décima Tercera Emisión de VCNs | SMV 579-2014 | ***42,000,000 |
| Décima Emisión de Bonos | SMV 697-2017 | ****45,000,000 |
| Undécima Emisión de Bonos | SMV 179-2019 | *****70,000,000 |
| Emisión de Acciones Preferidas | SMV 575-2019 | *****10,000,000 |
| Programa Rotativo de VCNs | SMV 342-2021 Modificada por SMV 073-2022 | *****25,000,000 |
| Programa Rotativo de Bonos | SMV 392-2021 Modificada por SMV 074-2022 | *****100,000,000 |

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR: TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: Vía Brasil y Calle 1ra C- Sur Frente Estación Texaco

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: José María Herrera Correa

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

[Página Web :https://www.metrocreditpanama.com](https://www.metrocreditpanama.com)



I PARTE:

I INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com.

En septiembre del año 2005, obtiene la autorización de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, (Resolución No. CNV 209-05) con el fin de ofrecer emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista, lanzando la misma el 15 de septiembre de 2005 logrando colocar la totalidad de la misma por USD3 millones.

Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva de la empresa, aprueba una nueva emisión (Segunda Emisión de Bonos Hipotecarios) y de allí en adelante ha continuado colocando emisiones de Bonos y VCNS con mucho éxito en el mercado local.

Es importante mencionar que durante el año 2016, la empresa se sometió a un largo y productivo proceso de calificación de la misma por parte de la empresa Pacific Credit Rating o PCR. El resultado obtenido al final de este proceso fue de paA-, con perspectiva estable, destacando sobre todo su fortaleza financiera. Esta calificación se otorgó en el comité de la calificadora efectuado el 23 de diciembre de 2016, en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2016.



Por considerarlo de interés para el lector, incluimos un cuadro el cual contiene el historial de las últimas calificaciones otorgadas por la empresa calificadora.

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

| Fecha de Información | Junio 2019 | Dic.- 2019 | Junio 2020 | Dic. 2020 | Jun. - 2021 | Dic. 2021 | Junio 2022 |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Fecha del comité | 31/10/2019 | 22/05/2020 | 13/11/2020 | 09/07/2021 | 3-12-2021 | 01/07/2022 | 06-01-2023 |
| Fortaleza Financiera | PA A - | PA A - | PA A |
| Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 | PA 1 | PA 1 | PA 1 | PA 1 | PA 1 | PA 1 | PA 1 |
| Programa de Valores Comerciales SMV 342-21 | | | | +PA 1 | +PA 1 | PA 1 | PA 1 |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 | PA A + | PA A + | PA AA - |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16 | PA A + | PA A + | PA AA - |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17 | PA A + | PA A + | PA AA - |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19 | - | PA A + | PA AA - |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 392-21 | | | | PA AA - | PA AA - | PA AA - | PA AA - |
| Programa de Acciones Preferidas Acumulativas | - | - | PA A - | PA A - | PA A - | PA A - | PA A - |
| Perspectivas | Positiva | Positiva | Estable | Estable | Estable | Estable | Estable |

* paA: Perspectiva Estable. Comité 01/2023 de fecha 6 de enero de 2023.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos, se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa el cual continua siendo operado en 5 sucursales y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros.

Igualmente es importante mencionar que la empresa había tomado la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2 y 3 años), no obstante la situación de la pandemia, hizo cambiar momentáneamente esta decisión, y colocar la mayor cantidad de VCNs y Bonos, para cubrir cualquier posible deficiencia de liquidez, situación que no se dio. La meta previa para finales del año 2022 la colocación de VCNs disminuyan la mayor cantidad posible que la prudencia permita, se dio disminuyendo la colocación en USD 1,430,000.00.

También la administración de la empresa se había propuesto durante el año 2021 y 2022, no utilizar (mas no cancelar la disponibilidad) líneas de crédito en la medida de lo posible, y estuvo amortizado saldos durante el

año, el resultado de esto fue una disminución de casi USD 290,000.00 de la utilización de sobregiros a solamente USD 145,400.00. De hecho las disponibilidades han aumentado, no obstante las utilizations vs el año 2021 disminuyeron hasta solamente USD 145,000.00

Al 31 de diciembre de 2022 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD 32,616,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD224,830,000.00. El detalle de las emisiones y series se presenta en el Formulario F3, que se remite a la SMV mediante la plataforma SERI.

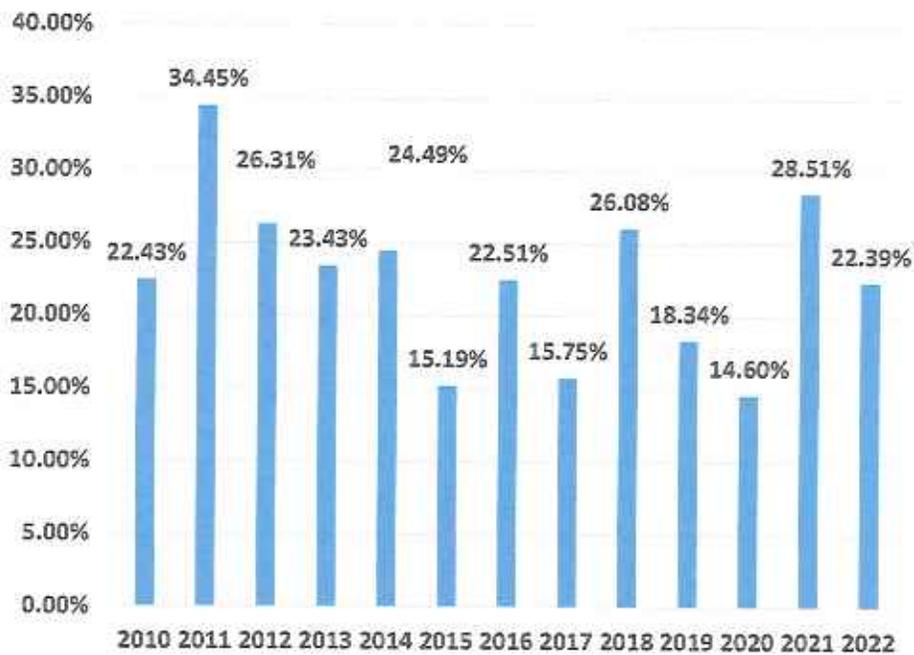
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los años 2010-2022.



Fuente: estados financieros del emisor

A continuación el crecimiento porcentual de la cartera vs el año precedente.

CRECIMIENTO PORCENTUAL DE LA CARTERA NETA A DICIEMBRE DE 2022



Fuente: estados financieros del emisor

A continuación gráfico detallando la distribución de los activos al 31 de diciembre de 2022.



B.PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE



Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio del solicitante no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá donde existe un expediente contentivo de la misma

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una institución financiera no Bancaria con políticas de préstamos establecidas, que a partir del año 2008 otorga préstamos personales con la garantía hipotecaria con plazos de hasta 150 meses. El 99.21% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 0.79% de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, y menos de 0.01% préstamos personales con descuento directo.

La mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses y el 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses.

El valor de avalúo de las 5,310 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD 391,570,170.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 869 hipotecas por USD59,546,371.00 garantizando las emisiones de VCNS, lo que da una cobertura de 182.57% y 1,380 hipotecas con avalúos de USD 86,594,695 garantizando dos emisiones de bonos por USD64,793,000.00 lo que representa 133.65% del saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúos, pero tienen 180 días a partir de su colocación para depositar las garantías) . Hay dos emisiones que requiere cobertura de 150%, las cuales en este momento tienen 1,466 hipotecas con una cobertura de 137.68%, para todas estas emisiones así como las demás hay cobertura con cartera de préstamos a jubilados, certificados a plazo fijo y cartera de bienes re poseídos, lo que excede la garantía necesaria. Es importante mencionar que hay 250 préstamos pendientes de asignar con avalúos por USD18,156,401.00, tal como lo permite el contrato de fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay 837 hipotecas por un monto de avalúos por USD 41,122,731.00 las cuales al 31 de diciembre de 2022 no estaban garantizando obligación alguna. Esto significa que las coberturas de los VCNS y emisiones de bonos están garantizadas por avalúos en exceso de

cobertura, y la cartera de jubilados, préstamos prendarios y depósitos a plazo cedidos, así como bienes re poseídos, en exceso de lo requerido, son una garantía adicional a considerar. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2022 es de USD 50,483.35. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.46 veces el monto de la cartera de préstamos hipotecarios.

Sus competidores son las más de 181 empresas financieras que operan en la República de Panamá debidamente autorizadas y registradas (al 31 de diciembre de 2022), así como gran parte de los bancos de licencia general que operan en la República de Panama.

1. **Descripción de la Industria.** A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con las últimas cifras suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias a través de su página web <https://mici.gob.pa/wp-content/uploads/2022/09/Estados-Financieros-Empresas-Financieras-2021-Ingresos-y-Gastos.pdf>
- 2.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2019
(en Balboas)



| ACTIVOS | | PASIVOS | |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Efectivo y caja | 2,168,481 | Cuentas y Efectos por Pagar | 1,332,196,022 |
| Depósitos en Banco | 267,257,600 | | |
| Cuentas y efectos por cobrar | 479,313,819 | | |
| Inventario | 808,089 | PRESTAMOS | |
| | | | |
| PRESTAMOS | | Bancos | 342,751,096 |
| Hipotecarios | 21,100,404 | Sobregiros | 5,626,955 |
| Vehículos | 180,107,223 | Otras Entidades Financieras | 46,180,948 |
| Garantías Prendarias | 10,036,309 | | |
| Bonos y Acciones | 46,180,948 | | |
| Personales | 1,584,128,104 | Particulares | 12,287,859 |
| Sector Comercial | 119,990,866 | Accionistas | 76,608,870 |
| Otras Garantías | 99,332,674 | Organismos internacionales | 43,775,680 |
| | | | |
| Menos: Intereses no devengados | 199,664,226 | | |
| Reserva Ctas. Malas | 119,346,983 | Cuentas y Gastos Acumulados | 40,221,377 |
| Comisiones Diferidas | 0 | Impuestos por pagar | 10,513,464 |
| Inversiones: Bonos Gob. Panamá | 1,635,807 | Otros pasivos | 182,289,114 |
| Bonos Privados | 91,704 | | |
| Acciones | 38,336,736 | TOTAL DE PASIVO | 2,092,451,385 |
| Otras | 11,424,973 | | |
| Mobiliarios y Equipos | 23,812,131 | Capital Pagado | 251,544,539 |
| Terrenos Mob. Equipos y Mejoras | 27,741,391 | Capital Adicional | 25,399,727 |
| Bienes Inmuebles | 7,749,278 | Utilidades Retenidas | 260,978,487 |
| Bienes Muebles | 0 | Impuesto Complementario | -3,372,976 |
| Equipo Rodante | 6,094,623 | Reservas de Capital | 6,814,414 |
| Otros Activos | 6,483,150 | Déficit o superávit | -1,772,574 |
| Menos: | | Otras Reservas | 5,026,833 |
| Depreciación Acumulada | 38,852,512 | | |
| Equipo en Arrendamiento Financ. | 80,869 | | |
| Cuentas Pagadas por Adelantado | 15,556,453 | TOTAL DE CAPITAL | 544,618,450 |
| Otros Activos | 91,682,872 | | |
| | | | |
| TOTAL DE ACTIVOS | 2,637,069,835 | TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL | 2,637,069,835 |

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2021. Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros. Fecha de actualización 31 de diciembre de 2021

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Ingresos y Gastos de las Empresas Financieras
Año 2021
(en balboas)

| | |
|---|--------------------|
| TOTAL DE INGRESOS | 349,597,286 |
| Ingresos por intereses / préstamos y financiamiento otorgados | 289,076,065 |
| Comisiones recibidas | 25,350,424 |
| Ingresos por dividendos... | 855,798 |
| Ingresos por arrendamiento financiero | |
| Intereses | 0 |
| Amortización | 0 |
| Otros cargos | 0 |
| Reintegro de reservas para cuentas malas | 0 |
| Indemnización de seguros | 0 |
| Otros ingresos | 34,314,999 |
| | |
| TOTAL DE GASTOS | 305,480,659 |
| Intereses pagados sobre financiamiento recibido | 93,780,231 |
| Comisiones pagadas sobre préstamos | 8,876,294 |
| Sueldos y salarios | 37,862,443 |
| Salarios y prestaciones laborales | 7,622,583 |
| Cuota patronal Seguro Social | 572,266 |
| Cuota seguro educativo | 61,324 |
| Riesgo Profesionales | 15,853 |
| ALQUILERES : | |
| Edificios | 3,766,081 |
| Maquinarias y equipos | 73,727 |
| Terrenos | 0 |
| Otros | 186,716 |
| Comisiones bancarias | 1,639,242 |
| Primas de seguro pagados | 2,427,107 |
| Honorarios profesionales | 21,814,824 |
| Gastos de representación | 920,423 |
| Transportes y viajes | 1,937,441 |
| Cuotas y suscripciones | 1,583,635 |
| Anuncios y propagandas | 4,191,019 |
| Atenciones a clientes | 596,012 |
| Fotocopias | 5,691 |
| Agua | 22,771 |
| Energía eléctrica | 856,203 |
| Luz Agua y Teléfono | 991,730 |
| Teléfono | 680,327 |
| Aseo | 67,987 |



| | |
|--|-------------------|
| Timbres y Sellos | 80,829 |
| Impuestos municipales | 284,886 |
| Impuestos nacionales | 497,409 |
| Otros Impuestos | 6,564,581 |
| ITBMS | 345,094 |
| Útiles de oficina | 1,489,732 |
| Mantenimiento y reparación | 1,989,426 |
| Combustibles y lubricantes | 155,164 |
| Gastos notariales | 1,084,550 |
| Dieta de directores | 697,019 |
| Perdida en venta de activos fijos | 1,768,750 |
| Donaciones y contribuciones | 134,119 |
| Cuentas Malas | 52,330,483 |
| Gastos misceláneos | 26,512,247 |
| Gastos de depreciación | 9,975,923 |
| Servicios profesionales | 1,697,046 |
| Servicios de descuentos | 352,766 |
| Arrendamiento financiero | 162,847 |
| Otros gastos | 8,781,059 |
| TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO | 44,116,627 |
| MENOS : IMPUESTO / RENTA | 7,437,969 |
| IMPUESTO COMPLEMENTARIO | -141,126 |
| DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS | -661,832 |
| DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS | 448,703 |
| TOTAL UTILIDADES RETENIDAS | 35,426,997 |
| DÉFICIT O SUPERÁVIT AL INICIO AÑO | 1,979,752 |
| DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL AÑO | 37,246,142 |

Fuente: Dirección de Empresas Financieras Actualizado: Posterior a los cuatro meses siguientes del cierre del periodo fiscal año 2016 Supervisado: Amilcar A. Abrego C. – Director de Empresas Financieras

Cuadro 3
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
DICIEMBRE 2022

| PROVINCIA | DICIEMBRE 2022 |
|------------------|-----------------------|
| COCLE | 2 |
| COLON | 8 |
| CHIRIQUI | 6 |
| LOS SANTOS | 1 |
| PANAMA | 169 |
| VERAGUAS | 3 |
| PANAMA OESTE | 2 |
| TOTAL | 181 |

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI



- 3. Competidores del Emisor:** Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar, Financomer, Panacredit y otras. No obstante en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor es el líder del segmento con muy poca competencia a nivel nacional.

4. Principales Mercados donde compete.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social y préstamos personales (0.79% de la cartera) o el de préstamos con garantía hipotecaria (99.21% de su cartera), mayormente a jubilados. Esta es una financiera de nicho.

El emisor tiene además de su Casa Matriz, 13 oficinas de captación de Préstamos(más su Casa Matriz) en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Vista Alegre, Bugaba, y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y, Coronado, y 24 de diciembre (Panamá Este) y Las Tablas. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina

Ningún crédito (5,310 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (USD391,570,170. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2022 es de USD50,483.35. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 1.46 veces el monto de la cartera de préstamos. El riesgo está muy diversificado, cada préstamo representa el 0.00013 de la cartera de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No. 20 de 24 de noviembre de 1996 que regula el funcionamiento de las empresas financieras en la República de Panamá, a través de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

El Emisor no ha sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores o la Bolsa de Valores de Panamá.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



La empresa no forma parte de ningún grupo.

E. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

El crecimiento de la empresa a través de sucursales en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y el monto total invertido en estas sucursales es el siguiente al 31 de diciembre de 2022

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A. (Panamá, República de Panamá)

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

| 31 de diciembre de 2022 | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|--|
| COSTO DE ADQUISICIÓN | Terreno | Edificio | Equipo restante | Equipo de oficina | Mobiliario y enseres | Instalación y mejoras | Letrero | Totales | |
| Saldo al inicio del año | B/. 500,000 | B/. 392,670 | B/. 1,706,367 | B/. 1,122,557 | B/. 581,316 | B/. 337,781 | B/. 186,671 | B/. 4,827,362 | |
| Más: adquisiciones | - | - | 330,666 | 189,838 | 25,052 | 27,160 | - | 572,696 | |
| Saldo al 31 de diciembre | 500,000 | 392,670 | 2,037,033 | 1,312,395 | 606,348 | 364,941 | 186,671 | 5,400,058 | |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA | | | | | | | | | |
| Saldo al inicio del año | (-) | (146,977) | ##### | (785,086) | (429,567) | (317,076) | (146,907) | (3,165,370) | |
| Más: gastos del periodo | (-) | (9,816) | (178,515) | (107,664) | (37,566) | (12,886) | (7,920) | (354,367) | |
| Saldo al 31 de diciembre | (-) | (156,793) | ##### | (892,750) | (467,133) | (329,962) | (154,827) | (3,519,737) | |
| Saldo neto | 500,000 | 235,877 | 518,761 | 419,645 | 139,215 | 34,979 | 31,844 | 1,880,321 | |
| 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | | | |
| COSTO DE ADQUISICIÓN | | | | | | | | | |
| Saldo al inicio del año | 500,000 | 392,670 | 1,486,960 | 964,988 | 437,665 | 328,792 | 137,169 | 4,248,244 | |
| Más: adquisiciones | - | - | 245,407 | 157,569 | 143,651 | 8,989 | 49,502 | 605,118 | |
| Menos: ajustes | - | - | (26,000) | - | - | - | - | (26,000) | |
| Saldo al 31 de diciembre | 500,000 | 392,670 | 1,706,367 | 1,122,557 | 581,316 | 337,781 | 186,671 | 4,827,362 | |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA | | | | | | | | | |
| Saldo al inicio del año | (-) | (136,773) | ##### | (695,555) | (388,900) | (309,271) | (133,186) | (2,851,550) | |
| Más: gastos del periodo | (-) | (10,204) | (151,892) | (89,531) | (40,667) | (7,805) | (13,721) | (313,820) | |
| Saldo al 31 de diciembre | (-) | (146,977) | ##### | (785,086) | (429,567) | (317,076) | (146,907) | (3,165,370) | |
| Saldo neto | B/. 500,000 | B/. 245,693 | B/. 566,610 | B/. 337,471 | B/. 151,749 | B/. 20,705 | B/. 39,764 | B/. 1,661,992 | |

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

INFORME DE DIFERENTES ESTIMACIONES ECONOMICAS PARA EL AÑO 2023.

Según la CCIAP crecimiento económico de Panamá en el 2023 será de 6.5%

23.01.2023

Ciudad de Panamá

Leoncio V. Berrío M. Iberrio@anpanama.com

(Ciudad de Panamá-ANPanamá) La presidenta de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) Marcela Galindo de Obarrio, en entrevista con ANPanamá indicó que tienen proyectado que Panamá en

el 2023 tendrá un crecimiento de 6.5%, algo similar a lo que tiene programado la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Aseguró que la cifra es bastante buena y positiva tomando en consideración que para el 2023 puede haber una desaceleración en Estados Unidos, así como que pueda que haya una recesión en el mercado Chino y en la Unión Europea, “es decir las tres grandes economías del mundo pueden entrar en una recesión o desaceleración para el 2023, sin embargo las perspectivas económicas de Panamá siguen siendo positivas”.

En cuanto a la situación actual del sector empresarial en Panamá post pandemia, sostuvo que tanto aquí como en diferentes países del mundo, la época de pandemia y post pandemia ha sido como una Montaña Rusa, que los dos años que se ha tenido después de pandemia, han sido años con un enfoque en la recuperación, tanto económica como del empleo.

“En materia económica realmente hemos venido retomando rumbo, hemos venido avanzando y ya estamos alcanzando esos niveles y algunos casos superando esos niveles del 2019”, dijo Galindo de Obarrio.

Economía panameña crecerá entre 5% y 6% en 2023, asegura el Colegio de Economistas

EN ECONOMÍA, TOP NEWS diciembre 30, 2022 Redacción

Economía panameña crecerá entre 5% y 6% en 2023, asegura el Colegio de Economistas

El Colegio Nacional de Economistas emitió su previsión de crecimiento para la economía panameña en 2023, advirtiendo que el Producto Interno Bruto del país crecerá entre 5% y 6%.

De acuerdo con los economistas del país el PIB de Panamá cerrará el 2022 con un crecimiento por encima del 10% cuando se realicen las estimaciones finales, cifra que supera el 9.5% previsto en un primer momento por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (Inec) de la Contraloría General de la República.

Mientras que para el año 2023 los especialistas en materia económica estiman que el PIB de Panamá se ubicará entre 5% y 6%, manteniendo al país en los primeros lugares de la lista de crecimiento económico en América Latina y el Caribe.

Hitler Cigarruista



hcigarruista@capital.com.pa
Capital Financiero

INVERSIONISTAS ESPAÑOLES CONSIDERAN QUE PANAMÁ TENDRÁ EL MEJOR DESEMPEÑO ECONÓMICO DE IBEROAMÉRICA EN EL 2023

El embajador de Panamá en España, Allen Sellers Lara participó en la mesa redonda 'Perspectivas económicas para las inversiones españolas en Centroamérica y México' en el marco de la presentación del Informe Panorama de Inversión Española en Iberoamérica de la IE University, estudio que arroja datos muy positivos para el país, consolidándolo como uno de los principales destinos de las empresas españolas para invertir en América Latina y el Caribe.

El informe sostiene que durante el 2023, Panamá será la economía con mejor desempeño y la segunda ciudad preferida por los directivos españoles para residir en Iberoamérica, gracias a la seguridad y la conectividad aérea. Panamá también se mencionó como un destino preferente de inversión en energía renovable, en particular la transmisión, almacenamiento y producción de hidrógeno verde en el área aledaña al Canal de Panamá.

El Informe ha sido elaborado por el IE University, y en él se llevó a cabo un análisis de las tendencias del flujo inversor español en la región, con el objetivo de reflejar la importancia de las grandes y medianas empresas, en el desarrollo económico de la región y comparar el crecimiento de la inversión española en América Latina.

El embajador Sellers Lara estuvo acompañado en el panel con el embajador de México en España, Quirino Ordaz Coppel, el presidente ejecutivo de Logisfashion, Juan Manzanedo, con sede en Panamá y el CEO de Nextil Manuel Martos.

Prevén caída del 4% de la economía panameña para este 2023
Proyecciones del Banco Mundial muestran una desaceleración económica para Panamá este año. Esta podría caer un 4% en el 2023, mientras sigue aumentando la deuda pública.

Por considerarlo de interés presentamos el Resumen Ejecutivo del Informe de la Superintendencia de Bancos para el mes de diciembre de 2022:

Resumen Ejecutivo.



El sector bancario evolucionó positivamente al ritmo del desempeño económico del año 2022, luego de períodos difíciles producto de la pandemia.

Aunque bajo un contexto económico complicado, marcado por problemas en las cadenas de suministro globales, altos niveles de inflación, fuertes aumentos de tasas de política monetaria por parte de los bancos centrales, tanto en economías avanzadas como en desarrollo, Panamá cerró el año con una positiva expansión en 2022.

Los últimos datos disponibles muestran que la economía panameña habría crecido hasta el tercer trimestre en 11% y los datos adelantados dan señales que la economía habrá incrementado su desempeño anual en torno a los dos dígitos.

Al cierre del 2022 la banca mantiene adecuados niveles de capital y liquidez, y sigue mostrando un sistema con fundamentos financieros estables.

Durante el año, el crecimiento continuo del portafolio de crédito ha permitido una mejora en la rentabilidad, al tiempo que se observa una reducción de la cartera riesgosa.

De igual forma, resalta que los niveles de fondeo se encuentran estables y los niveles de liquidez satisfacen con holgura lo dispuesto por las normas regulatorias.

En cumplimiento del Acuerdo 12-2022, el 31 de diciembre se dieron por concluidas las disposiciones respecto a los créditos modificados, al disponer esta norma los lineamientos y parámetros para efectos del restablecimiento definitivo de la cartera de créditos clasificada en la categoría “Mención Especial Modificado” a lo dispuesto por el Acuerdo No. 4-2013.

Los activos del CBI totalizaron USD 140,024.5 millones, lo que representó un aumento de USD 6,674.1 millones con respecto al mes de diciembre de 2021, un aumento interanual del 5.0%. Los activos de los bancos aceleraron su ritmo de expansión como resultado del mayor crecimiento de los activos productivos, en particular la cartera crediticia neta (11.9%) y las inversiones (5.4%).

Al mes de diciembre de 2022, el sistema bancario nacional (SBN) registró crecimiento de la cartera bruta de créditos locales, que alcanzó un saldo de USD 58,586.1 millones, con un aumento de 6.3% en comparación a los datos reportados al cierre de 2021, lo que equivale a un crecimiento de USD 3,460 millones en un año.

En lo concerniente a las solicitudes y desembolsos de créditos nuevos en lo transcurrido del año, los mismos siguen siendo positivos.

Al cierre de diciembre de 2022, estos alcanzaron un acumulado de USD 23,134 millones, un crecimiento de 32% con respecto al mismo período de 2021.



Si bien hubo una aceleración importante del mismo en la segunda parte del año, el acumulado de estos desembolsos estuvo por debajo de lo otorgado en 2019.

La calidad de los activos bancarios se ha mantenido estable en los últimos meses, lo cual responde en parte al saneamiento de cartera efectuado por varios bancos.

A diciembre de 2022, el CBI muestra una ratio de morosidad de 3.9%, del cual 1.5% representa los créditos con atrasos a +30 días y de 2.4% para los créditos que mantienen un atraso mayor a 90 días.

Dado el incremento de tasas y otros riesgos del entorno externo es previsible cierto deterioro en el indicador de calidad de cartera en 2023 debido a un ambiente operativo menos favorable y a la maduración de créditos de consumo.

La cobertura de provisiones para préstamos deteriorados es del orden de 123%.

Al concluir el 2022, las utilidades de los bancos de CBI totalizaron USD 1,901.3 millones, una cifra que representa un aumento de 45.8% frente al mismo período del año anterior.

Con este resultado la utilidad neta de la banca se situaría en niveles superiores al año previo a la pandemia.

Debe resaltarse que la mejora en los indicadores de rentabilidad tuvo lugar a pesar de que durante el 2022 el margen financiero promedio anual en las operaciones de intermediación se ha estrechado, lo cual daría cuenta de aumentos en las tasas pasivas a plazo, sin que por el contrario se presentaran aumentos en la parte activa de manera significativa, con lo que el spread de crédito se ha reducido.

Los depósitos en el CBI a diciembre de 2022 registraron un total de USD 98,379.6 millones, un aumento de USD 1,364.8 millones (1.4%) frente al mismo período del 2021.

Por su parte, los depósitos externos registraron un aumento de USD 1,744 millones alcanzando un saldo de USD 35,744.5 millones, un incremento de 5.1%, donde Colombia mantiene la mayor participación al registrar el 21% de los depósitos extranjeros.

Se espera que el exceso de recursos líquidos acumulados durante la pandemia continúe reduciéndose en los próximos meses, lo cual podría incidir en una contracción de los depósitos locales de mayor disponibilidad.

Los datos al cierre del año muestran que los depósitos internos se redujeron en 0.6% al cierre de 2022. Sin embargo, se prevé que la liquidez de las entidades bancarias se mantenga sólida, ya que los bancos tienen una activa participación en el mercado de depósitos y tienen acceso a los mercados de capital y deuda locales y globales.

Se concluye que, al cierre de 2022, la banca se encuentra resiliente, y aunque enfrenta desafíos de un entorno económico y condiciones de



financiamiento más complejos, está en condiciones de mitigar el aumento de los riesgos de activos.

Hacia adelante, es fundamental continuar corrigiendo los desbalances remanentes generados durante la pandemia y restablecer las holguras, junto con priorizar iniciativas que favorezcan el fortalecimiento del sistema financiero, en particular a través de los niveles de capitalización. Lo anterior permitirá al CBI seguir aportando al desarrollo económico y al bienestar de las familias, al facilitar la intermediación de recursos y ayudar a que la economía absorba las presiones financieras externas y locales de la actual coyuntura.

(Ciudad de Panamá-ANPanamá) Con una tasa de crecimiento de 13.5% comparado con el año anterior, el Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá en términos nominales alcanzó la suma de US\$76,522.5 millones, lo que representó un incremento de US\$9,115.8 millones.

De acuerdo con el Instituto de Estadísticas y Censos (INEC) de la Contraloría General de la República (CGR) este crecimiento alcanzado permite evaluar la relación Deuda/PIB, es decir el peso de la deuda pública sobre la producción de riquezas a precios corrientes, que mostró una tendencia a la baja, situándose la relación Deuda/PIB en un 57.8%.

Indicó el INEC que durante el 2022, la producción de bienes y servicios en la economía panameña, medida a través del PIB a precios constantes, presentó un aumento de 10.8%, respecto al año anterior. El PIB, valorado a precios constantes de 2018, registró un monto de US\$73,449.3 millones, que correspondió a un incremento de US\$7,164.9 millones.

Dentro de las actividades internas que presentaron un desempeño positivo en este período, estuvieron: La industria manufacturera, electricidad, construcción, actividades comerciales, inmobiliarias y empresariales, y otras de servicios personales. Sin embargo, las actividades relacionadas con la educación privada registraron disminución.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo, presentaron incrementos: El Canal de Panamá, con aumento en los peajes, el transporte aéreo y la Zona Libre de Colón. Mientras que los ingresos generados por las actividades de minas y canteras, relacionadas con la exportación de cobre y sus concentrados y los servicios portuarios disminuyeron.



II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma más simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

Para el período correspondiente al año 2022, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 68,441,836 o sea una disminución de 2.74% sobre el año 2021 que fue USD 70,367,356 lo cual consideramos bueno.

El efectivo representó USD 43,876,329 una disminución de 9.09% vs el 31 de diciembre de 2021 apoyado un aumento en la emisión de bonos y disminución en la colocación de vcns, aunque igualmente la cartera aumentó en forma importante (más de USD 48.5 millones) e igualmente, la deuda bancaria disminuyó. La cartera de préstamos a corto plazo aumentó en 11.81% o USD 2,154,000 adicionales. El efectivo representa un 64.11% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar corrientes casi el 29.79% . Los activos circulantes representan el 20.48% del total de activos. El restante 79.52% está compuesto por: otros activos, que representan el restante 75.52%, del total de activos, de los cuales los préstamos a cobrar no corrientes representan 74.76% o USD249,805,062 un aumento de USD46,300,231 vs el año 2021, el resto de los otros activos representan 0.76%, Propiedad, Mobiliario y equipo de oficinas 0.56% , inversiones en acciones y bonos 2.45% y propiedades disponibles para la venta 1. %.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 74.76% del total de activos, rubro que creció vs el año 2021 en 22.75%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD270,194,347 o sea 80.86% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 334,164,706 y representa un aumento de este total de activos representan 13.78% de aumento sobre el período correspondiente al 31 de diciembre de 2021.

Los pasivos para el año 2022 alcanzaron la suma de USD 308,218,784 un 12.96% mayor que el período finalizado al 31 de diciembre de 2021, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD33,613,831 o sea 10.91% del total, que a su vez tuvo una disminución de 3.46% vs el 31 de

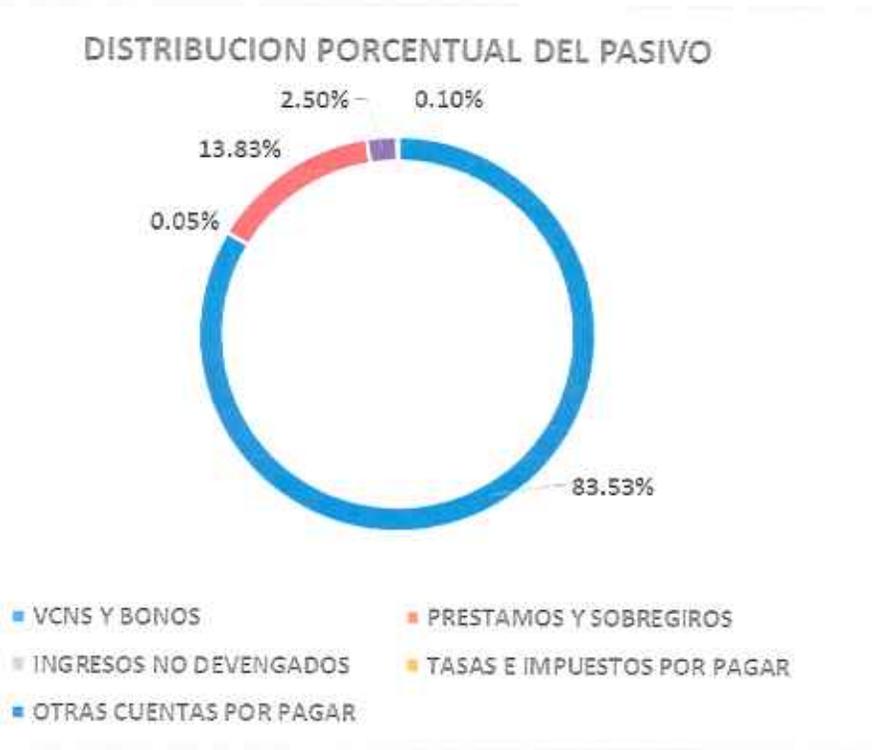


diciembre de 2021, básicamente debido a una disminución en la colocación de VCNs por USD 1,430,000.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 14.48% ya que el monto de los mismos al 31 de diciembre de 2021 fue de USD224,975,413 vs USD196,527,609 al 31 de diciembre de 2021. Este aumento obedece a un aumento de USD 28.7 millones en el monto de bonos colocados. El monto de sobregiros bancarios disminuyó en casi USD 300,000.

Los otros pasivos aumentaron 19.54%, con relación al año 2021.

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de diciembre de 2022.



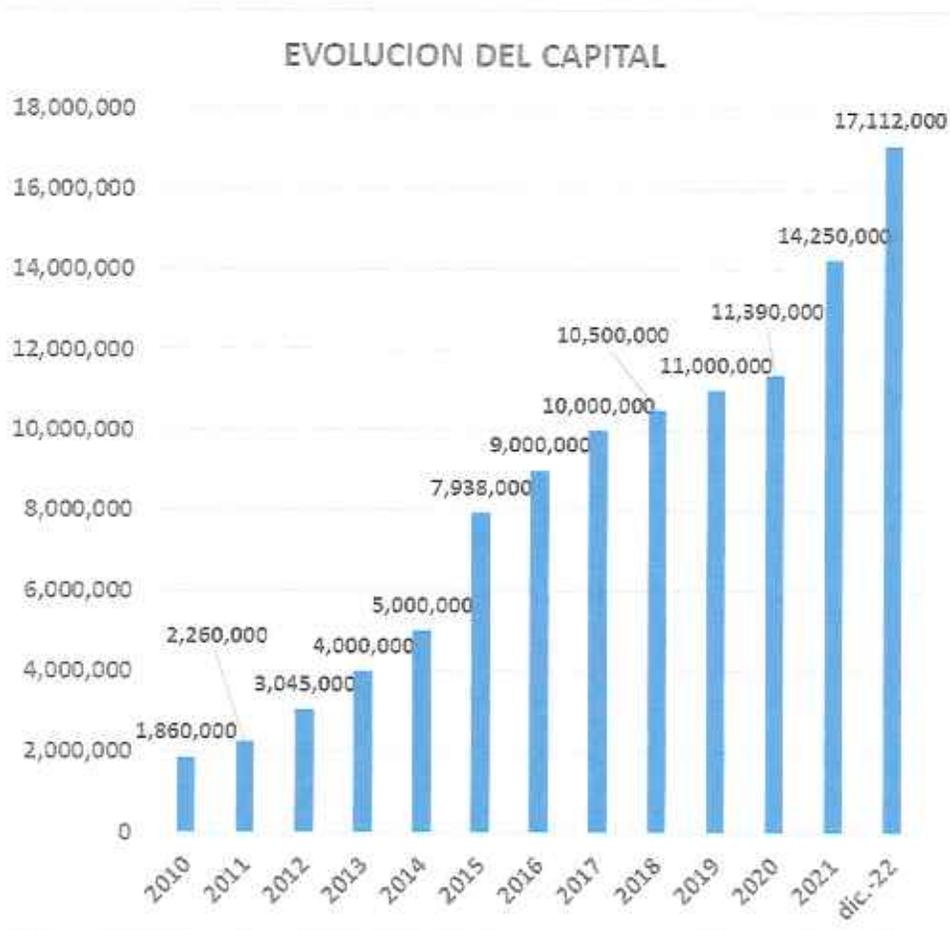
La relación corriente al 31 de diciembre de 2022 es de 2.04 a 1 y para el 31 de diciembre de 2021 era de 2.02 a 1. Una muy leve mejoría en este rubro de liquidez. El capital de trabajo es de USD 34,828,005.00

B. RECURSOS DE CAPITAL:

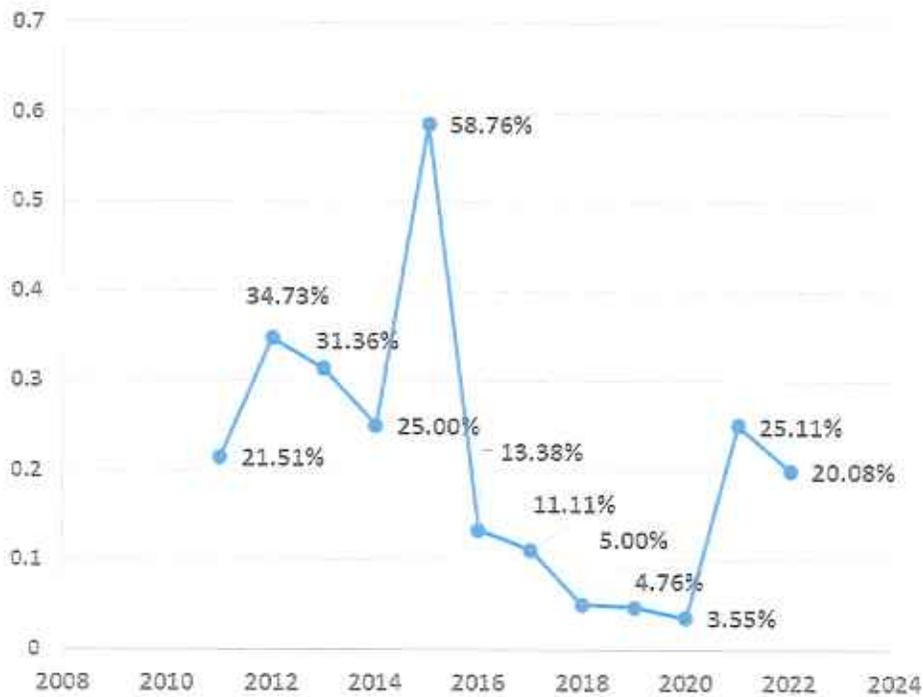
El capital pagado en acciones comunes se mantuvo USD11,000,000.00, vs el 31 de diciembre de 2021, y aumentó en USD 2,862,00 durante el año 2021, en acciones preferidas, ya que al mes de diciembre 2019 le fue

autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones. Las utilidades retenidas aumentaron 34.03 % vs el cierre al 31 de diciembre de 2021. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el período por USD 1.4 millones y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD 28.7 millones, además el nivel de endeudamiento que pasó de 13.09 veces al 31 de diciembre de 2021 a 11.88 al cierre del presente año.

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



CRECIMIENTO PORCENTUAL DEL CAPITAL PAGADO

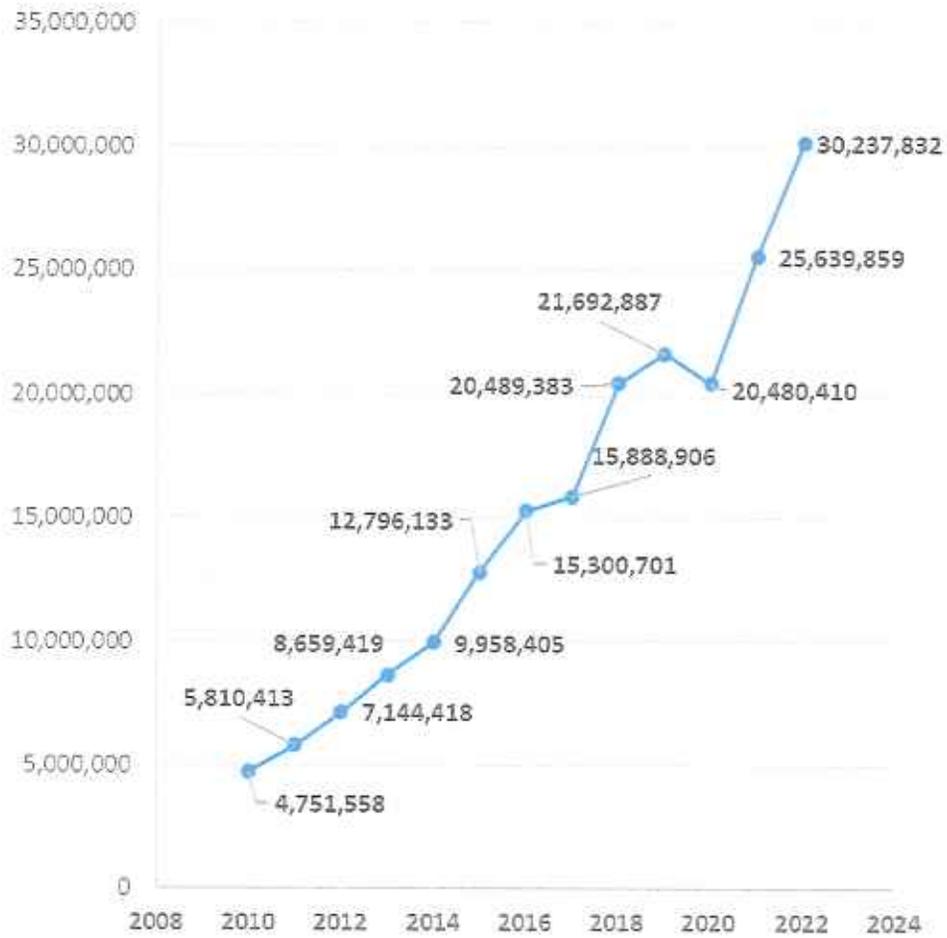


C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2022, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de USD 30,237,832 o sea un 17.93% superior al total de los ingresos del año 2021, desglosando el mismo así: intereses ganados el 74.48%, manejo el 15.73%, intereses ganados de plazos fijos el 4.83% ,otros por 4.94% ganancia en venta de bien inmueble 0.03% . Los gastos en general alcanzan USD26,881,927 o 15.06% mayor que el año 2021, siendo los más representativos los relacionados los intereses de emisiones de valores, por un monto de USD17,447,275 o sea un 64.90% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de USD4,811,211 para un total de 10.24%. Las utilidades antes de impuesto fueron de USD3,355,905 y la utilidad neta fue de USD2,881,220, lo que representa un aumento de 44.64% en las utilidades netas vs el año 2022.

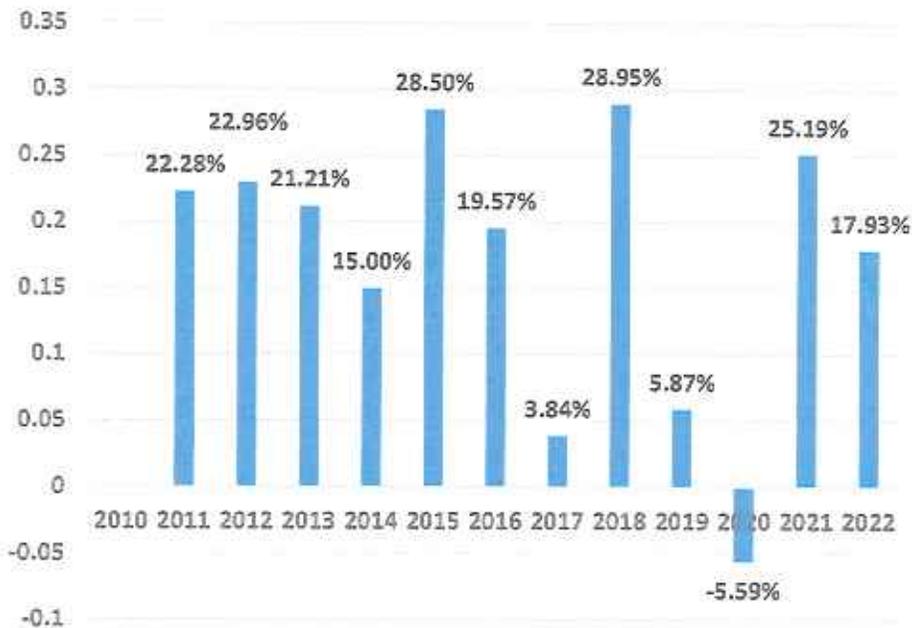
CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2010-2022

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 2010-2022



A continuación gráfico donde se observa el crecimiento porcentual anual de los ingresos de Hipotecaria Metrocredit, S.A.

EVOLUCION PORCENTUAL DE LOS INGRESOS



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Durante año 2022, se continuó con la estrategia de una buena y permanente, aunque a menor escala (y menos gastos), campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y redes sociales en base a un tipo de cuña institucional orientada a cada una de los hipoteca de captación.

Es importante mencionar que se cerraron tres centros de captación de préstamos para reubicar en áreas mejores durante los años 2020 y 2021, y ya durante el año 2022 (mes de abril) se abrió un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen , (Don Bosco) en la ciudad capital, y que con la consolidación de sus ahora catorce centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también el Centro de Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, y con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera importante durante el año 2022. Es importante mencionar que nuestro crecimiento interanual fue de USD 48.5 millones o de 21.85% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2021. Con la colocación actual de los bonos y la obtención de fondos sobre todo a plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso aunque con números conservadores. En el ámbito nacional, la situación del país no ha mejorado al ritmo esperado después del cierre del segundo trimestre, que en su momento reflejaba una mejoría interesante, y con buena perspectiva, no obstante este crecimiento del país será menor a lo planificado. El crecimiento de nuestra cartera de créditos ha sido bastante mejor a lo esperado, a pesar de que el país no ha crecido al ritmo esperado, al cierre del 31 de diciembre de 2022. Hemos, estado en proceso de

mejora constante durante el segundo semestre del año 2022, y ahora los indicadores económicos están resultando favorables.

Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. También se continúa con la campaña interna de “Cero cancelación” lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con “todas las herramientas disponibles”, y en la medida que la situación lo permita, iremos liberando más las restricciones auto impuestas para la colocación de nuevos préstamos.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos años, sobre todo en el área de provincias centrales, la dirección de la empresa dejó de lado continuar analizando su política de expansión en la ciudad y voltear su vista hacia esa área.

Somos la financiera no bancaria más grande a nivel nacional, y es importante mencionar, que el 100% de nuestra cartera se encuentra garantizada, algo que podemos asegurar sin temor a equivocarnos, que somos la única financiera con este tipo de cobertura.

Del total de la cartera 99.21% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, 0.79% corresponde a préstamos a jubilados.

Nuestras cobranzas una vez, finalizada la ley de alivio financiero promulgada por el Órgano Ejecutivo, se han mantenido dentro de lo esperado, lo que también demuestra la nobleza de nuestra cartera y el buen manejo del análisis crediticio.

A finales de diciembre de 2022, habían muy pocos clientes en proceso de reestructuración de su deuda, los últimos que quedan en esta situación y en su mayoría fueron regularizados antes del 31 de diciembre de 2022, ya que de acuerdo a un último decreto presidencial, de no hacerlo, todas las instituciones de crédito pueden proceder contra los deudores morosos con todas las de ley.

La cobertura de los préstamos con garantías hipotecarios es de propiedades que cubren un loan to value de 68.5%, o 1.46 veces el monto del préstamo.

El préstamo hipotecario promedio es de USD 50,486,35 esto significa que cada préstamo promedio representa 0.0019 de nuestra cartera. Esto indica la amplia dispersión del riesgo y pone de manifiesto la prudencia y manejo del riesgo de crédito con los que se ha manejado Hipotecaria Metrocredit a través de los años.

Vale la pena mencionar, que la empresa cerró con 175 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 31 de diciembre de 2022.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS



Directores y Dignatarios: la Junta Directiva fue ampliada a 5 miembros con la inclusión de 2 nuevos directores independientes, cuyos Currículos aparecen mas abajo.

A. Identidad

JOSE MARIA HERRERA O.- Director y Presidente,

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., y Diputado a la Asamblea Nacional 2009-2014 entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Actualmente es Diputado a la Asamblea Nacional. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943. Su número de cédula es 8-195-832

LUIS CARLOS DEL RIO LOZANO

Es Licenciado en Banca y Finanzas de la ULACIT, posee además un título de Técnico en Seguros en los ramos personales, generales y finanzas emitido por la APEDE, y formación como corredor de seguros por parte de INTEC.

Actualmente es accionista en Somos Asesores de Seguros, S.A., y fue accionista de L.R. Ducruet & Hijos, S.A., Representante Legal de Seguros del Río y miembro del equipo de Lucho Del Río, Seguros, S.A.

Ha tenido participación activa en el Club Activo 20-30 de Panamá, (1995-2007), en la Confederación Panamericana de Corredores de Seguros (COPAPROSE) 1994-1996. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail:



hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 3 de noviembre de 1970. Su cédula de identidad personal es 8-347-916.

CARLOS HERRERA CORREA- Director , Secretario y Tesorero

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA). Es Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos. En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el año 1997.

También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065

Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su número de cédula es 9-118-205.

PEDRO CORREA MATA: Director

Posee una Licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad Tecnológica de Panamá, y una Maestría en Ingeniería Comercial de University of Louisville. Ha ocupado las siguientes posiciones, Consultor Senior en Asesores y Gestores Bursátiles (2001-2003), Consultor Senior en Deloitte, Inc, (2003-2005) y Gerente de Consultoría en esa empresa (2006-2010), Vicepresidente de Planificación y Desarrollo en Balboa Bank & Trust (2010-2012) y Socio Director en Pulzan, empresa de Consultoría, desde Junio de 2012 a la fecha.

Su dirección es calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, teléfonos 838-8285 y 6218-0585. Su correo electrónico es pedro@pulzan.com

Es ciudadano panameño, nacido el 17 de junio de 1972 y su número de cédula es PE-8-374

FRANKLIN BRICEÑO SALAZAR: Director

Es Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas (“Magna Cum Laude”) por la Universidad de Panamá desde el año 1990 y posee una Maestría en Derecho Comercial Comparado de The Dickinson School of Law en Carlisle, Pennsylvania, Estados Unidos de América, como Becario del prestigioso Programa Fullbright. Además tiene un Postgrado en Tributación (2010) y Maestría en Planificación Fiscal de la UNESCPA (2011). Ha sido Abogado Asociado de muy reconocidos Despachos Profesionales en la plaza y desde 1999 es Socio de la firma forense Sucre, Briceño & Co.



Franklin Briceño es miembro activo de muy diversas organizaciones profesionales, gremiales y Organizaciones No Gubernamentales (ONG). Se destaca por ser miembro del Interamerican Bar Association, la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE) en la cual ha fungido como Presidente de la Comisión de Ética, Civismo y Responsabilidad Social Empresarial, miembro del Consejo Nacional de Abogados, de la Asociación de Becarios Fullbright, miembro de Amnistía Internacional, entre otras. Es socio de la firma SB&CO, Legal. Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Obarrio Torre ADR, Piso 8 Ofic. 800-D Tel: +507 306.1200 ,Fax: +507 306.1210 ,email: info@sbcocolegal.com . Es ciudadano panameño, nacido el 20 de marzo de 1967 y su cédula de identidad personal es la No. 8-337-848

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente General

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad), Century Travel, Inc. Fue director de Operaciones y, Gerente, Bienes Re poseídos en la Caja de Ahorros. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962 y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad



de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoria Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su número de cédula es 8-238-2419

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su número de cédula es 6-700-1435

Por considerarlo de importancia agregamos el currículum de la persona encargada de cumplimiento, a partir del año 2017.

MARGARITA DIAZ DE ESCALA – Oficial de Cumplimiento.

Margarita Díaz de Escala con cedula: 8-212-1009 ciudadana panameña, su dirección laboral es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es : mdeescala@metrocreditpanama.com, Posee una licenciatura en Administración de empresas y contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es persona de enlace (cumplimiento) en Hipotecaria Metrocredit. Laboró de 1987-2006 Ministerio de Comercio e Industrias, Dirección de Empresas Financieras. Como Auditora 1978 - 2006 Ministerio de Comercio e Industrias, Proyecto FAO INFOPECA-Secretaria. Fue Auditora responsable de hacer Auditoria generales a diferentes empresas financieras, arrendamiento Financiero, Casa de Remesas y Casa de Empeño.



El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores.

La empresa no cuenta con contadores internos.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

1- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son SB&Co., Legal domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores de las oferta públicas.

2- Auditores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.¹

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Belkys Torrero, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá y si siguen programas de formación continuada propio de la profesión de contabilidad, dictados por el Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá. El Auditor a cargo del equipo para el 2022 fue la Licda. Belkys I. Torrero B.

3- Designación por acuerdos o entendimientos

No existen designaciones de personal o asesores por acuerdos o entendimientos.

B. Compensación

La Junta Directiva de la compañía no ha establecido dietas o compensaciones por reuniones.

1.- En el año 2022 no hubo compensación a los Directores por concepto de dietas . Las compensaciones y otros beneficios a los miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de USD 103,854.25 durante este año 2022.

¹ Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004



2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva mensualmente verificará el resultado de las operaciones mensuales, y aprobará o no la selección de clientes de la empresa. Además de velar por el buen funcionamiento en general de la empresa en todos sus aspectos, contables, controles , cuentas por cobrar, etc.

D. Colaboradores

Además del Gerente General hay al 102 colaboradores al 31 de diciembre de 2023según detalle a continuación:

Crédito: treinta y cuatro colaboradores (34)

Cobros: cuarenta y un colaboradores (41)

Administración y finanzas: veintidos colaboradores (22)

Legal y Fideicomiso: cinco colaboradores (5)

E. Propiedad Accionaria

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones y es el Sr. José María Herrera Jr.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones, el Sr. José María Herrera Jr.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.



No aplica.

C. Persona controladora

José María Herrera Jr.

D. Cambios en el control accionario

No Aplica

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No existen contratos o negocios con partes relacionadas

Interés de Expertos y Asesores

Fuera de la prestación normal de servicios no hay ningún interés especial de expertos y asesores para con la empresa Hipotecaria Metrocredit aparte de los arriba mencionados.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Con relación a la empresa: la empresa realiza el cálculo de su impuesto sobre la renta en base al ingreso gravable para el año correspondiente utilizando la tasa de impuesto especificadas en las leyes relativas al impuesto sobre la renta en Panamá.

Con relación a las emisiones:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al



impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que 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 en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

VII.-ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con USD 11,000,000.00 en efectivo en Acciones Comunes , de aporte de su único accionista. También hay un capital en Acciones Preferidas de USD 6,112,000.00 colocadas en el mercado de valores.

1. Acciones y títulos de participación
2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2022 , a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes a esa fecha)

| INSTRUMENTO | RESOLUCION | MONTO AUTORIZADO |
|--------------------------------|--|------------------|
| Octava Emisión de Bonos | SMV 83-2015 Modificada por SMV 92-2021 | *45,000,000 |
| Novena Emisión de Bonos | SMV 423-2016 | **40,000,000 |
| Décima Tercera Emisión de VCNs | SMV 579-2014 | ***42,000,000 |



| | | |
|--------------------------------|--|------------------|
| Décima Emisión de Bonos | SMV 697-2017 | ****45,000,000 |
| Undécima Emisión de Bonos | SMV 179-2019 | *****70,000,000 |
| Emisión de Acciones Preferidas | SMV 575-2019 | *****10,000,000 |
| Programa Rotativo de VCNs | SMV 342-2021 Modificada por SMV 073-2022 | *****25,000,000 |
| Programa Rotativo de Bonos | SMV 392-2021 Modificada por SMV 074-2022 | *****100,000,000 |

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario
2. Títulos de participación
3. Títulos de deuda

A.- DETALLES DE LA OFERTA .

Octava emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-83-15 del 13 de febrero de 2015, se autorizó la emisión de B/45 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Novena emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-423-16 del 5 de julio de 2016, se autorizó la emisión de B/40 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2015 se habían emitido dos series de esta emisión. En la actualidad hay series emitidas a 2 años a una tasa de interés de 7.50% anual y a 3 años a una tasa de interés de 7.75% anual

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. *En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen



aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos cinco (5) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

*** En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso.**

Décima emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-697-17 del 22 de diciembre de 2017, se autorizó la emisión de B/45 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2018 se habían emitido 38 series de esta emisión. La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. *En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días



hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

*** En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso.**

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución NO. SMV579-14 del 25 de noviembre de 2014. Es por un monto de USUSD42 millones en varias series, las cuales 21 se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.75% anual para las series emitidas a 360 días

Para las otras series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Las fechas de emisión y vencimiento de cada serie la podemos ver en el punto VII A.2

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas

Con fecha de 20 de diciembre de 2019, la Superintendencia del Mercado de Valores mediante su Resolución SMV575-2019 autorizó la emisión de USD10 millones de Acciones Preferidas Acumulativas.

Los dividendos se pagarán trimestralmente a una tasa por determinar, el plazo de las acciones es a 10 años plazo, con redención anticipada al quinto año a opción del emisor, y dado que son acciones, las mismas no cuentan con garantía alguna por parte del emisor. Al 31 de diciembre de 2022 habían sido emitidas USD6,112,000.00

Décima Segunda Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 392-2021 del 17 de agosto de 2021

y modificada mediante Resolución SMV No. 074-2022 del 4 de marzo de 2022.

Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con dos días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2022 se encontraban vigentes 95 series de esta emisión. La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Décima Cuarta Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No.SMV-342-2021 del 15 de julio de 2021, modificado y autorizado mediante la Resolución No.SMV-073-2022 del 4 de marzo de 2022. Es por un monto de USUD25 millones en varias series, de las cuales 18 se encuentran emitidas y en circulación en la actualidad.

Para las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con dos días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante el Sistema SERI Las fechas de emisión y vencimiento de cada serie podrá verse en el Sistema SERI de la SMV.

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 120% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'R' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

| BALANCE GENERAL | DICIEMBRE 2022 | DICIEMBRE 2021 | DICIEMBRE 2020 | DICIEMBRE 2019 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Préstamos | 270,194,347 | 221,728,116 | 172,535,717 | 158,889,000 |
| Activos Totales | 334,164,706 | 294,704,275 | 226,380,441 | 199,405,646 |
| Depósitos Totales | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Total | 308,218,784 | 272,863,517 | 210,271,720 | 184,560,319 |
| Acciones Preferidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital Pagado | 17,112,000 | 14,250,000 | 11,390,000 | 11,000,000 |
| Operación y Reserva* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Patrimonio Total | 24,945,921 | 20,840,758 | 16,108,721 | 14,845,327 |
| RAZONES FINANCIERAS | | | | |
| Dividendo/acción común | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Total + depósitos/Patrimonio | 11.88 | 13.09 | 13.05 | 12.43 |
| Préstamos/activos totales | 0.81 | 0.75 | 0.76 | 0.80 |
| Gastos de Operación/ingresos totales* | 0.308 | 0.323 | 0.343 | 0.395 |
| Morosidad/reserva | 0 | 0 | 0 | 0 |

- La empresa no hace reserva para cuentas incobrables, sino que carga al gasto el monto de ésta cuando se produzca. Además con el loan to value de 51.5% (1.94 veces cobertura) se considera que no es necesario hacerlo.

RESUMEN FINANCIERO 2022

| ESTADO DE RESULTADOS | DICIEMBRE 2022 | DICIEMBRE 2021 | DICIEMBRE 2020 | DICIEMBRE 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ingresos por Intereses | 22,519,750 | 17,664,713 | 15,667,298 | 16,605,196 |
| Ingresos manejo | 4,755,000 | 4,883,580 | 2,632,900 | 2,105,128 |
| Intereses Plazo Fijo | 1,460,498 | 1,524,782 | 1,374,575 | 1,263,998 |
| Otros Ingresos | 1,493,452 | 1,560,758 | 1,062,792 | 1,634,816 |
| Ganancia en venta de bien inmueble | 9,132 | 6,026 | 12,845 | 83,749 |
| Gastos de Intereses | -17,573,250 | -15,080,833 | -12,221,702 | -10,408,883 |
| Gastos de Operación | -9,308,677 | -8,283,131 | -7,028,892 | -8,559,108 |
| Utilidad antes de impuestos | 3,355,905 | 2,275,895 | 1,229,815 | 2,724,896 |
| Acciones Emitidas y en Circulación | 11,000 | 11,000 | 11,000 | 11,000 |
| Utilidad por Acción | 305.08 | 206.90 | 111.80 | 247.72 |
| Acciones promedio del período | 11,000 | 11,000 | 11,000 | 10,750 |



III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2022



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2022

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ÍNDICE DEL CONTENIDO

| ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS | PÁGINA No. |
|---|-------------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 4 |
| Estado de Situación Financiera | 5 - 6 |
| Estado de Resultados Integral | 7 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 8 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 9 |
| Notas a los Estados Financieros | 10 - 37 |



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa, al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética, para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética, para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relacionados a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, y apropiada para ofrecer una base, para nuestra opinión.

Asuntos importantes de la auditoría

Los asuntos de auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre de 2022. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.



Asuntos importantes de auditoria

• **Préstamos por cobrar**

La cartera de préstamos está conformada por dos tipos de clientes, así; préstamos con garantía de hipotecas de bienes inmuebles que representa el 99.20% del saldo total de la cartera, b) préstamos a jubilados que representan el 0.79% y c) préstamos personales el 0.01%, La Administración considera que los prestamos están cubiertos de cualquier perdida por préstamos incobrables.

• **Inversiones**

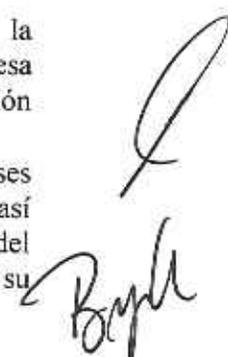
La empresa ha llevado a cabo Inversiones en Bonos del Estado, Bonos y Valores Comerciales.

• **Bonos y VCN's**

La Empresa ha emitido Bonos y VCN's con autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2022 los VCN's en circulación ascienden a B/. 32, 616,000 y los Bonos B/. 224, 830,000 que representan el 84% de los pasivos de la Empresa.

Cómo fue atendido el asunto en la auditoria

- Se llevó a cabo una revisión del control interno que aplica la empresa al otorgar el préstamo, así como, una revisión y análisis de antigüedad de la morosidad de la cartera, determinando que la empresa cumple con las revisiones de riesgo de clientes.
- Evaluación de los controles claves de las inversiones aplicadas por la gerencia y una estimación del valor razonable.
- Se evaluó el manejo y los controles claves en el proceso de venta de estos instrumentos de valores.
- Se llevó a cabo una revisión de los cálculos de intereses y una estimación de los efectos que se tienen en el flujo de efectivo a futuro.
- La cartera de préstamos hipotecarios ha sido cedida a un Fideicomiso, en garantía de la emisión de Bonos y VCN's, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Mercado de Valores.
- Se solicitó la carta de la empresa fiduciaria con el detalle de bonos y VCN's en circulación para determinar la conciliación de las obligaciones.
- Revisamos el informe de la calificadora de riesgos, la Empresa mantiene su grado de inversión PAA.
- Revisamos los pagos de intereses sobre los Bonos y VCN's, así como el cumplimiento del pago del instrumento a la fecha de su vencimiento.



Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros esté libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Empresa, para continuar como negocio en marcha revelando, según sea el caso los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha, y utilizando el principio contable del negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Empresa o de cesar operaciones, o no exista otra alternativa más realista.

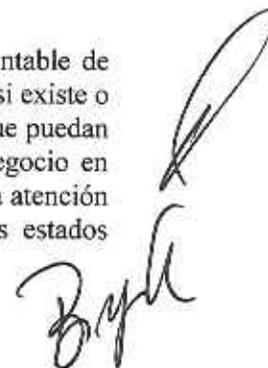
La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si, los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran errores de importancia si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado, que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente a información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas que modifiquemos nuestra opinión.



**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros
(Continuación)**

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo eventos o condiciones futuros pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura, y el contenido de los estados financieros incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de revisión del estado financiero se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- La socia de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Belkys I. Torrero.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de grupo a la que se refiere este informe, está conformado Belkys I. Torrero, Socia de auditoría, Cebasti Alexandridis de Martínez, Socia de Impuestos, Supervisor de Auditoría, Abraham Zúñiga, Auditor Senior, Lizbeth Pineda, Auditores, Doris Pinzón, Johnny Escobar.



27 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá



Belkys I. Torrero
Socia
C.P.A.8210



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

| ACTIVOS | NOTA | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo en cajas y bancos | 1 | 43,876,329 | 48,266,584 |
| Préstamos por cobrar - clientes | 2 | 20,389,285 | 18,235,285 |
| Impuesto sobre la renta - estimado | 3 | 474,685 | 281,474 |
| Gastos pagados por adelantado | 4 | 3,694,164 | 3,576,640 |
| Otros activos corrientes | 5 | 7,373 | 7,373 |
| Total de activos corrientes | | <u>68,441,836</u> | <u>70,367,356</u> |
| Inversiones en acciones y bonos del Estado | 6 | <u>8,170,747</u> | <u>5,082,801</u> |
| Propiedades disponibles para la venta | 7 | <u>3,325,098</u> | <u>4,087,566</u> |
| Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas | 8 | <u>1,880,321</u> | <u>1,661,992</u> |
| Otros activos | | | |
| Préstamos por cobrar - clientes no corrientes | 2 | 249,805,062 | 203,504,831 |
| Cuentas por cobrar - otras | | 2,475,011 | 7,718,578 |
| Mejoras y obras en construcción | | - | 1,233,295 |
| Depósito de garantía | | 25,834 | 23,934 |
| Gastos de organización, neto de amortización acumulada | | 40,797 | 23,922 |
| Total de otros activos | | <u>252,346,704</u> | <u>212,504,560</u> |
| Total de activos | | <u><u>334,164,706</u></u> | <u><u>293,704,275</u></u> |

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

| PASIVOS | NOTA | 2022 | 2021 |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar - proveedores | 9 | 128,376 | 277,619 |
| V.C.N. por pagar | E | 32,616,000 | 34,046,000 |
| Impuestos por pagar | 3/10 | 695,580 | 367,526 |
| Otros pasivos corrientes | 11 | 173,875 | 126,628 |
| Total de pasivos corrientes | | <u>33,613,831</u> | <u>34,817,773</u> |
| Pasivos a largo plazo | | | |
| Bonos por pagar | E | 224,830,000 | 196,095,000 |
| Sobregiros bancarios | 1 | 145,413 | 432,609 |
| Total de pasivos a largo plazo | | <u>224,975,413</u> | <u>196,527,609</u> |
| Otros pasivos | | | |
| Intereses no devengados | 2 | 34,783,433 | 26,858,063 |
| Gastos de manejo no devengados | 2/12 | 7,834,726 | 9,020,426 |
| FECEI - por pagar | 2 | 7,011,382 | 5,639,646 |
| Total de otros pasivos | | <u>49,629,541</u> | <u>41,518,135</u> |
| Total de pasivo | | <u>308,218,785</u> | <u>272,863,517</u> |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital social autorizado | | | |
| 20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación | | | |
| 11,000 acciones para diciembre de 2022 y 2021 | 13 | 11,000,000 | 11,000,000 |
| Acciones preferidas | 13 | 6,112,000 | 3,250,000 |
| Utilidades no distribuidas | 14 | 8,833,921 | 6,590,758 |
| Total de patrimonio de los accionistas | | <u>25,945,921</u> | <u>20,840,758</u> |
| Total de pasivo y patrimonio de los accionistas | | <u><u>334,164,706</u></u> | <u><u>293,704,275</u></u> |

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.




HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

| | NOTA | 2022 | % | 2021 | % | ACUMENTO O (DISMINUCIÓN) | % |
|---|-------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-----------------------------|---------|
| Ingresos: | | | | | | | |
| Intereses ganados | | <u>22,519,750</u> | 100.00 | <u>17,664,713</u> | 100.00 | <u>4,855,037</u> | 27.48 |
| Gastos por intereses | | | | | | | |
| Bonos y VCN's | E | 17,447,275 | 77.48 | 14,659,843 | 82.99 | 2,787,432 | 19.01 |
| Financieros | | <u>125,975</u> | 0.56 | <u>420,990</u> | 2.38 | <u>(295,015)</u> | (70.08) |
| Total de gastos por intereses | | <u>17,573,250</u> | 78.04 | <u>15,080,833</u> | 85.37 | <u>2,492,417</u> | 16.53 |
| Total ingresos por intereses, neto | | <u>4,946,500</u> | 21.96 | <u>2,583,880</u> | 14.63 | <u>2,362,620</u> | 91.44 |
| Otros ingresos | | | | | | | |
| Ingresos - gastos de manejo | 12 | 4,755,000 | 21.11 | 4,883,580 | 27.65 | (128,580) | (2.63) |
| Intereses ganados - plazos fijos | | 1,460,498 | 6.49 | 1,524,782 | 8.63 | (64,284) | (4.22) |
| Otros ingresos | 15 | <u>1,493,452</u> | 6.63 | <u>1,560,758</u> | 8.84 | <u>(67,306)</u> | (4.31) |
| Total de otros ingresos | | <u>7,708,950</u> | 34.23 | <u>7,969,120</u> | 45.12 | <u>(260,170)</u> | (3.26) |
| Ingresos netos por interés y otros | | <u>12,655,450</u> | 56.19 | <u>10,553,000</u> | 59.75 | <u>(520,340)</u> | (4.93) |
| Menos: | | | | | | | |
| Gastos generales y administrativos | 16/17 | <u>9,308,677</u> | 41.34 | <u>8,283,131</u> | 46.89 | <u>1,025,546</u> | 12.38 |
| Ganancia en operaciones | | <u>3,346,773</u> | 14.85 | <u>2,269,869</u> | 12.86 | <u>1,076,904</u> | 47.44 |
| Más | | | | | | | |
| Ganancia en venta de bienes inmuebles | | <u>9,132</u> | 0.04 | <u>6,026</u> | 0.03 | <u>3,106</u> | 100.00 |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | | <u>3,355,905</u> | 14.89 | <u>2,275,895</u> | 12.89 | <u>1,080,010</u> | 47.45 |
| Menos: impuesto sobre la renta - causado | | <u>474,685</u> | 2.11 | <u>281,473</u> | 1.59 | <u>193,212</u> | 68.64 |
| Utilidad neta | | <u>2,881,220</u> | 12.78 | <u>1,994,422</u> | 11.30 | <u>886,798</u> | 44.46 |

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

| | NOTA | Acciones comunes | Acciones Preferidas | Utilidades no distribuidas | Impuesto complementario | Total del patrimonio |
|---|------|---------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | | 11,000,000 | 390,000 | 4,825,647 | - | 16,215,647 |
| Más: emisión de acciones | | - | 2,860,000 | - | - | 2,860,000 |
| Menos: impuesto complementario | 14 | - | - | - | (132,096) | (132,096) |
| Dividendos declarados | | - | - | (97,214) | - | (97,214) |
| Sub total al 31 de diciembre de 2021 | | 11,000,000 | 3,250,000 | 4,728,433 | (132,096) | 18,846,337 |
| Utilidad neta al 31 de diciembre de 2021 | | - | - | 1,994,421 | - | 1,994,421 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | | 11,000,000 | 3,250,000 | 6,722,854 | (132,096) | 20,840,758 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | | 11,000,000 | 3,250,000 | 6,722,854 | (132,096) | 20,840,758 |
| Más: emisión de acciones | | - | 2,862,000 | - | - | 2,862,000 |
| Menos: impuesto complementario | 14 | - | - | - | (50,072) | (50,072) |
| Dividendos declarados | | - | - | (591,610) | 3,625 | (587,985) |
| Sub total al 31 de diciembre de 2022 | | 11,000,000 | 6,112,000 | 6,131,244 | (178,543) | 23,064,701 |
| Utilidad neta al 31 de diciembre de 2022 | | - | - | 2,881,220 | - | 2,881,220 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2022 | | 11,000,000 | 6,112,000 | 9,012,464 | (178,543) | 25,945,921 |

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación | | |
| Efectivo recibido de: | | |
| Abonos de préstamos por cobrar, | | |
| Intereses ganados y comisión de cierre | 21,972,019 | 19,746,043 |
| Efectivo utilizado en: | | |
| Gastos administrativos e intereses financieros | (26,568,793) | (24,202,209) |
| Pago de impuestos | (557,091) | (437,420) |
| Préstamos otorgados | (26,298,180) | (27,514,653) |
| Total de efectivo utilizado | <u>(53,424,064)</u> | <u>(52,154,282)</u> |
| Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de operación | <u>(31,452,045)</u> | <u>(32,408,239)</u> |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | |
| Efectivo recibido (utilizado) en: | | |
| Adquisición en activo fijo | (572,696) | (579,118) |
| Mejoras y obras en construcción | - | (59,992) |
| Depósitos en garantía | (1,900) | - |
| Inversión en acciones | (3,087,946) | (78,286) |
| Gastos de organización | (24,360) | - |
| Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de inversión | <u>(3,686,902)</u> | <u>(717,396)</u> |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento | | |
| Efectivo recibido (utilizado) en: | | |
| Préstamos a bancos abonados o cancelados | - | (4,918,868) |
| Ventas de acciones preferidas | 2,862,000 | 3,360,000 |
| Disminución del sobregiro bancario | (287,196) | (10,239,414) |
| Venta de Bonos emitidos | 28,735,000 | 64,288,000 |
| Aumento V.C.N. emitidos | (1,430,000) | (3,530,000) |
| Variación en cuentas por cobrar - otras | - | (4,159,483) |
| Intereses ganados en depósitos a plazo fijo | 1,460,498 | 1,542,166 |
| Dividendos pagados | (591,610) | (121,666) |
| Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento | <u>30,748,692</u> | <u>46,220,735</u> |
| (Disminución) aumento en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo | <u>(4,390,255)</u> | <u>13,095,100</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | <u>48,266,584</u> | <u>35,171,484</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | <u><u>43,876,329</u></u> | <u><u>48,266,584</u></u> |

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.




HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

A. Información general

Constitución

La Empresa fue incorporada bajo las leyes de la República de Panamá el 24 de octubre de 1994, mediante Escritura Pública No. 6763 y se encuentra registrada en el tomo 44055, folio 0045, asiento 293941 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (99.20%), préstamos personales a jubilados (0.79%) y préstamos personales con descuentos directos (0.01%). Con plazos de hasta 150 meses, no obstante, el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 72 a 84 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía Brasil en la ciudad de Panamá y trece Centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Coronado, 24 de diciembre, Las Tablas.

La Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 6 de enero de 2023, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

| Fecha de Información | Junio 2019 | Dic.- 2019 | Junio 2020 | Dic. 2020 | Jun. - 2021 | Dic. 2021 | Junio 2022 |
|---|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| Fecha del comité | 31/10/2019 | 22/05/2020 | 13/11/2020 | 09/07/2021 | 3-12-2021 | 01/07/2022 | 06-01-2023 |
| Fortaleza Financiera | PAA- | PAA- | PAA | PAA | PAA | PAA | PAA |
| Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 | PA 1 | PA 1 | PA 1 |
| Programa de Valores Comerciales SMV 342-21 | | | | +PA 1 | +PA 1 | PA 1 | PA 1 |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 | PAA+ | PAA+ | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16 | PAA+ | PAA+ | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17 | PAA+ | PAA+ | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19 | - | PAA+ | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 392-21 | | | | PAAA- | PAAA- | PAAA- | PAAA- |
| Programa de Acciones Preferidas Acumulativas | - | - | PAA- | PAA- | PAA- | PAA- | PAA- |
| Perspectivas | Positiva | Positiva | Estable | Estable | Estable | Estable | Estable |

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

A. Información general (Continuación)

Operación (Continuación)

Significado de la calificación:

Fortaleza Financiera: Categoría A: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Emisiones de corto plazo: Categoría 1. Valores con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riesgos son insignificantes.

Emisiones de mediano y largo plazo: Categoría AA. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Emisiones de acciones preferentes: Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado.

c) Uso de estimaciones y juicios

La administración, en la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Empresa, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en experiencias históricas y otros varios factores, los cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultados la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no puedan ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

B. Base de preparación (Continuación)

d) Moneda funcional y presentación

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

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Empresa a todos los periodos presentados en estos estados financieros:

a) Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimiento hasta un año.

b) Método de acumulación

Los registros contables de la Empresa se mantienen bajo el método devengado, que es aquel que reconoce y reporta los efectos de las transacciones al momento en que se incurre en ellas.

c) Préstamos e intereses

Los préstamos concedidos se presentan a su valor principal más los intereses y comisiones respectivas, pendientes de cobro. Los intereses sobre los préstamos concedidos son acumulados a la obligación y amortizados en la duración o tiempo del préstamo.

d) Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al que la Empresa tiene el acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de cumplimiento.

Cuando es aplicable, la Empresa mide el valor razonable de un instrumento utilizando el precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precio sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio de cotización en un mercado activo, la Empresa utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimicen el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrán en cuenta al fijar el precio de una transacción.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

d) Medición de valor razonable (Continuación)

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

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Empresa determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercado observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia es reconocida en el resultado del periodo de forma adecuada durante la vida del instrumento, a más tardar cuando la valoración se sustenta únicamente por datos observables en el mercado o la transacción se ha cerrado.

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

Los instrumentos financieros activos o pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera, cuando la Empresa se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento. Los mismos son contabilizados a su valor costo de la transacción.

e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

f) Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continua con el control del activo transferido, esta reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, ésta continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por importe recibido.

g) Préstamos por cobrar malas o incobrables

El 99.20% de la cartera de préstamos está garantizada con bien inmueble, que excede al menos 1.5 a 1 del valor del crédito, la administración de la empresa considera que no tiene un riesgo latente de tener pérdidas por préstamos incobrables, razón por la cual la Empresa no mantiene una reserva para pérdidas en préstamos.

La Empresa evalúa periódicamente al cierre de cada trimestre la cartera de préstamo, con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de morosidad.

En el caso de que exista incumplimiento en el pago de los clientes morosos o en el deterioro de la cartera, éstos se clasifican como préstamos en proceso administrativo de cobro o en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la Empresa se coloca como bienes disponibles para la venta.

h) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

En esta categoría se incluyen aquellos valores que la Empresa tiene la intención y la habilidad de mantener hasta su vencimiento. Estos valores consisten principalmente en instrumentos de deuda, los cuales se presentan sobre la base de costo de adquisición.

i) Propiedades disponibles para la venta

Las propiedades (bienes inmuebles) adjudicados se contabilizan al valor del saldo del préstamo, al momento de su adjudicación; y están disponibles para la venta.

j) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son registradas al costo y normalmente son pagadas en un término de corto plazo. La Empresa da de baja a los pasivos cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Empresa se liquidan, se cancelan o expiran.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

k) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

Activos propios:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras se registran al costo de adquisición menos depreciación y amortización acumulada. En el costo de adquisición se incluyen los gastos que fueron directamente atribuibles a la adquisición de los bienes.

Erogaciones subsecuentes:

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se incurran en ellas.

Depreciación:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

| | <u>Vida útil</u> <u>Estimada</u> |
|------------------------|-------------------------------------|
| Edificio | De 30 años |
| Mobiliario y equipos | De 10 años |
| Mejoras a la propiedad | De 20 años |
| Equipo rodante | De 5 años |

La propiedad, mobiliario, equipos de oficina y mejoras se revisan por deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que le valor en libros puede no ser recuperable.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libro del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y su valor en uso.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

Los intereses y comisiones generados sobre los préstamos son reconocidos como ingresos con base al valor principal y a tasas de intereses pactadas y se amortizan durante la vida del préstamo.

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

Los ingresos de gastos de manejo son generados por los préstamos otorgados, y se consideran ingresos bajo el método devengado, es decir, son amortizados durante la vida del préstamo.

Gastos

Los gastos financieros, generales y administrativos son reconocidos, como tales, cuando se incurren en ellos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

n) Gastos pagados por adelantados

Las comisiones por venta de Bonos y VCN's, se amortizan durante el año 2017 en base a la vigencia de cada uno de los documentos negociados.

o) Declaración de renta

Las declaraciones juradas de renta de la Empresa están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los últimos tres años, de acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes.

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a 1,500,000 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

- a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; es decir, calculada por el método tradicional establecido por el Código Fiscal. Este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- b. La renta gravable que resulte de aplicar al total de los ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%), se refiere al método CAIR.

p) Utilidades no distribuidas

La Junta Directiva ha establecido que de las utilidades generadas en el período fiscal se distribuyan a los accionistas desde un 20% hasta el 25%, una vez se hayan aprobados los Estados Financieros del año fiscal anterior.

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

NIIF's 9: A la fecha de la emisión de los estados financieros interinos, la administración de la empresa ha evaluado y analizado el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF's 9 Instrumentos Financieros, con relación a su cartera de préstamos hipotecarios, es decir, que están garantizados con bienes inmuebles.

Cada cliente es analizado antes de otorgarse el desembolso del préstamo, a fin de tener todos los elementos de recuperación del crédito otorgado con los cargos a los que se obliga el cliente, una de las revisiones, consiste en hacer un avalúo del bien inmueble que va a garantizar la deuda, avalúo que presta una empresa especializada en estos informes; una vez con este informe se hace el análisis de la deuda en conjunto con el prospecto cliente y la Administración en conjunto con el comité de crédito de la empresa, toman la decisión de otorgar el préstamo solicitado. El avalúo debe reflejar cuantitativamente que el bien inmueble hipotecado que garantiza la deuda tiene un avalúo 3 a 1. Además, se tiene una cobertura de Seguro de Incendio sobre la propiedad a ser hipotecada.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2022, la cobertura de los avalúos sobre la deuda es de 1.46 a 1; lo que indica que el (Loan To Value LTV) es de una cobertura de 68.46%.

De surgir algún cliente en caer en morosidad, a éste se le da el seguimiento oportuno a fin de establecer la recuperación del saldo deudor o evaluar si la empresa se verá en la necesidad de demandar y obtener el bien inmueble; bien inmueble se pone a la venta de inmediato.

NIIF 15, Ingresos de Contratos con Clientes. Esta norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18, Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

NIIF 15, es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

NIIF 16, Arrendamientos reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15. (Ingresos de Contratos con Clientes)

E. Emisión de Bonos y VCN's

Octava Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la octava Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercados de Valores, mediante Resolución SMV No. 83-15 del 13 de febrero de 2015; la cual fue modificada mediante la Resolución SMV No. 92-91 del 16 de marzo de 2021, conforma el **Fideicomiso 78-000030**.

Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la octava emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión: 16 de marzo de 2021
Monto: Cuarenta y Cinco (US \$45,000,000) Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno.

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión tal como se detalla en el prospecto.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022.

| Fideicomiso | Monto de la | Monto en | Monto disponible | Vencimiento |
|-------------|-------------|-------------|------------------|-------------|
| | | circulación | para la | |
| | | | venta | |
| 78-000031 | 35,250,000 | 33,370,000 | 1,880,000 | Variables |

Novena Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Novena Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución No. SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016; conforma el Fideicomiso No. 78-000045.

Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la novena emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión: 22 de julio de 2016.
Monto: Cuarenta Millones (US \$40,000,000.00) de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno.
Tasa de interés: Pago mensual

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022.

| Fideicomiso | MONTO | Monto en | Monto disponible | Vencimiento |
|-------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| | | circulación | para la | |
| | | | venta | |
| 78-000045 | 31.486,000 | 31,423,000 | 63,000 | Variables |

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Décima Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores, No. SMV No. 697-17 del 22 de diciembre de 2017; conforma el **Fideicomiso No. 78-00045**.

Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la novena emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión: 22 de diciembre de 2017
Monto: Cuarenta y Cinco Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$45,000,000.00).
Tasa de interés: Pago mensual

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

| Fideicomiso | MONTO | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento |
|-------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 78-00045 | 36.540,000 | 36,105,000 | 435,000 | Variables |

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Décima Primera Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Primera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 179-19 del 7 de mayo de 2019; conforma el **Fideicomiso No. 78-000045**.

Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la novena emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión: 15 de mayo de 2019
Monto: Setenta Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$70,000,000.00).

Tasa de interés: Pago mensual

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

| Fideicomiso | MONTO | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento |
|-------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 78-000045 | 56,825,000 | 54,688,000 | 2,137,000 | Variables |

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o Proción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al ciento cincuenta por ciento (150%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Décima Segunda Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 392-21 del 17 de agosto de 2021; conforma el **Fideicomiso No. 78-000045**.

Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la novena emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

| | |
|-------------------|--|
| Fecha de emisión: | 5 de abril de 2022 |
| Monto: | Cien Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$100,000,000.00). |
| Tasa de interés: | Pago mensual |

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre 2022:

| Fideicomiso | MONTO | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento |
|-------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 78-000045 | 71,145,000 | 69,244,000 | 1,901,000 | Variables |

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso, al cual se le han cedido los créditos hipotecarios y anticresis, sobre propiedades y tal como lo especifica el contrato de fideicomiso.

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al 31 de diciembre de 2022, así:

| BONOS POR PAGAR | FIDEICOMISOS No. | Montos en circulación |
|-------------------------------|------------------|---------------------------|
| Octava Emisión | F- No. 78-000031 | 33,370,000 |
| Novena Emisión | F. No. 78-000045 | 31,423,000 |
| Décima Emisión | F. No. 78-000045 | 36,105,000 |
| Décima Primera Emisión | F. No. 78-000045 | 54,688,000 |
| Décima Segunda Emisión | F. No. 78-000045 | <u>69,244,000</u> |
| TOTAL, BONOS POR PAGAR | | <u>224,830,000</u> |




HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Emisión de VCN's

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's) Res. No. 579-14- de 25 de noviembre de 2014.

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la décima tercera emisión de Valores Comerciales Negociables Rotativos, son los siguientes:

Monto de la emisión: Cuarenta y Dos Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de

Mil Dólares cada uno (US \$42,000,000.00).

Tasa de interés: Seis puntos setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía: Los VCN's están garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables; más 110% en pagarés, emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

A continuación, presentamos un desglose del monto de los VCN's, emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

| Fideicomiso | MONTO | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento |
|-------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 78-000030 | 16,421,000 | 16,209,000 | 212,000 | Variables |



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Décima Cuarta Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 342-21 del 8 de julio de 2021. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la décima cuarta emisión de Valores Comerciales Negociables Rotativos, son los siguientes:

- Monto de la emisión: Veinticinco Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno; (US \$25,000,000.00).
- Tasa de interés: La tasa de interés podrá variar de acuerdo a la serie.
- Forma de pago: Pago mensual
- Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
- Garantía: Los VCN's están garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo y tal como lo especifica el contrato de fideicomiso.

A continuación, presentamos un desglose del monto de los VCN's, emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

| Fideicomiso | MONTO | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento |
|-------------|------------|----------------------|--------------------------------|-------------|
| 78-000030 | 16,511,000 | 16,407,000 | 104,000 | Variables |

A continuación, presentamos un resumen del monto de los VCN's en circulación al 31 de diciembre de 2022, así:

| VCN's POR PAGAR | FIDEICOMISOS No. | Montos en circulación |
|------------------------------|------------------|-----------------------|
| Décima Tercera Emisión | F- No. 78-000030 | 16,209,000 |
| Décima Cuarta Emisión | F. No. 78-000030 | 16,407,000 |
| TOTAL VCN's POR PAGAR | | 32,616,000 |

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022

Los bienes fiduciarios actualmente administrados se encuentran representados en una cartera de créditos hipotecarios, realizadas por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2022, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 10 de enero de 2023, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Fideicomiso VIII - Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-000030

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) **al 31 de diciembre de 2022** asciende a VEINTISÉIS MILLONES TRECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$26,320,952.08), este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DÓLARES (US \$23,896,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES CON TRECE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$39,112,695.13), para la misma fecha.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DÓLARES (US \$9,474,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.

Fideicomiso IX - Emisión de Bonos por US \$40MM Fideicomiso 78-000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) **al 31 de diciembre de 2022** asciende a VEINTISEIS MILLONES CIENTOTREINTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON UN CENTÉSIMO DE DÓLAR. (US \$26,132,149.01). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTI TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DÓLARES con 00/100, (US \$23,741,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US \$47,482,200.00), para la misma fecha.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DÓLARES (US \$7,682,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022 (Continuación)

Fideicomiso X - Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-000045

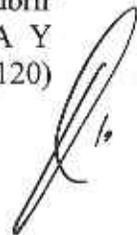
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (X emisión), **al 31 de diciembre de 2022** asciende a TREINTA MILLONES SIETE MIL TRECIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$30,007,350.44). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTISIETE MILLONES DOS CIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES con 00/100 (US \$27,245,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES CON NOVENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$54,499,461.91), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES, (US \$8,856.000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Fideicomiso XI - Emisión de Bonos por US \$70MM Fideicomiso 78-000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XI emisión), **al 31 de diciembre de 2022** asciende a CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$51,730,441.57). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DÓLARES con 00/100 (US \$46,991,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA MILLONES QUINIENTOS UN MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTICINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$70,501,367.25), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DÓLARES, (\$7,697,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022 (Continuación)

Fideicomiso XII - Emisión de Bonos por US \$100MM Fideicomiso 78-000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XII emisión), **al 31 de diciembre de 2022** asciende a CINCUENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA DOLAR CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$56,603,860.37). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US \$50,775,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CURENTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$61,149,142.47), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DÓLARES, (\$18,469,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Fideicomiso XIII - Emisión de VCN's por US \$42MM Fideicomiso 78-000030

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) asciende a DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (\$16,503,833.73). Este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DÓLARES con 00/100 (US \$14,859,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO DÓLARES con 74/100 (US \$29,773,185.74), **al 31 de diciembre de 2022.**

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES, (US \$1,350,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (180) ciento ochenta días, para garantizar los VCN's en circulación.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022 (Continuación)

Fideicomiso XIV - Emisión de VCN's por US \$25MM Fideicomiso 78-000030

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión), al 31 de diciembre de 2022, asciende a QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHO DÓLARES con 80/100 (US \$15,645,208.80). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES (US \$14,152,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES con 94/100, (US \$22,496,546.94), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN 's en circulación por la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES, (\$2,255,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los VCN's en circulación, al **31 de diciembre de 2022**.

F. Administración de riesgo financiero

Las actividades financieras están expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo. El objetivo de la empresa es lograr un balance apropiado entre riesgo, retorno y minimizar los efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la empresa.

Las actividades financieras de la empresa se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros, los cuales, en el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros; por lo tanto, se está expuesto a los siguientes riesgos:

- a. Riesgo de Crédito
- b. Riesgo de Liquidez
- c. Riesgo de Mercado
- d. Riesgo Operacional
- e. Riesgo de Interés



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

a. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de sufrir una pérdida como consecuencia de un impago por parte de que un prestatario, en una operación financiera, es decir, el riesgo de que no nos pague.

El riesgo de crédito supone una variación en los resultados financieros de un activo financiero o una cartera de inversión tras la quiebra o impago de un acreedor. Por tanto, es una forma de medir la probabilidad que tiene un deudor (derecho de pago) frente a un acreedor (derecho de cobro) de cumplir con sus obligaciones de pago, ya sea durante la vida del activo financiero o a vencimiento.

Cabe informar que la cartera de préstamos tiene garantías de bienes inmuebles los cuales constituyen primera hipoteca y representa el 99.20% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.79%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.01%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados suman Trescientos Noventa y Un Millones Quinientos Setenta Mil Ciento Setenta Balboas (391,570,170), al 31 de diciembre de 2022.

La Empresa evalúa periódicamente al cierre de cada trimestre la cartera de préstamo, con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de morosidad.

En el caso de que exista incumplimiento en el pago de los clientes morosos o en el deterioro de la cartera, éstos se clasifican como préstamos en proceso administrativo o proceso de cobro judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la Empresa se coloca como bienes disponibles para la venta.

b. Riesgos de Liquidez

Se produce cuando la Empresa tiene activos, pero no posee la liquidez suficiente con la que asumir sus obligaciones. Cuando una sociedad no puede hacer frente a sus deudas a corto plazo ni vendiendo su activo corriente, dicha sociedad se encuentra ante una situación de iliquidez.

La Empresa monitorea este riesgo a través de la gestión de cobros de la cartera de créditos y de la venta de Bonos y VCN's, a fin de cumplir con sus compromisos tales como, el pago de intereses bursátiles, compromisos de préstamos con los bancos, redención de Bonos y VCN's, y gastos operacionales. Además, la empresa posee el 13.13% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 31 de diciembre de 2022 y de 16.38% para el periodo al 31 de diciembre de 2021.

La emisión de Bonos y VCN's, está garantizada por la sesión de los préstamos hipotecarios a un Fideicomiso, realizados por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

c.) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado.

El riesgo de mercado se origina en gran parte por las incertidumbres económicas, lo cual puede impactar en el rendimiento de todas las empresas y no de una sola en particular; la variación en los precios de los activos, de los pasivos y de los derivados forma parte de esa fuente de riesgo.

d.) Riesgo Operacional

Es aquel que puede provocar pérdidas debido a errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal y excluye el riesgo estratégico y/o de negocio y el riesgo reputacional.

e.) Riesgo de interés

La empresa está expuesta a los efectos de los cambios de las tasas de interés de aplicación en el mercado financiero y los flujos de efectivo. Además, está expuesta al riesgo de interés como resultado de no controlar los márgenes que deben existir entre sus activos y pasivos.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

1. Efectivo en cajas y bancos

Representa el efectivo disponible a la fecha del balance, depositado en varias instituciones de crédito así:

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Efectivo en caja y cuentas corrientes | | |
| Caja general | 5,500 | 5,200 |
| Efectivo en banco - cuentas corrientes y de ahorros | 13,948,937 | 20,135,311 |
| Depósitos a plazos fijos | <u>29,921,892</u> | <u>28,126,073</u> |
| Sub totales | <u>43,876,329</u> | <u>48,266,584</u> |
| Menos: sobregiros bancarios | <u>(145,413)</u> | <u>(432,609)</u> |
| Totales netos | <u>43,730,916</u> | <u>47,833,975</u> |

(*) Los sobregiros bancarios están garantizados con depósitos a plazos fijos.

2. Préstamos por cobrar - clientes

El monto corresponde al total de los saldos de los préstamos por cobrar neto de intereses no devengados, comisiones de manejo y FECI, así:

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Préstamos por cobrar | 270,194,347 | 221,740,116 |
| Menos: intereses no devengados, comisiones de manejo y FECI | <u>49,629,540</u> | <u>33,398,134</u> |
| Totales netos | <u>220,564,807</u> | <u>188,341,982</u> |

A continuación, detallamos la cobrabilidad de la cartera de préstamos por cobrar en plazos dentro de un año, así:

| | Diciembre 2022 | % | Diciembre 2021 | % |
|-----------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| Porción corriente | | | | |
| Hasta 360 días | 20,389,285 | 7.55 | 18,235,285 | 8.22 |
| Porción no corriente | | | | |
| Más de 360 días | <u>249,805,062</u> | 92.45 | <u>203,504,831</u> | 91.78 |
| Totales | <u>270,194,347</u> | 100.00 | <u>221,740,116</u> | 100.00 |




HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

2. Préstamos por cobrar - clientes (Continuación)

A continuación, presentamos un análisis por antigüedad de los saldos de la cartera atrasadas o en morosidad, así:

| | Diciembre 2022 | % | Diciembre 2021 | % |
|-------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Porción Corriente | 267,600,482 | 99.04 | 218,789,981 | 98.67 |
| 30 días | 810,583 | 0.30 | 878,274 | 0.40 |
| 60 días | 540,389 | 0.20 | 606,580 | 0.27 |
| 90 días | 648,466 | 0.24 | 715,023 | 0.32 |
| 120 días | <u>594,427</u> | 0.22 | <u>750,258</u> | 0.34 |
| Totales | <u>270,194,347</u> | 100.00 | <u>221,740,116</u> | 100.00 |

El valor de los avalúos de las hipotecas por cobrar dadas en garantía de los Bonos y VCN's en circulación (Nota E) Ascende al valor de **391, 570,170** para el 31 de diciembre de 2022. (2021: 293,704,275).

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de **474,685** para el 31 de diciembre de 2022, corresponde al monto del impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2023; (2021: 281,474). El impuesto sobre la renta causado para el periodo 2022 ascendió a 474,685.

4. Gastos pagados por adelantado

El monto de **3,694,164** para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 3,576,640), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN's; y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tiene saldo pendiente de amortización.

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos pagados por adelantado | | |
| Comisiones de venta de bonos | 3,620,962 | 3,548,395 |
| Gastos pagados por adelantado | <u>73,202</u> | <u>28,245</u> |
| Totales | <u>3,694,164</u> | <u>3,576,640</u> |

5. Otros activos corrientes

El monto de **7,373**, para el 31 de diciembre de 2022, (diciembre 2021: 7,373) corresponde a los intereses por cobrar de los depósitos a plazos fijos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

6. Inversiones en acciones y bonos del Estado

Las inversiones a largo plazo, que por su naturaleza no son susceptibles de ser realizadas de inmediato y/o cuya intención es mantenerlas por un período mayor a un año, se presentan a su costo de adquisición, sin opción de venta. (NIC No. 32).

Las inversiones se han realizado, así:

| | | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bonos del Estado | Vencimiento en cinco años | 100,000 | 100,000 |
| Capital Assets Consulting, Inc. | Valores Comerciales Negociables | | |
| | Vencimiento 19 noviembre 2022 | 2,000,000 | 2,000,000 |
| Central Fiduciaria, S.A. | Fideicomiso de Administración | 900,914 | 952,728 |
| Inversión en sociedades | Acciones | <u>5,169,833</u> | <u>2,030,073</u> |
| Totales | | <u>8,170,747</u> | <u>5,082,801</u> |

7. Propiedades disponibles para la venta

La Empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor de deuda, sin embargo, estas propiedades de acuerdo a informes de empresas evaluadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de esta cuenta ascendía a **3,325,098**; (2021: 4,087,566), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, así:

| 31 de diciembre de 2022 | Terreno | Edificio | Equipo rodante | Equipo de oficina | Mobiliario y enseres | Instalación y mejoras | Letrero | Totales |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|-----------------------|---------------|------------------|
| COSTO DE ADQUISICIÓN | | | | | | | | |
| Saldos al inicio del año | 500,000 | 392,670 | 1,706,367 | 1,122,557 | 581,316 | 337,781 | 186,671 | 4,827,362 |
| Más: adquisiciones | - | - | 330,666 | 189,838 | 25,032 | 27,160 | - | 572,696 |
| Saldos al 31 de diciembre | 500,000 | 392,670 | 2,037,033 | 1,312,395 | 606,348 | 364,941 | 186,671 | 5,400,038 |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA | | | | | | | | |
| Saldos al inicio del año | (-) | (146,977) | (1,339,757) | (785,086) | (429,567) | (317,076) | (146,907) | (3,165,370) |
| Más: gastos del período | (-) | (9,816) | (178,515) | (107,664) | (37,566) | (12,886) | (7,920) | (354,367) |
| Saldos al 31 de diciembre | (-) | (156,793) | (1,518,272) | (892,750) | (467,133) | (329,962) | (154,827) | (3,519,737) |
| Saldos netos | 500,000 | 235,877 | 518,761 | 419,645 | 139,215 | 34,979 | 31,844 | 1,880,321 |
| 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | | |
| COSTO DE ADQUISICIÓN | | | | | | | | |
| Saldos al inicio del año | 500,000 | 392,670 | 1,486,960 | 964,988 | 437,665 | 328,792 | 137,169 | 4,248,244 |
| Más: adquisiciones | - | - | 245,407 | 157,569 | 143,651 | 8,989 | 49,502 | 605,118 |
| Menos: ajustes | - | - | (26,000) | - | - | - | - | (26,000) |
| Saldos al 31 de diciembre | 500,000 | 392,670 | 1,706,367 | 1,122,557 | 581,316 | 337,781 | 186,671 | 4,827,362 |
| DEPRECIACIÓN ACUMULADA | | | | | | | | |
| Saldos al inicio del año | (-) | (136,773) | (1,187,865) | (695,555) | (388,000) | (309,271) | (133,186) | (2,851,550) |
| Más: gastos del período | (-) | (10,204) | (151,892) | (89,531) | (40,667) | (7,805) | (13,721) | (313,820) |
| Saldos al 31 de diciembre | (-) | (146,977) | (1,339,757) | (785,086) | (429,567) | (317,076) | (146,907) | (3,165,370) |
| Saldos netos | 500,000 | 245,693 | 366,610 | 337,471 | 151,749 | 20,705 | 39,764 | 1,661,992 |



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

9. Cuentas por pagar - proveedores

Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

| | Diciembre 2022 | % | Diciembre 2021 | % |
|-------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| De 1 a 30 días | 27,029 | 21.05 | 94,801 | 34.15 |
| De 31 a 60 días | 51,370 | 40.02 | 80,923 | 29.15 |
| De 61 a 90 días | 34,607 | 26.96 | 78,503 | 28.28 |
| De 91 a 120 o más | <u>15,370</u> | 11.97 | <u>23,392</u> | 8.42 |
| Totales | <u>128,376</u> | 100.00 | <u>277,619</u> | 100.00 |

Estas cuentas son canceladas en un período de treinta (30) a sesenta (60) días.

10. Impuestos por pagar

El monto de **695,580** para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 367,526), corresponden a los impuestos pendientes de cancelación. Entre éstos está el monto del impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2023, que asciende a 474,685.

11. Otros pasivos corrientes

El monto de **173,875** para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 126,628), corresponden a las siguientes cuentas, así:

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos recibidos de clientes | 78,146 | 94,056 |
| Impuesto y retenciones por pagar | 65,916 | 18,653 |
| ITBMS por pagar | 11,383 | 13,919 |
| Impuesto sobre dividendos por pagar | 18,345 | - |
| Descuentos de empleados por pagar | 85 | - |
| Totales | <u>173,875</u> | <u>126,628</u> |

12. Gastos de manejo no devengados

Con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y para las empresas financieras, los ingresos por gastos de manejo deben ser diferidos o generados con base a la duración o vigencia del préstamo.

A continuación, presentamos el siguiente análisis:

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldos al inicio del período | 9,020,426 | 5,173,364 |
| Totales del período al 31 de diciembre de 2022 y 2021 | 3,569,300 | 8,730,642 |
| Menos: monto diferido por amortizar | <u>7,834,726</u> | <u>9,020,426</u> |
| Totales de ingresos del período | <u>4,755,000</u> | <u>4,883,580</u> |



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

13. Capital social autorizado

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio de 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a Veinte Millones de Dólares (US \$20,000,000.00), dividido en Veinte Mil (20,000) acciones comunes con un valor nominal de Mil Dólares (1,000.00) cada una.

El Capital Pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a Once Millones de Dólares (US \$11,000,000) moneda de los Estados Unidos de América, lo cual, corresponden a 11,000 acciones comunes, emitidas y en circulación.

Acciones preferidas

La Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución No. 575-2019 del 20 de diciembre de 2019, autorizo la oferta pública de Diez Mil (10,000) acciones preferidas acumulativas por un monto de Diez Millones de Dólares con un valor nominal de Mil Dólares cada una. Las acciones preferidas tendrán una fecha de vencimiento de 10 años, desde la fecha de su emisión.

Al 31 de diciembre de 2022, el capital pagado de las acciones preferidas asciende a **6,112,000**, lo que representa 6,112 acciones; y al 31 de diciembre de 2021, el capital pagado ascendía a 3,250,000; equivalente a 3,250 acciones preferidas.

14. Utilidades no distribuidas

Al 31 de diciembre de 2022, a las utilidades no distribuidas se le resto la suma de **178,543**; (2021: 132,096), correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Otros ingresos

El saldo de esta cuenta corresponde a los cargos por cierre de los préstamos otorgados y los cuales se detallan, así:

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Legales | 599,955 | 462,913 |
| Notariales | 75,630 | 64,824 |
| Avalúos | 152,783 | 155,625 |
| Cesión | 133,475 | 110,416 |
| Timbres | 39,042 | 30,388 |
| Seguros | 381,260 | 489,701 |
| Minuta - carta de cancelación | 13,851 | 17,727 |
| Varios | <u>97,456</u> | <u>229,164</u> |
| Totales | <u>1,493,452</u> | <u>1,560,758</u> |



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

16. Gastos generales y administrativos

El importe de **9,308,677**, al 31 de diciembre de 2022; (2021: 8,283,131), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

| | NOTAS | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 | AUMENTO (DISMINUCIÓN) |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Gastos de personal | 17 | 1,276,326 | 1,017,965 | 258,361 |
| Honorarios profesionales | | 1,848,490 | 1,416,283 | 432,207 |
| Comisión - ventas bonos y VCN | | 3,393,850 | 3,031,860 | 361,990 |
| Dieta | | - | 4,000 | (4,000) |
| Viáticos y viajes | | 33,193 | 63,111 | (29,918) |
| Atención a clientes y empleados | | 16,650 | 59,428 | (42,778) |
| Papelería y útiles de oficina | | 65,046 | 70,764 | (5,718) |
| Papel sellado y timbres | | 1,672 | 8,103 | (6,431) |
| Alquileres | | 500,734 | 360,069 | 140,665 |
| Luz | | 66,161 | 58,525 | 7,636 |
| Teléfono y Internet | | 134,571 | 130,604 | 3,967 |
| Agua | | 5,630 | 3,733 | 1,897 |
| Cuotas y suscripciones | | 87,235 | 155,130 | (67,895) |
| Combustibles y lubricantes | | 89,231 | 56,068 | 33,163 |
| Aseo y limpieza | | 48,254 | 35,652 | 12,602 |
| Acarreo y flete | | 6,654 | 5,924 | 730 |
| Propaganda | | 256,868 | 444,821 | (187,953) |
| Impuestos municipales | | 35,698 | 26,768 | 8,930 |
| Impuestos nacionales | | 135,104 | 120,002 | 15,102 |
| Seguros | | 51,951 | 49,700 | 2,251 |
| Depreciaciones y amortizaciones | | 354,367 | 313,819 | 40,548 |
| Organización | | 7,485 | 4,470 | 3,015 |
| Donación | | 32,160 | 75 | 32,085 |
| Alquiler de equipo | | 81,005 | 34,311 | 46,694 |
| Reparación y mantenimiento | | 203,506 | 173,324 | 30,182 |
| Bancarios | | 26,565 | 77,246 | (50,681) |
| I.T.B.M.S. - asumido | | 273,710 | 289,674 | (15,964) |
| Uniformes | | 3,561 | 6,643 | (3,082) |
| Fumigación | | 4,442 | 3,590 | 852 |
| Seguridad y vigilancia | | 57,503 | 58,566 | (1,063) |
| Legales y notariales | | 96,621 | 73,397 | 23,224 |
| Seguros - préstamos | | 61,531 | 52,675 | 8,856 |
| Avalúos - préstamos | | 49,563 | 57,052 | (7,489) |
| No deducible | | 10 | - | 10 |
| Multas y recargos | | 3,330 | 19,779 | (16,449) |
| Totales | | 9,308,677 | 8,283,131 | 1,025,546 |



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

17. Gastos de personal

El importe de **1,276,326**, para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 1,017.965), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, los cuales se detallan así:

| | Diciembre 2022 | Diciembre 2021 |
|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Salario | 868,439 | 724,446 |
| Vacaciones | 69,101 | 54,614 |
| Décimo tercer mes | 74,945 | 62,905 |
| Bonificaciones | 77,615 | 25,330 |
| Prima de producción | 13,700 | 2,390 |
| Prestaciones laborales | 29,026 | 26,607 |
| Prestaciones sociales | <u>143,500</u> | <u>121,673</u> |
| Totales | <u>1,276,326</u> | <u>1,017,965</u> |

La empresa tiene 100 y 89 colaboradores para el período terminado al 31 de diciembre de 2022 - 2021, respectivamente.



IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, cuando aplique.

NO APLICA



INFORMES FIDUCIARIOS



Estados financieros combinados e informe de los auditores

Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A' with a long, sweeping tail that curves upwards and to the right.

Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

| | Página |
|--|---------------|
| Informe del auditor independiente | 1 - 3 |
| Estado combinado de situación financiera | 4 |
| Estado combinado de resultados integrales | 5 |
| Estado combinado de cambios en el patrimonio | 6 |
| Estado combinado de flujos de efectivo | 7 |
| Notas a los estados financieros combinados | 8 - 23 |



Informe del auditor independientes

A la junta de Socios
Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de los **Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.** (los Fideicomisos), los cuales comprenden el estado combinado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los correspondientes estados combinados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros combinados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de los **Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.**, al 31 de diciembre de 2022, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y los requerimientos de los contratos de fideicomisos.

Base para la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Combinados de nuestro informe. Somos independientes de la Fiduciaria de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros combinados en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requisitos y con el Código del IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Nuestro informe es únicamente para la Fiduciaria y la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y no debe ser distribuido o utilizado por otras partes distintas a la Fiduciaria y la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

Asuntos Claves

Los asuntos claves de auditoría son aquellas que, a nuestro juicio profesional han sido los más significativos de nuestra auditoría de los estados financieros combinados de **Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.** para el año terminado al 31 de diciembre de 2022. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros combinados en su conjunto y en la información de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

chengyasociados.com

Calle Primera, El Carmen, N° 111, Panamá, República de Panamá

TEL.: +507 264-9511

FAX: +507 263-8441

APARTADO POSTAL: 0823-01-314



Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Combinados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y los requerimientos de los controles internos que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros combinados que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros combinados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de los Fideicomisos para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Fiduciaria o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Fiduciaria.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Combinados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros combinados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, de forma individual o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros combinados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros combinados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más alto que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Fiduciaria.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.



- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Fiduciaria para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros combinados o, si tales revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los acontecimientos o condiciones futuras pueden hacer que a la Fiduciaria deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura general y el contenido de los estados financieros combinados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros combinados representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que logra una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio dentro de la Fiduciaria para expresar una opinión sobre los estados financieros combinados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Fiduciaria. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos importantes de auditoría, incluidas las posibles deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales y regulatorios

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- La socia encargada de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ivette I. Palacios P.

HLB Cheng y Asociados
15 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá


Ivette I. Palacios P.
C.P.A. N°8488



Estado combinado de situación financiera

31 de diciembre de 2022

| | Notas | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Activos | | | |
| Activos circulantes: | | | |
| Depósitos en bancos | 4 | 134,718 | 593,296 |
| Garantías para emisión de Bonos | 5 | 255,269,364 | 202,566,093 |
| Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias | 7 | 42,300,768 | 72,875,009 |
| Bienes muebles | | 2,065,590 | - |
| Inversiones cedidas | 6 | 1,856,211 | 1,856,211 |
| Acciones | | 4,500,000 | 4,500,000 |
| Total de activos | B/. | 306,126,651 | 282,390,609 |
| Pasivos y patrimonio: | | | |
| Pasivos | | | |
| Cuentas por pagar | | 5,531 | 4 |
| Acreedores fiduciarios | 8 | - | 1,352,532 |
| Total de pasivos | | 5,531 | 1,352,536 |
| Patrimonio del Fideicomiso | | | |
| Aportaciones en fideicomisos | | 306,078,273 | 276,923,095 |
| Utilidad acumulada | | 42,847 | 4,114,978 |
| Total de patrimonio de los fideicomisos | | 306,121,120 | 281,038,073 |
| Total de pasivos y patrimonio de los fideicomisos | B/. | 306,126,651 | 282,390,609 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado combinado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

| | Notas | 2022 | 2021 |
|--|-------|----------|------------------|
| Otros ingresos: | | | |
| Ingresos por intereses | B/. | - | 642 |
| Total de ingresos | | <u>-</u> | <u>642</u> |
| Gastos generales y administrativos: | | | |
| Honorarios profesionales | | - | 307,477 |
| Gastos de bancos | | - | 679 |
| Total de gastos | | <u>-</u> | <u>308,156</u> |
| Pérdida neta | B/. | <u>-</u> | <u>(307,514)</u> |



Estado combinado de cambios en el patrimonio Año terminado el 31 de diciembre de 2022

| | Notas | Aportaciones en Fideicomisos | Utilidad acumuladas | Total de patrimonio |
|---|-------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2021 | B/. | 255,939,257 | 6,812,387 | 262,751,644 |
| Aporte de bienes fideicomitidos | | 54,240,758 | - | 54,240,758 |
| Retiros de bienes fideicomitidos | | (17,982,305) | - | (17,982,305) |
| Fideicomisos desafectados | | (28,449,149) | (2,389,895) | (30,839,044) |
| Fideicomisos nuevos | | 13,174,534 | - | 13,174,534 |
| Pérdida neta | | - | (307,514) | (307,514) |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | | 276,923,095 | 4,114,978 | 281,038,073 |
| Aporte de bienes fideicomitidos | | 9,064,743 | - | 9,064,743 |
| Retiros de bienes fideicomitidos | | (67,578,160) | - | (67,578,160) |
| Fideicomisos desafectados | | 30,309,490 | (4,072,131) | 26,237,359 |
| Fideicomisos nuevos | | 57,359,105 | - | 57,359,105 |
| Pérdida neta | | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | B/. | 306,078,273 | 42,847 | 306,121,120 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2022

| | Nota | 2022 | 2021 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Pérdida neta | | - | (307,514) |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | | |
| Garantías para emisión de Bonos | B/. | (52,703,261) | (54,738,245) |
| Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias | | 30,573,740 | 28,527,053 |
| Inversiones cedidas | | - | 4,943,638 |
| Bienes muebles | | (2,065,590) | - |
| Acreedores por aportaciones | | (1,352,532) | 1,352,532 |
| Acciones | | - | 970,079 |
| Cuentas por pagar | | 5,527 | 4 |
| Depósito de plazo fijo | | - | 1,000,000 |
| Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación | | (25,542,116) | (18,252,453) |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Aporte de fideicomisos | | 9,064,743 | 54,240,758 |
| Retiros de fideicomisos | | (67,578,160) | (17,982,305) |
| Fideicomisos desafectados | | 26,237,359 | (30,838,402) |
| Fideicomisos nuevos | | 57,359,105 | 13,174,534 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | 25,083,047 | 18,594,585 |
| (Disminución) aumento neto de los depósitos en bancos | | (459,069) | 342,132 |
| Depósitos en bancos al inicio del año | | 593,787 | 251,655 |
| Depósitos en bancos al final del año | B/. | 134,718 | 593,787 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2022

1 Objetivo y naturaleza de los Fideicomisos

Central Fiduciaria, S. A. (la Fiduciaria) es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá fue inscrita en el Registro Público el 21 de agosto de 2013 bajo las leyes de la República de Panamá, e inició operaciones bajo licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, a través de la Resolución SBP-FID N°0016-2013 de 4 de septiembre de 2013, que le permite realizar el negocio de fideicomisos.

Fideicomisos de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A. fueron constituidos a través de Contratos de Fideicomiso de garantía suscritos por los Fideicomitentes y la Fiduciaria.

Las operaciones de Fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos, bajo la Ley N°1 de 5 de enero de 1984, debidamente reglamentada por el Decreto Ejecutivo N°16 de 3 de octubre de 1984, y modificación por la Ley N°21 de 10 de mayo de 2017.

A continuación, un detalle de los Fideicomisos de Garantía incluidos en estos estados financieros combinados:

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| N°78-00000030 | N°78-00000134 | N°78-00000217 |
| N°78-00000040 | N°78-00000137 | N°78-00000225 |
| N°78-00000045 | N°78-00000138 | N°78-00000228 |
| N°78-00000047 | N°78-00000140 | N°78-00000232 |
| N°78-00000053 | N°78-00000142 | |
| N°78-00000054 | N°78-00000146 | |
| N°78-00000056 | N°78-00000154 | |
| N°78-00000058 | N°78-00000158 | |
| N°78-00000059 | N°78-00000159 | |
| N°78-00000061 | N°78-00000160 | |
| N°78-00000062 | N°78-00000162 | |
| N°78-00000063 | N°78-00000163 | |
| N°78-00000064 | N°78-00000164 | |
| N°78-00000067 | N°78-00000168 | |
| N°78-00000070 | N°78-00000173 | |
| N°78-00000073 | N°78-00000174 | |
| N°78-00000074 | N°78-00000179 | |
| N°78-00000078 | N°78-00000181 | |
| N°78-00000079 | N°78-00000185 | |
| N°78-00000080 | N°78-00000186 | |
| N°78-00000085 | N°78-00000187 | |
| N°78-00000090 | N°78-00000188 | |
| N°78-00000101 | N°78-00000191 | |
| N°78-00000108 | N°78-00000195 | |
| N°78-00000109 | N°78-00000199 | |
| N°78-00000113 | N°78-00000203 | |
| N°78-00000114 | N°78-00000204 | |
| N°78-00000121 | N°78-00000206 | |
| N°78-00000122 | N°78-00000207 | |
| N°78-00000125 | N°78-00000212 | |
| N°78-00000127 | N°78-00000213 | |
| N°78-00000132 | N°78-00000214 | |

Mediante Resolución SBP FID-0014-0016 DE 5 DE diciembre de 2016 de la Superintendencia de Bancos de Panamá, se autoriza el traspaso del cien por ciento 100% de las acciones de Central Fiduciaria, S. A. a favor de Grupo Financiero CF, S. A.

Las oficinas administrativas están ubicadas en Avenida Samuel Lewis, Calle 58 Obarrio, Torre ADR, piso 8, Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros de **Fideicomiso de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A.** al 31 de diciembre de 2022, fueron autorizados para su emisión final por el licenciado Fernando Sucre el 15 de marzo de 2023.

Los fideicomisos N°78-0000030 y N°78-0000045 se encuentran agrupados en dos escrituras.

2 Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros combinados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB.

Base de preparación

Los estados financieros combinados han sido preparados sobre la base del costo histórico y están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

Las políticas de contabilidad significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros combinados se detallan a continuación:

Efectivo

El efectivo incluye efectivo en caja, depósitos mantenidos a disposición en bancos con expiraciones de tres meses o menos.

Activos financieros

El fideicomiso clasifica sus instrumentos financieros basados en los modelos de negocios para la administración de esos activos financieros y en función de los términos contractuales.

El modelo incluye tres categorías de clasificación para los activos financieros:

Costo Amortizado (CA)

Un activo financiero es medido a costo amortizado si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

- a) El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujo de caja contractuales; y
- b) Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.



Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (VRCORI)

Un activo financiero es medido a VRCORI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado con valor razonable con cambios en resultados (VRCR):

- c) El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- d) Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR)

Los activos financieros que no se miden al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

Evaluación del modelo de negocio

La Fiduciaria realiza una evaluación a nivel de su portafolio y del objetivo del modelo de negocio que aplica a los instrumentos financieros de dichos portafolios con el fin de documentar cómo se gestionan los mismos.

La información que fue considerada incluyó lo siguiente:

- a) Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica que incluyen la estrategia de la Gerencia para definir:
 - El cobro de los ingresos por intereses contractuales.
 - Mantener un perfil de rendimiento definido.
 - Mantener un rango de duración específico.
 - Poder vender en cualquier momento por necesidades de liquidez o con el fin de optimizar el perfil de riesgo/retorno de un portafolio con base en las tasas de interés, los márgenes de riesgos, la duración actual y la meta definida.
- b) La forma en que se reporta a la alta gerencia de los Fideicomisos sobre el comportamiento del portafolio;
- c) Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y la forma en que se administran dichos riesgos;
- d) La frecuencia y el valor de las ventas en años, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para vender y cuyo rendimiento es evaluado solamente con base en el cambio de su valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de caja contractuales, ni para obtener flujos de caja contractuales y vender estos activos financieros. No obstante, los fideicomisos no gestionan activos mantenidos para negociación ni cuentan con un modelo alineado a este tipo de instrumentos.

Evaluación si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses

Principal es el valor razonable del activo financiero al momento de su reconocimiento inicial; mientras que el interés es la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados, al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de caja contractuales son solamente pagos de principal e intereses, para los Fideicomisos se verificó los términos contractuales del instrumento.

Al hacer esta evaluación los Fideicomisos consideran:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto y/o periodicidad de los flujos de caja.
- Condiciones de apalancamiento.
- Términos de pago anticipado y extensión.
- Términos que limitan al Fondo para obtener flujos de caja de activos específicos.
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo.

Deterioro de activos financieros

De acuerdo a la NIIF 9, en cada fecha de presentación, la Fiduciaria evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las reservas para pérdidas se reconocen por el monto equivalente a la pérdida crediticia esperada (PCE) de doce meses en los siguientes casos:

- a) Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- b) Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

En el evento en que existe un aumento significativo del riesgo crediticio desde la fecha de la adquisición a la fecha de presentación se reconocen con base en el monto equivalente a la pérdida crediticia esperada (PCE) durante el tiempo de vida total del activo.

Aportes de bienes fideicomitidos

Todos los flujos de fondos monetarios y no monetarios proveniente de los bienes fideicomitidos por los fideicomitentes y que posteriormente serán distribuidas para repago al Fideicomitente, terceros relacionados y beneficiarios.

Retiros de bienes fideicomitidos

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la Fiduciaria de conformidad y en cumplimiento con el contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes del Fideicomiso conforme se desembolsan, los cuales disminuyen los activos netos del Fideicomiso.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado combinado de resultados integrales para todos los instrumentos financieros que generan o causan intereses.

Los intereses sobre depósitos en bancos y valores de inversión se reconocen como ingresos cuando se devengan, en base a los saldos de las cuentas y a las tasas de interés pactadas, más el efecto financiero de primas y descuentos, cuando sean aplicables.

Los gastos de intereses, comisiones de manejo y otros gastos son reconocidos en el estado de resultados integrales con base al método de causación.

NIIF - Nuevas normas e interpretaciones aprobadas al 31 de diciembre de 2021, que aún no son efectivas a esa fecha

A la fecha de la autorización de los estados financieros combinados existen nuevas normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas al 31 de diciembre de 2021, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros combinados.

- NIIF 17 - Contratos de Seguro - Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.

- NIIF 17 - (Enmienda) - Contratos de Seguro - La aplicación anticipada de la NIIF 17 y las modificaciones a la NIIF 17 están permitidas solo para las empresas que también aplican la NIIF 9, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 1 - (Modificación) - Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios, vigente para períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Información a revelar sobre políticas contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de práctica de las NIIF 2), efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores - Definición de estimación contable, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 12 - (Enmienda) - Impuesto a las Ganancias - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de ciertas transacciones únicas, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIIF 10 y NIC 28 - (Enmiendas) - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o empresa conjunta, la fecha efectiva ha sido pospuesta.

De acuerdo a la Administración de los Fideicomisos, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

3 Cláusulas de los contratos de fideicomisos

A continuación, resumimos las cláusulas más importantes de los contratos de fideicomisos de garantía sobre préstamos.

a. Propósito del fideicomiso

La finalidad exclusiva de los fideicomisos es asegurarle al beneficiario que la parte deudora pague de forma fiel y puntual, el capital e intereses del financiamiento otorgado por el beneficiario de conformidad a lo establecido en el contrato, el cual se encuentra garantizado adicionalmente el contrato de Fideicomiso de Garantía.

b. Bienes fideicomitados

La fideicomitente transfiere, en fideicomiso, a la Fiduciaria, los bienes de su propiedad para garantizar el financiamiento otorgado por el beneficiario a la parte deudora, según consta en el contrato de crédito.

c. Respaldo de las facilidades de crédito otorgadas

La facilidad de crédito consignada en las escrituras públicas está respaldada por el crédito general de la parte deudora y garantizada por los contratos de fideicomisos de garantía que celebra en calidad de fideicomitente, el cliente; en calidad de fiduciaria, Central Fiduciaria, S. A. y el beneficiario.

d. Facultades de la fiduciaria

La Fiduciaria está facultada para liquidar los bienes de los Fideicomisos que sirven como garantía de las facilidades de crédito otorgadas a la parte deudora, en los siguientes casos:

1. Cuando la parte deudora no pague el capital e intereses de las obligaciones crediticias correspondientes a las facilidades de crédito otorgadas en la forma y plazos señalados, o bien se produzca algún evento que, en virtud de los términos y condiciones en dichas facilidades de crédito, faculte a el beneficiario a declarar la deuda a plaza vencido, según las instrucciones que reciba a la Fiduciaria del banco;
2. Si las fincas dadas en garantía fueran secuestradas, embargadas o se anotare demanda, suspensión o marginal, en el Registro Público sobre ellas o resultare de cualquier otra forma perseguidas;
3. Cuando la parte deudora y fideicomitentes sean declarados en quiebra a concurso de acreedores, a petición suya o de terceros;
4. Si los bienes que los fideicomitentes dan en garantía sufrieren depreciación; desmejora o deterioro a tal grado que, a juicio del beneficiario, con base en un avalúo, no cubran satisfactoriamente las obligaciones contraídas por la parte deudora, salvo que este o un tercero ofrecieran otra garantía que satisfaga a la Fiduciaria;
5. Si la parte deudora y fideicomitentes resultaren secuestrados o embargados en sus negocios o en cualquiera de sus bienes (muebles o inmuebles);
6. Si los fideicomitentes usan los bienes dados en garantía de una manera distinta a las señaladas en los contratos o no contrataran los seguros requeridos;
7. Si la Fiduciaria comprobara en cualquier momento falsedad en las informaciones proporcionadas por los fideicomitentes, ya sea en relación con los contratos o a cualquiera de los otros en las escrituras públicas garantizadas por los mismos;
8. Si la parte deudora dejara de cumplir o cumpliera de manera imperfecta las obligaciones que tiene con el beneficiario o con la Fiduciaria;
9. Si la parte deudora utiliza las sumas obtenidas por medio de la finalidad de crédito otorgada a esta, garantizadas por los contratos de fideicomisos de garantía para fines distintos a los señalados en las escrituras públicas;
10. Si los fideicomitentes incumplen alguna de las obligaciones contraídas en virtud de los fideicomisos o de cualquiera otro documento relacionados con los contratos de préstamos, ya sean estos públicos o privados.

En caso de producirse un evento de incumplimiento la Fiduciaria procederá a liquidar los bienes fideicomitados siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

1. La Fiduciaria notificara por escrito a los fideicomitentes que se ha producido un evento de incumplimiento por la parte deudora que lo faculta para proceder a la liquidación de los bienes fideicomitados.
2. Cualquiera de las partes que haya incurrido en un evento de incumplimiento deberá subsanar el mismo en un período de (60) días calendario, que correrá a partir de la notificación hecha por a la Fiduciaria.
3. De no subsanarse el evento de incumplimiento antes señalado la Fiduciaria procesará a la liquidación.



4. La Fiduciaria procederá a vender en subasta pública o venta directa los bienes dados en fideicomiso, de escogerse la subasta pública la misma será convocada en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, contados a partir la fecha de vencimiento de los términos establecido en el punto b, los avisos de la subasta pública serán publicados en al menos dos (2) periódicos de circulación nacional, por al menos tres (3) días consecutivos. La subasta pública se llevará a cabo teniendo como mínimo dos (2) postores y utilizando como precio base de venta los bienes fideicomitidos el monto que resulte mayor entre el saldo adeudado, más costos y gastos de venta al momento de producirse el evento de incumplimiento y la suma que resulte de calcular el setenta y cinco por ciento (75%) del valor promedio de venta rápida de los bienes fideicomitidos, establecidos por las dos empresas evaluados con más de cinco (5) años de experiencia en el ramo. De escogerse la venta directa, la Fiduciaria en coordinación con el banco notificará a los fideicomitentes sobre cualquiera oferta de compra de los bienes fideicomitidos que reciban con carácter vinculante, dando a los fideicomitentes cinco (5) días hábiles para igualar dicha oferta mediante compromiso vinculante de los mismos. Transcurrido dicho término sin recibir respuesta alguna o recibiendo una oferta que no presente un valor igual, la Fiduciaria quedará en libertad de proceder con la venta.
5. Transcurrido quince (15) días de celebrada la primera convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una segunda convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomisos el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d. si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
6. Transcurrido quince (15) días de celebrada la segunda convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una tercera convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el cincuenta por ciento (50%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizar dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
7. Una vez transcurridos los períodos antes descritos sin que hayan concurrido como mínimo de postores requeridos, a la Fiduciaria liquidará los bienes fideicomitidos siguiendo el método de venta directa. Si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
8. Cualquier excedente que resulte de la liquidación será entregado a la parte que corresponda, una vez hayan pagado la totalidad de las obligaciones garantizadas por el fideicomiso, incluyendo los gastos y honorarios debidos a la Fiduciaria. Todos los costos y gastos incurridos en el proceso de liquidación serán a cuenta de los bienes fideicomitidos y en caso de que estos no sean suficientes para cubrir dichos costos y gastos, la parte deudora será personalmente responsable de cubrirlos.



4 Depósitos en bancos

Al 31 de diciembre, los Fideicomiso mantenía depósitos a plazo, como se detalla a continuación:

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------|-----|-----------------------|----------------|
| Cuenta de ahorro | | | |
| Canal Bank, S. A. | B/. | 128,911 | 592,296 |
| Capital Bank | | 4,807 | - |
| BI Bank, S. A. | | 1,000 | 1,000 |
| | B/. | <u>134,718</u> | <u>593,296</u> |

Las cuentas de ahorro devengan una tasa de interés anual de 0.26% en 2022 y 2021.

Los contratos de garantía establecen ciertas cláusulas restrictivas para el uso de los fondos de las cuentas bancarias y para la constitución de las reservas. Esta garantía corresponde a los Fideicomisos N°78-00000040, N°78-00000162, N°78-00000213 y N°78-00000217.

5 Cartera de créditos hipotecarios cedidos

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---------------------------------------|-----|---------------------------|--------------------|
| Cartera cedida por: | | | |
| Hipotecaria Metrocredit, S. A. | B/. | 222,068,929 | 182,185,932 |
| Financia Credit, S. A. | | 25,056,559 | 19,820,794 |
| JERD | | 7,601,000 | - |
| Central Financiera de Créditos, S. A. | | 542,876 | 559,367 |
| | B/. | <u>255,269,364</u> | <u>202,566,093</u> |

La cartera de créditos hipotecarios cedidos garantiza lo siguiente:

| <u>Fideicomisos</u> | | <u>2022</u> | |
|---------------------|-----|--------------|---|
| | | <u>Monto</u> | <u>Garantías Fiduciaria sobre emisiones</u> |
| 78-00000030 | B/. | 45,000,000 | 26,320,952 |
| 78-00000030 | | 42,000,000 | 15,634,874 |
| 78-00000030 | | 25,000,000 | 15,640,402 |
| 78-00000045 | | 45,000,000 | 30,007,350 |
| 78-00000045 | | 40,000,000 | 26,132,049 |
| 78-00000045 | | 70,000,000 | 51,730,442 |
| 78-00000045 | | 100,000,000 | 56,602,860 |
| | B/. | | <u>222,068,929</u> |
| <u>2021</u> | | | |
| <u>Fideicomisos</u> | | <u>Monto</u> | <u>Garantías Fiduciaria sobre emisiones</u> |
| 78-00000031 | B/. | 42,000,000 | 23,850,018 |
| 78-00000172 | | 45,000,000 | 47,770,956 |
| 78-00000045 | | 40,000,000 | 33,521,870 |
| 78-00000030 | | 45,000,000 | 15,460,713 |
| 78-00000202 | B/. | 70,000,000 | 61,582,375 |
| | | | <u>182,185,932</u> |

La tasa de interés mensual de las series emitidas oscila entre 6% y 8.5%.

Hipotecaria Metrocredit, S. A. constituyó fideicomisos de garantía de programa relativo de bonos hipotecarios con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S. A., como fiduciario. Estos contratos fueron suscritos en las Escrituras Públicas:

Fideicomiso I

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| N°610 (Constitución Fideicomiso) | 14 de enero 2014 |
| N°15,496 (Enmienda Escritura N°610) | 11 de diciembre de 2014 |
| N°4102 (Adenda) | 7 de marzo de 2022 |

Fideicomiso II

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| N°9,541 (Constitución Fideicomiso) | 25 de julio de 2016 |
| N°1,854 (Adenda) | 2 de febrero de 2018 |
| N°7,892 (Adenda) | 29 de mayo de 2019 |
| N°4101 (Adenda) | 7 de marzo de 2022 |

El objetivo de estos fideicomisos, el fideicomitente declara que es emisor recurrente en el mercado de capitales de Panamá de bonos y valores comerciales negociables (VCN'S) a fin de obtener capital de operación para sus actividades como financiera, emisiones de valores estas en las que garantiza el pago de capital, de los intereses periódicos y de los moratorios, y de cualquier otra suma que por cualquier concepto adeude a los tenedores registrados, mediante cesión de cartera de préstamos y otros activos a fideicomisos de garantía constituidos con tal finalidad.

Son bienes fideicomitidos o bienes fiduciarios, indistintamente, todos aquellos bienes que sean traspasados, mediante cesión, al fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, autorizadas por la Fiduciaria, incluyendo entre otros: (a) créditos dimanantes de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro de los contratos y con las normas del prospecto informativo; (b) créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza y otras facilidades crediticias, pagarés, letras, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Hipotecaria Metrocredit, S. A. en la Bolsa de Valores de Panamá o fuera de ella, que cumplan los términos y condiciones estipuladas en los contratos y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores pueden ser determinables; (c) valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de emisores distintos a la empresa emisora fideicomitente y de partes relacionadas, así como valores del estado; (d) aportes en efectivo; (e) ganancias de capital, intereses, créditos y cualquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos; (f) cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial.

El Fideicomitente cederá al Fideicomiso los bienes fiduciarios indicados en el párrafo siguiente:

1. Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que haya de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al doscientos por ciento (200%), (150%) y (120%) de la suma del valor residual o saldo adeudado, respectivamente de acuerdo a lo pactado en sus adendas mediante escrituras públicas 1854, 7892 y 4101.
2. Préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, distintos a los que respalden o complementen los créditos hipotecarios, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sume ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.



3. Valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá de emisiones distintos al propio fideicomitente, consistentes en bonos, bonos del estado o valores comerciales negociables cuyo valor nominal o capital a ser pagado a su vencimiento sea el cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.

Los contratos de garantías de Hipotecaria Metrocredit, S. A. corresponden a los fideicomisos N°78-00000030 y 7800000045.

Financia Credit, S. A.

| Garantías Fiduciaria sobre emisión de bonos | | 2022 | 2021 |
|--|-----|-------------------|-------------|
| 78-00000162 | B/. | 6,148,370 | 13,621,707 |
| 78-00000217 | | 18,908,189 | 6,199,087 |
| | B/. | 25,056,559 | 19,820,794 |

La tasa de interés anual de las series emitidas oscila entre 7% y 8.50%.

Mediante Escritura Pública 2,752 del 20 de febrero de 2018, se celebra contrato de fideicomiso, con el fin de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y de los moratorios, y que cualquier suma que por cualquier concepto se les adeude únicamente a los tenedores registrados de la emisión de bonos.

Son bienes fideicomitidos o bienes fiduciarios, indistintamente todos aquellos bienes que sean traspasados, mediante cesión a el fideicomiso incluyendo entre otros:

- Créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Financia Credit, S. A. en Panamá o en cualquier parte del mundo que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato.
- Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá o cualquier parte del mundo.
- Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, de emisores distintos a la empresa emisora fideicomitente y de partes relacionadas, colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, que cumplan con los términos del presente contrato y el prospecto informativo de los bonos.
- Aportes en efectivo en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América que representan un equivalente a la par (1:1) en relación con los montos colocados que garanticen.
- Ganancias de capital, intereses, créditos y cualquiera otro beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.
- Cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial en Panamá o cualquier parte del mundo. A la fecha de autorización del prospecto informativo, el emisor no posee bienes reposeídos, no obstante, si en algún momento se llegaran a tener, estos contarían con una póliza de seguros, ya que los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de créditos se encuentran asegurados, así como un avalúo realizado por una empresa de reconocido profesionalismo.
- Adicional a los bienes fideicomitidos que se describen en los puntos anteriores, el fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá que según avalúo comercial representen ciento veinte por ciento (120%) del valor de los valores en circulación. Los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de la cartera de crédito estarán asegurados, así como un avalúo realizado por una empresa de reconocido profesionalismo.

El Fideicomitente, cada ciento veinte (120) días calendario, cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de emisión del programa Rotativo de Bonos Corporativos. No se tendrá por cedidos los créditos hipotecarios hasta tanto la cesión esté inscrita en el Registro Público ni los créditos ordinarios hasta tanto se endosen los respectivos títulos.

El contrato de garantía de Financia Credit, S. A. corresponde al fideicomiso N°78-00000162, que mantiene una adenda según escritura pública 14075 y el contrato de Fideicomiso N°78-00000217, mediante escritura pública 7239.

6 Inversiones cedidas

Al 31 de diciembre, las inversiones cedidas para el fideicomiso del Canal Bank, S. A. se detallan a continuación:

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-----|------------------|------------------|
| Panacorp Casa de Valores, S. A. | | | |
| Aportaciones de títulos de renta variable | B/. | <u>1,856,211</u> | <u>1,856,211</u> |

Fideicomiso estableció como mecanismo de garantía del pago de acciones comunes de los montos pagaderos por el Fideicomitente para adquirir hasta la totalidad de las acciones comunes, emitidas y en circulación de Banco Universal, S. A. (BUSA). La Fiduciaria destinará los Bienes Fiduciarios primariamente a honrar el precio íntegro de la transacción, conforme a la suma en la oferta de compra vinculante presentada por Canal Bank, S. A. a la Junta de Reorganización de Banco Universal, S. A. el día 12 de octubre de 2015, incluyendo conforme lo estipulado en el contrato de compraventa de acciones.

El Fideicomitente cederá a este fideicomiso una suma no inferior al precio global en bienes fiduciarios dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de autorización de la transacción, en fondos líquidos y/o títulos inmediatamente liquidables y contemporáneamente con o posteriormente a dicha cesión o traspaso aquellas otras sumas que convenga a fideicomitente con los accionistas comunes, incluyendo conforme lo estipulado en el contrato de compraventa de acciones.

Esta garantía corresponde al fideicomiso N°78-00000040.

7 Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias

Al 31 de diciembre, las garantías de préstamos a instituciones bancarias se detallan a continuación:

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-----|--------------------------|-------------------|
| Beneficiarios: | | | |
| Canal Bank, S. A. | B/. | 19,820,574 | 39,406,309 |
| Banco Internacional de Costa Rica, S. A. | | 10,584,587 | 10,259,138 |
| Central Fiduciaria de Créditos, S. A. | | 288,000 | 288,000 |
| Financia Credit | | 975,000 | 975,000 |
| Hipotecaria Metrocredit | | 4,792,059 | 4,583,296 |
| Otros | | 5,840,548 | 17,363,266 |
| | B/. | <u>42,300,768</u> | <u>72,875,009</u> |

Las condiciones con cada beneficiario se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2022, las garantías de préstamos, cuyos contratos se encuentran bajo el beneficiario Canal Bank, S. A., en calidad de acreedor de los financiamientos otorgados a las partes deudoras, se compone de 42 fideicomisos, en Banco Internacional de Costa Rica, S. A. de 7 fideicomisos y en Central Financiera de Créditos, S. A. de 3 fideicomisos, los cuales se encuentran inscritos en escrituras públicas que estipulan las siguientes condiciones:

- La finalidad exclusiva de los fideicomisos es asegurarle al banco que la parte deudora pagara de forma fiel puntual, el capital e intereses del financiamiento otorgado por el Banco de conformidad a lo establecido en el contrato, el cual se encuentra garantizado por el contrato de fideicomiso de garantía.

- El fideicomitente transfiere, en fideicomiso, a la Fiduciaria, los bienes de su propiedad a fin de que los mismos sirvan para garantizar el financiamiento otorgado por el Banco a la parte deudora, según consta en el contrato de crédito.
- La facilidad de crédito, consignada en las escrituras públicas, está respaldada por el crédito general de la parte deudora y garantizadas por los contratos de fideicomiso de garantía que celebra en calidad de fideicomitente el cliente; en calidad de fiduciario Central Fiduciaria, S. A. y Canal Bank, S. A., Banco Internacional de Costa Rica, S. A. y Central Financiera de Créditos, S. A. en calidad de beneficiario.

La Fiduciaria está facultado para liquidar los bienes fideicomitados que sirven como garantía de las facilidades de crédito otorgadas a la parte deudora, en los siguientes casos:

1. Cuando la parte deudora no pague el capital e intereses de las obligaciones crediticias correspondientes a las facilidades de crédito otorgadas en la forma y plazos señalados, o bien se produzca algún evento que, en virtud de los términos y condiciones en dichas facilidades de crédito, faculte a Canal Bank, S. A. a declarar la deuda a plazo vencido, según las instrucciones que reciba la Fiduciaria del banco;
2. Si las fincas dadas en garantía fueran secuestradas, embargadas o se anotare demanda, suspensión o marginal, en el Registro Público sobre ellas o resultare de cualquier otra forma perseguidas;
3. Cual de la parte deudora y/o fideicomitentes sean declarados en quiebra a concurso de acreedores, a petición suya o de terceros;
4. Si los bienes que los fideicomitentes dan en garantía sufrieren depreciación; desmejora o deterioro a tal grado que, a juicio del Banco, con base en un avalúo, no cubran satisfactoriamente las obligaciones contraídas por la parte deudora, salvo que este o un tercero ofrecieran otra garantía que satisfaga a la Fiduciaria;
5. Si la parte deudora y/o fideicomitentes resultaren secuestrados o embargados en sus negocios o en señaladas en los contratos o no contratan los seguros requeridos;
6. Si los fideicomitentes usan los bienes dados en garantía de una manera distinta a las señaladas en los contratos o no contratan los seguros requeridos;
7. Si la Fiduciaria comprobara en cualquier momento falsedad en las informaciones proporcionadas por los Fideicomitentes, ya sea en relación con los contratos o a cualquiera de los otros en las Escrituras Públicas garantizadas por los mismo;
8. Sila parte deudora dejara de cumplir o cumpliera de manera imperfecta las obligaciones que tiene con el beneficiario, este es Canal Bank, S. A. Banco Internacional de Costa Rica, S. A. y Central Financiera de Créditos, S. A. o con la Fiduciaria;
9. Si la parte deudora utiliza las sumas obtenidas por medio de la facilidad de crédito otorgada a esta, garantizadas por los contratos de fideicomisos de garantía parafines distintos a los señalados en las escrituras públicas.
10. Si los fideicomitentes incumplen alguna de las obligaciones contraídas en virtud de los fideicomisos o de cualquiera otro documento relacionados con los contratos de préstamos, ya sean estos públicos o privados.



En caso de producirse un evento de incumplimiento a la Fiduciaria procederá a liquidar los bienes fideicomitidos siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

1. La Fiduciaria notificara por escrito a los Fideicomitentes que se ha producido un evento de incumplimiento por la parte deudora que lo faculta para proceder a la liquidación de los bienes fideicomitidos.
2. Cualquiera de las partes que haya incurrido en un evento de incumplimiento deberá subsanar el mismo en un período de sesenta (60) días calendario, que correrá a partir de la notificación hecha por la Fiduciaria.
3. Transcurrido quince (15) días de celebra la primera convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una segunda convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el sesenta y cinco por ciento 65% del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
4. Transcurrido 15 días de celebrada la segunda convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una tercera convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el cincuenta por ciento 50% del monto que resulte mayor, según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
5. Una vez transcurridos los períodos antes descritos sin que hayan concurrido como mínimo los postores requeridos, la Fiduciaria liquidara los bienes fideicomitidos siguiendo el método de venta directa. Si luego de realizada dicha venta quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.

Cualquier excedente que resulte de la liquidación será entregado a la parte que corresponda, una vez se hayan pagado la totalidad de las obligaciones garantizadas por el fideicomiso, incluyendo los gastos y honorarios adeudados a la Fiduciaria. Todos los costos y gastos incurridos en el proceso de liquidación serán a cuenta de los bienes fideicomitidos en el proceso de liquidación serán a cuenta de los bienes fideicomitidos y en caso de que estos no sean suficientes para cubrir dichos costos y gastos, la parte deudora será personalmente responsable de cubrirlos.

Los contratos de garantías bajo beneficiarios de Canal Bank, S. A. corresponden a los fideicomisos:

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| N°78-00000053 | N°78-00000078 | N°78-00000113 | N°78-00000232 |
| N°78-00000054 | N°78-00000079 | N°78-00000179 | N°78-00000142 |
| N°78-00000056 | N°78-00000080 | N°78-00000164 | N°78-00000146 |
| N°78-00000058 | N°78-00000085 | N°78-00000168 | N°78-00000154 |
| N°78-00000059 | N°78-00000090 | N°78-00000174 | N°78-00000181 |
| N°78-00000061 | N°78-00000101 | N°78-00000122 | N°78-00000185 |
| N°78-00000062 | N°78-00000108 | N°78-00000125 | N°78-00000187 |
| N°78-00000063 | N°78-00000109 | N°78-00000127 | N°78-00000195 |
| N°78-00000064 | N°78-00000158 | N°78-00000132 | N°78-00000206 |
| N°78-00000067 | N°78-00000160 | N°78-00000134 | |
| N°78-00000070 | N°78-00000163 | N°78-00000137 | |
| N°78-00000073 | N°78-00000114 | N°78-00000138 | |
| N°78-00000074 | N°78-00000121 | N°78-00000140 | |



Los contratos de garantía bajo beneficiarios Banco Internacional de Costa Rica, S. A. corresponden a los fideicomisos:

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| N°78-00000159 | N°78-00000188 | N°78-00000199 |
| N°78-00000208 | N°78-00000191 | N°78-00000203 |
| N°78-00000186 | | |

Los contratos de garantías bajo beneficiarios de Central Financiera de Créditos, S. A. corresponden a los fideicomisos:

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| N°78-00000204 | N°78-00000213 | N°78-00000207 |
|---------------|---------------|---------------|

Otros Beneficiarios

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|------------------|------|-------------|-------------------|
| Bienes inmuebles | US\$ | - | <u>22.921.562</u> |

Al 31 de diciembre del 2022, los Fideicomisos no mantienen bienes inmuebles en garantía.

Fideicomiso N°78-00000047 (Bienes inmuebles)

Mediante Escritura Pública N°1,625 del 30 de abril de 2017, se celebra contrato de fideicomiso sobre la finca N°P.H. 79586, que tiene como finalidad exclusiva asegurarle al beneficiario el pago de forma fiel y puntual del importe total de un pagaré. El monto en garantía es B/.800,000.

Fideicomiso N°78-000000173 (Bienes inmuebles)

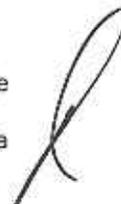
Mediante Escritura Pública N°10791 del 22 de junio de 2018, se celebra contrato de fideicomiso sobre la finca N°30084, que tiene como finalidad exclusiva asegurarle al beneficiario (la aseguradora) que la parte deudora cumplirá de forma fiel y puntual, las obligaciones dimanantes de la fianza de excarcelación emitida por el beneficiario de conformidad a lo establecido en la misma. El monto en garantía es B/.555,898.

Fideicomiso N°78-000000184 (Bienes inmuebles)

Mediante Escritura Pública N°14932 del 23 de agosto de 2018, se celebra contrato de fideicomiso de administración y garantía, con la finalidad de recibir los bienes fideicomitados según lo dispone el contrato de parte del Fideicomitente proveniente de los clientes de éste y que le sean entregados a este como garantía para aquellas fianzas que el Fideicomitente emite a favor de sus clientes/fiados, para que dichos bienes sean administrados por la Fiduciaria de la forma que se establece en este contrato o sus enmiendas se las hubiere y que en caso de que la fianza correspondiente fuere reclamada el Fideicomitente, se pueda cobrar dichos bienes, el beneficiario principal del fideicomiso o fideicomisario será la aseguradora.

Son bienes fideicomitados o bienes fiduciarios, indistintamente, todos aquellos bienes que sean traspasados mediante cesión o entrega de bienes a el fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, autorizadas por la fiduciaria, incluyendo entre otros:

- a. Aportes en efectivo
- b. Cualquier bien mueble o inmueble que se encuentre en el territorio de la República de Panamá.
- c. Valores tales como acciones, bonos, VCN's o cualquier otro título, se negocien o no en Bolsa de Valores de Panamá.



- d. Ganancia de Capital, intereses, créditos y cualquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.

Al 31 de diciembre de 2021, los valores en garantía del fideicomiso N°78-00000184, ascienden al monto de B/.13,551,217.

8 Acreedores fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2021, los Fideicomisos mantienen a contrapartidas de las Fiduciarias garantías recibidas de acuerdo a cada contrato de fideicomiso firmado.

9 Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

| | <u>2022</u> | | <u>2021</u> | |
|---------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable (nivel 3)</u> | <u>Valor en libros</u> | <u>Valor razonable (nivel 3)</u> |
| Activos: | | | | |
| Depósitos en banco | B/. 134,718 | 134,718 | 593,296 | 593,296 |
| Garantías para emisión de Bonos | 255,269,364 | 255,269,364 | 202,566,093 | 202,566,093 |
| Bienes muebles | 2,065,590 | 2,065,590 | | |
| Inversiones cedidas | 1,856,211 | 1,856,211 | 1,856,211 | 1,856,211 |
| Garantías hipotecarias | 42,300,768 | 42,300,768 | 72,875,009 | 72,875,009 |
| | B/. <u>301,626,591</u> | <u>301,626,591</u> | <u>277,890,609</u> | <u>277,890,609</u> |

El valor en libros de los depósitos en banco se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

10 Entidad Reguladora

Las operaciones de fideicomiso en Panamá son supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, como entidad reguladora, de acuerdo con la legislación establecida en la Ley N°1 de 5 de enero de 1984.

11 Cumplimiento del marco regulatorio

La Ley N°21 de 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomisos y dicta otras disposiciones, decretada por la Asamblea Nacional, establece entre sus artículos lo siguiente:

Artículo 29: Contabilidad separada por cada fideicomiso: La empresa fiduciaria deberá llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicomitado. La información contable de cada uno de los fideicomisos, que incluya los activos o bienes que lo conforman, sus obligaciones financieras o acreencias, ingresos y egresos, deberá mantenerse actualizada y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitado.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, la Fiduciaria presentará a la Superintendencia de Bancos un estado financiero auditado de los fideicomisos administrados, que incluya a todos los fideicomisos administrados por la fiduciaria.

El estado financiero a que se refiere el primer párrafo de este artículo deberá mantenerse y estar disponible por un período no menor de cinco años, contados a partir del último día del año calendario dentro del cual las transacciones para las que aplican estos registros fueron completadas.

Los estados financieros de **Fideicomiso de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.** al 31 de diciembre de 2022, han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

12 Riesgos financieros

Los riesgos más importantes que la Dirección del Fideicomiso considera a que están expuestos los instrumentos financieros activos y pasivos del Fideicomiso son los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. Los riesgos de mercado incluyen riesgos de tasas de interés.

Riesgo de crédito

Se determinó si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionada, incluyendo información y análisis de carácter cuantitativo basados en la experiencia histórica y la evaluación experta de crédito incluyendo información con proyección a futuro.

Riesgo de tasas de interés

Las operaciones están sujetas al riesgo de fluctuación de tasas de interés, dado que los activos que devengan interés y los pasivos que causan interés vencen o se les renueva tasas en diferentes períodos o los montos varían.

13 Eventos posteriores

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado combinados de situación financiera hasta el 15 de marzo de 2023 fecha en que los estados financieros combinados estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

Los Fideicomisos N° 78-000000234, N° 78-000000236 y N° 78-000000237 al cierre del período 2022, se encontraban en proceso y trámite de la documentación para establecer que la Fiduciaria administre los bienes en calidad de Fideicomisos.



VI. CALIFICACION DE RIESGO

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 01/2023

Informe con EEEF no auditadas al 30 de junio de 2022

Fecha de comité: 06/01/2023

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Gamaly Tejada
gtejada@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

| Fecha de información | dic-18 | jun-19 | dic-19 | jun-20 | dic-20 | jun-21 | dic-21 | jun-22 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fecha de comité | 3/05/2019 | 3/1/2019 | 22/05/2020 | 13/11/2020 | 3/07/2021 | 3/12/2021 | 1/07/2022 | 5/01/2023 |
| Fortaleza Financiera | PA ^{A-} | PA ^A |
| Programa de Valores Comerciales SMV 342-21 | | | | | PA ¹ | PA ¹ | PA ¹ | PA ¹ |
| Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 | PA ¹ |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 | PA ^{AA+} | PA ^{AA-} |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16 | PA ^{AA+} | PA ^{AA-} |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17 | PA ^{AA+} | PA ^{AA-} |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19 | PA ^{AA+} | PA ^{AA-} |
| Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21 | | | | | PA ^{AA-} | PA ^{AA-} | PA ^{AA-} | PA ^{AA-} |
| Programa de Acciones Preferidas Acumulativas | | PA ^{A-} |
| Perspectiva | Positiva | Estable |

Significado de la calificación

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió mantener la calificación de PA^A a la **Fortaleza Financiera**, de PA¹ al **Programa de Valores Comerciales**, de PA^{AA-} al **Programa de Bonos Hipotecarios**, la calificación de PA^{A-} para el **Programa de Acciones Preferidas Acumulativas** con perspectiva 'Estable' de Hipotecaria Metrocredit, S.A. con información al 30 de junio de 2022. La calificación se fundamenta en el enfoque de negocio de créditos Hipotecarios garantizados por Hipotecaria Metrocredit, se considera la concentración de la cartera en préstamos hipotecarios, así como los indicadores de morosidad que se mantienen en niveles bajos, se considera el respaldo del fideicomiso de garantía de las emisiones, demostrando una adecuada cobertura. Por su parte la calificación considera los ajustados niveles de rentabilidad.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Las calificaciones otorgadas a Hipotecaria Metrocredit, S.A se fundamenta en los siguientes puntos:

Constante crecimiento y calidad de cartera. A junio 2022, la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit totalizó B/. 243.7 millones, incrementando interanualmente en (+29%), como resultado del aumento en las colocaciones de créditos hipotecarios. La cartera muestra una concentración en 95.3% en préstamos con garantía hipotecaria y 4.7% por préstamos a jubilados. Los préstamos en categoría vigente representaron el 99% del total de la cartera. Cabe resaltar que la cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 378.4 millones lo cual demostró una cobertura hipotecaria de 155% y un Loan to Value que se situó en 64.39%, los resultados de los indicadores antes mencionados son producto de que el crecimiento en los préstamos fue mayor que la proporción de las garantías, aunque mantienen una alta cobertura sobre dichos créditos. Adicional la morosidad se mantiene por debajo del promedio del sector y en los últimos 5 años los indicadores de morosidad y cartera vencida no han superado el 1%, estos han visto beneficiados por el crecimiento constante en la cartera, el cual ha sido proporcionalmente mayor al incremento de la cartera morosa y vencida. Por lo cual se puede observar una adecuada calidad en su cartera, manteniendo una buena gestión incrementando interanualmente la cual se ve cubierta por las garantías Hipotecarias.

Recuperación en los niveles de Rentabilidad. Al primer semestre de 2022 los ingresos financieros incrementaron en mayor proporción (+17.9%) ante el incremento en los gastos financieros (+13.5%); derivado del incremento en los intereses ganados e ingresos por manejo, debido a este incremento en ingresos respecto a los gastos, el margen financiero bruto mostro una mejora del +25%. Así mismo, a pesar de que los gastos de operación aumentaron, la utilidad neta mostró una recuperación considerable (+38.5%). Adicionalmente, el patrimonio aumentó en 34% como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas y acciones preferidas registradas al periodo de análisis. Derivado de lo anterior, el ROE anualizado de la empresa se situó en 11.05%, incrementando respecto al periodo anterior. Por su parte, los activos demostraron un incremento interanual como resultado del incremento de los préstamos y las disponibilidades, lo cual permitió que el ROA anualizado se situara en 0.83% reflejando una mejora respecto al periodo anterior, mostrando una adecuada recuperación en la rentabilidad de la financiera.

Adecuados niveles de liquidez. A la fecha de análisis, las disponibilidades totalizaron B/. 49.7 millones, incrementando de manera interanual, derivado del aumento en las cuentas corrientes, de ahorro y depósitos a plazo fijo. Las inversiones por su parte incrementaron, como resultado del alza en las acciones adquiridas, lo que permite rentabilizar y mejorar la liquidez de la empresa. En lo que respecta a las fuentes de fondeo, el 70.69% corresponde a bonos hipotecarios, seguido por los VCN's que conformaron el 13.31% del total de pasivos. Estas fuentes de fondeo son utilizadas como capital de trabajo. Los préstamos por pagar a bancos se pagaron en su totalidad a la fecha de análisis, por lo cual, el índice de liquidez inmediata aumento a 20.39, así mismo al tomar en cuenta las inversiones, la liquidez mediata se situó en 22.7%, aumentando interanualmente. En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron una mejora la cual es explicada por el incremento en las disponibilidades, resultado de mayores depósitos y se ha observado una tendencia al alza en estos indicadores, manteniendo adecuados niveles de liquidez en los últimos 3 años.

Apropiada solvencia patrimonial. Al junio 2022, el patrimonio totalizó B/. 24.3 millones, mostrando un incremento interanual de (+34%), derivado del incremento en la colocación de acciones preferentes (+3.05 veces), aunado al incremento en las utilidades retenidas. Por lo tanto, en lo que respecta al endeudamiento patrimonial, se ubicó en un valor de 11.9 veces, teniendo una disminución interanual, como consecuencia de la disminución de las cuentas por pagar las cuales incrementaron en mayor proporción a las utilidades no distribuidas; cabe resaltar que las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento de la categorización de fondos, al comparar con su promedio histórico el indicador registrado fue superior, por lo cual se puede observar el fuerte financiamiento con terceros que mantiene la financiera, mantiene su indicador constante y disminuye a la fecha por lo cual ha logrado mantener estables y adecuados niveles de solvencia.

Buenas garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A. posee en total ocho programas de emisiones, las cuales corresponden a dos programas de VCNs, cinco programas de Bonos Hipotecarios y a un programa de Acciones Preferidas. A la fecha de análisis, dichas emisiones están garantizadas por un fideicomiso de garantía, y demuestran una cobertura de 155.3% de créditos y avalúos dentro de lo establecido (110% en créditos y 200% en avalúos) por lo que el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo.

Factores Clave

Factores que pudieran aumentar la calificación

- Fortalecimiento del gobierno corporativo y de la solvencia patrimonial con reducción del apalancamiento.
- Diversificación en la cartera de créditos.
- Mejora constante en los indicadores de rentabilidad.

Factores que pudieran disminuir la calificación

- La calidad de la cartera se vea afectadas por una sostenida alza en la cartera vencida.
- Disminución sostenida de sus niveles de rentabilidad.

Limitaciones y limitaciones potenciales a la calificación

Limitaciones encontradas: Los estados financieros presentados son revisados por Auditor, por lo cual algunos datos podrían variar.

Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles): i) Coyuntura económica: Para la fecha de análisis, se percibe la falta de certeza económica que se deriva de la pandemia propagada durante el primer trimestre del año 2020, la cual amenaza con causar una crisis económica global. De esta manera, la calificación se considera sujeta al riesgo expuesto por dicha coyuntura y al éxito de las medidas de administración aplicadas por la institución durante el período de incertidumbre financiera.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de Bancos e Instituciones Financieras vigente del Manual de Calificación de Riesgo con fecha 09 de noviembre de 2017. Asimismo, se usó la metodología para Clasificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores aprobado por el Comité de Metodologías con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados de diciembre 2017 a diciembre 2021 y Estados Financieros no auditados a Junio de 2022.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, detalle de cartera vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia de Bancos de Panamá.
- **Riesgo de Mercado:** Detalle de inversiones y disponibilidades
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento y detalle de emisiones.
- **Riesgo de Solvencia:** Reporte de capitalizaciones y solvencia.
- **Riesgo Operativo:** Informe de Gestión de Riesgo Operativo y Prevención de Blanqueo de Capitales.

Hechos de Importancia

- Aumento del capital en acciones preferentes, totalizando B/. 5.59 millones en junio de 2022.
- Durante los años 2020 y 2021 cerraron centros de captación por reubicación. En abril 2022 se apertura un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen en la ciudad Capital.
- Las captaciones de préstamos aumentaron un 4.55% en el primer trimestre de 2022 en comparación al año anterior.
- Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido medidas restrictivas para aprobaciones de crédito, se autorizó una baja de tasas de interés activas para poder alcanzar mayores colocaciones.
- Con el objetivo de retener a los clientes con todas las herramientas disponibles, se continúa con la campaña interna "Cero cancelaciones" a 2022.
- Durante el segundo trimestre del año 2022 Metrocredit ha adquirido líneas de crédito con Banco Metrobank por USD 20 millones, con Banco BAC por USD 5 millones y Banco Industrial de Guatemala por USD 6 millones, las cuales no han sido utilizadas durante el año 2022 y planean ser utilizadas de forma contingente y posteriormente consideraran reemplazar algunas series de las emisiones autorizadas por créditos bancarios.

Contexto Económico

La economía mundial se ha ralentizado a inicios del año 2022, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de la región de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 4.4% en 2022 y las proyecciones de crecimiento para Latinoamérica oscilan entre 2.9% en promedio, lo que implica una desaceleración respecto de la recuperación observada en 2021. Se anticipa que los efectos de la inflación, los desafíos de la cadena de suministros a nivel global, podrá limitar la recuperación de la actividad económica. De tal forma, se estima que continúe el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos en los que se encuentra actualmente la economía global.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) en 2021 se presentaron presiones inflacionarias en la mayoría de los países de la región, especialmente el comportamiento de los precios en los sectores de alimentos y energía, también el tipo de cambio será fundamental para explicar la dinámica futura de los precios en los diferentes países de la región.; las proyecciones indican que estas se

mantendrán en 2022. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es de un crecimiento moderado que repuntará inferior al 2% en 2022, después de haber crecido más de un 6% en 2021. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, mostrando una recuperación desde el año anterior, pero aún se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. Por otra parte al primer trimestre de 2022, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron las actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (+139.5%), hoteles y restaurantes (+81.1%), comercio por mayor y por menor (+26.9%), construcción (+21.4%), actividades inmobiliarias, empresariales y alquiler (+16.7%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (+13.7%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como pesca (+9.3%), suministro de electricidad gas y agua (9.4%) e industrias manufactureras (+2.9%). Cabe destacar que muchos de estos sectores económicos siguen en un periodo de recuperación económica. Por otra parte, el sector que continuó con una tendencia negativa es el de enseñanza privada (-5.0%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento y en recuperación.

Para el mes de abril 2022, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registró un crecimiento de +6.20%, en comparación de abril 2021. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a abril 2022, presentó un aumento de +11.19% en comparación del mismo periodo del año 2021. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

La perspectiva para el 2022 es la continua recuperación de los sectores económico, especialmente de los más afectados como construcción y turismo, de la mano del proceso de vacunación, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos, así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento observado en el país, especialmente en la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

Contexto Sistema

Para el periodo de junio 2022, el CBI estuvo conformado por un total de 66 bancos, de los cuales 42 son de licencia general, 14 de licencia internacional y 10 son de licencia de representación. El Centro Bancario Internacional (CBI) está conformado por todos los bancos clasificados según el tipo de licencia: general, internacional o de representación. Los bancos de licencia general forman el Sistema Bancario Nacional (SBN), que están subdivididos en banca oficial y banca privada (banca panameña privada y banca extranjera privada).

La cartera crediticia de los bancos del CBI representa el principal rubro de los activos del sector, con 58.2% de participación. Al analizar la cartera, el 71% de los préstamos fueron otorgados en el mercado local, y el 29% restante al mercado extranjero. Adicionalmente, la calidad de la cartera del CBI, reflejó un índice de cartera vencida de 2.51% sobre el total de la cartera siendo mayor respecto al año anterior (junio 2021:1.98%), la cual cuenta con garantías reales que respaldan dichos créditos, pues la expansión del nivel de créditos de los bancos no ha conducido a un deterioro relevante de la calidad de cartera de crédito, lo que implica que las entidades han evaluado apropiadamente la colocación de crédito a lo largo de los años.

Asimismo, los activos líquidos junto a las inversiones cubrieron un 51.1% del total de los depósitos, mostrando una disminución de 2.3% respecto al periodo anterior. Adicionalmente, que el índice de liquidez inmediata¹ se ubicó en un 21.4%, reflejando una posición menor para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo, debido a un incremento en las captaciones del público y la disminución en los activos líquidos. A pesar de la disminución del ratio, el sistema mantiene niveles adecuados de liquidez a nivel agregado, contando con recursos suficientes para cubrir sus necesidades a corto plazo y a su vez facilitará retomar el crecimiento del crédito. Por otro lado, la Superintendencia de Bancos de Panamá exige a los bancos calcular el índice de liquidez legal, el cual se determina con base a la cantidad de activos líquidos en función de los depósitos no pignorados con vencimiento a 186 días. Dicho indicador no puede ser inferior al 30%, según la normativa de la SBP. A la fecha de análisis, el índice de liquidez legal del Sistema Bancario Nacional se situó en 57.73%, mayor al mínimo exigido por la regulación.

A junio de 2022, los ingresos por intereses mostraron una tendencia al alza, ubicándose en B/. 2,568 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 131.1 millones (+5.4%), como consecuencia de un incremento en los intereses por depósitos en (+29.3%), intereses por préstamos (+4.0%), intereses por inversiones (+10.0%), a pesar de la reducción de intereses por arrendamiento financiero en (-6.6%). A la fecha de análisis, el registro de otros ingresos totalizó B/. 3.35 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2.45 (+2.7 veces). De tal manera, los intereses por préstamos representaron el 84.2% del total de los ingresos, siendo el principal activo generador de ingresos, seguido por los intereses por inversiones en 12.6%, los intereses por depósitos 2.8%, los intereses por arrendamiento financiero en 0.3% y otros

ingresos en 0.1%. Las tasas del mercado panameño son bajas y presentan poca volatilidad, esto debido al bajo riesgo país, sin riesgo de devaluación y con integración financiera, por lo que son muy cercanas a los intereses de mercados internacionales. Esto debido a que los bancos tienen estructuras de fondeos satisfactorias y liquidez adecuada.

A la fecha de análisis, la utilidad del periodo se ubicó en B/. 946.7 millones, mostrando un aumento de B/. 329.7 millones (+53.4%) al compararse con el mismo periodo al año anterior (junio 2021: B/. 617.0 millones). Por otro lado, los indicadores de rentabilidad aumentaron en comparación al año anterior, como resultado de un aumento en la utilidad del periodo, esto debido a una menor acumulación de gastos en provisiones en cuentas malas. El retorno sobre los activos (ROA) del CBI se situó en 1.42%, mayor al indicador presentado al año anterior (junio 2021: 0.96%). Asimismo, el retorno sobre el patrimonio (ROE) del CBI se ubicó en 12.14%, siendo menor a la misma fecha del año anterior (junio 2021: 7.9%), por lo que el sector bancario ha mostrado capacidad de aumentar sus niveles de rentabilidad. Por lo que se puede concluir que el sistema financiero continúa manteniendo una posición sólida y de resiliencia, con niveles de liquidez y de capital superiores a los mínimos requeridos. Mostrando un incremento en el desempeño de la actividad crediticia, así como en los depósitos de los clientes, mostrando una mayor rentabilidad, sin embargo, estos todavía no alcanzan los niveles que estaban antes de la pandemia.

Análisis de la institución

Reseña

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, y opera como una Empresa Financiera No Bancaria autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria y préstamos personales a jubilados. En septiembre de 2005 obtuvo la autorización de la Comisión Nacional de Valores de la Bolsa de Valores de Panamá con el fin de ofrecer una emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista por un total de US\$ 3 millones. Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva aprobó más emisiones de Bonos y VCNs. Actualmente, cuenta con su casa matriz ubicada en ciudad de Panamá, Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit, Antiguo Sonitel, y posee trece centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Vista Alegre, Las Cumbres, Coronado, 24 de diciembre y Las Tablas).

Gobierno Corporativo

PCR realizó un análisis donde considera a Hipotecaria Metrocredit, S.A. respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.¹ Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US\$ 20,000,000.⁰⁰) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US\$1,000.⁰⁰) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio del 2019. El capital pagado de la empresa al 30 de junio de 2022 se mantiene en once millones de dólares (US\$ 11,000,000.⁰⁰), lo que corresponde a once mil (11,000) acciones comunes. Metrocredit cuenta con un único accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad y no forma parte de grupo alguno. La estructura accionaria se muestra en la siguiente tabla.

| ESTRUCTURA ACCIONARIA | | |
|-----------------------|---------------|--|
| Accionista | Participación | Experiencia |
| José María Herrera | 100% | Licenciado en administración de negocios con más de 56 años de experiencia |
| Total | 100% | |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Los órganos de gobierno incluyen el Directorio con su respectivo reglamento, y la Gerencia. El Directorio es el órgano supremo de la sociedad y estaba compuesto por tres miembros, sin embargo, la Junta Directiva luego fue ampliada a cinco miembros con la inclusión de dos nuevos directores independientes. Los directores podrán removerse cada cinco años y han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996. Además, no existe ningún contrato entre ellos y/o la solicitante para la prestación de sus servicios, y la administración de la empresa está a cargo del Gerente General. A junio 2022 la junta directiva que operó se detalla en el siguiente cuadro.

¹La calificación se obtuvo por medio de nuestra encuesta ESG actualizada en junio 2021.

JUNTA DIRECTIVA

| Nombre | Puesto |
|--------------------------|------------------------|
| José María Herrera | Director Presidente |
| Carlos Herrera Correa | Director Tesorero |
| Carlos Herrera Correa | Director Secretario |
| Pedro Correa Mata | Director Independiente |
| Franklin Briceño Salazar | Director Independiente |
| Luis Carlos Del Rio | Director Independiente |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Adicionalmente, Metrocredit tiene establecido una serie de comités que apoyan al Consejo de Administración en el análisis y la toma de decisiones que se detallan a continuación:

- Comité de Créditos: frecuencia semanal o cuando sea requerido.
- Comité de Auditoría y Cumplimiento: frecuencia trimestral.
- La empresa se encuentra desarrollando el manual de Gobierno Corporativo, por lo que las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente.

PLANA GERENCIAL

| Nombre | Puesto |
|--------------------------|-------------------------|
| José María Herrera | Gerente General |
| Maribel Del Carmen Bravo | Gerente de Cobros |
| Marilyn González Moreno | Asesora Legal |
| Margarita Díaz de Escala | Oficial de Cumplimiento |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones

La principal actividad de Hipotecaria Metrocredit, S.A. es el otorgamiento de créditos personales con garantía hipotecaria. Los plazos de los créditos abarcan hasta 150 meses, y la mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses. Además, del 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses. Su principal nicho de mercado son personas emprendedoras, tanto independientes como profesionales que requieren capital para sus proyectos. El 100% de la cartera está conformada por préstamos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

Productos²

- Préstamos personales para cancelar deudas, remodelaciones e iniciar negocios propios. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.
- Préstamos a empleados públicos y privados. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.
- Préstamos para PYMES. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.

Estrategias corporativas

A junio 2022, Metrocredit ha tomado la decisión de reestructurar su balance, a través de la disminución de la colocación de instrumentos de corto plazo (VCNs) en la medida de lo posible y sustituyendo estos por instrumentos de mediano y largo plazo (Bonos de 2, 3 y 4 años). Asimismo, desde el año 2021 se inició un programa de préstamos comerciales con garantía hipotecaria, que consistirá en ofrecer préstamos a empresas con la garantía de la vivienda de su dueño. Adicionalmente, se está analizando por parte de la gerencia y de la junta directiva nuevas modalidades de crédito, a fin de incrementar la cartera de negocios.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. posee una estrategia de mercadeo estructurada, debido a que mantiene una campaña publicitaria a través de televisión, emisoras de radio regionales, redes sociales y vallas de carretera. Asimismo, realizan visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales y posee un centro de llamadas de cobros, con el fin de mantener una tasa de morosidad baja. Cerraron tres centros de captación de préstamos para reubicar en áreas mejores, en el mes de abril 2022 se abrió un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen (Don Bosco) en la ciudad Capital. Dado que las provincias centrales han representado un importante porcentaje del aumento de cartera de préstamos, la expansión se ha dirigido a esta área.

Aunado a lo anterior, se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros. Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido restrictivas para aprobaciones de crédito.

² Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

Posición competitiva

Hipotecaria Metrocredit, S.A. actualmente compete con empresas financieras que operan en la República de Panamá. El sector de las financieras es altamente competitivo y comprende como mercado objetivo común a los empleados del sector público y privado, jubilados, pequeñas y medianas empresas; siendo un mercado abordado de la misma manera por la banca local, la cual genera niveles de competencia significativamente elevados. En el mercado panameño, en lo que va en el año 2022, operan 182 empresas financieras autorizadas por el Ministerio de Comercio e Industrias.

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito

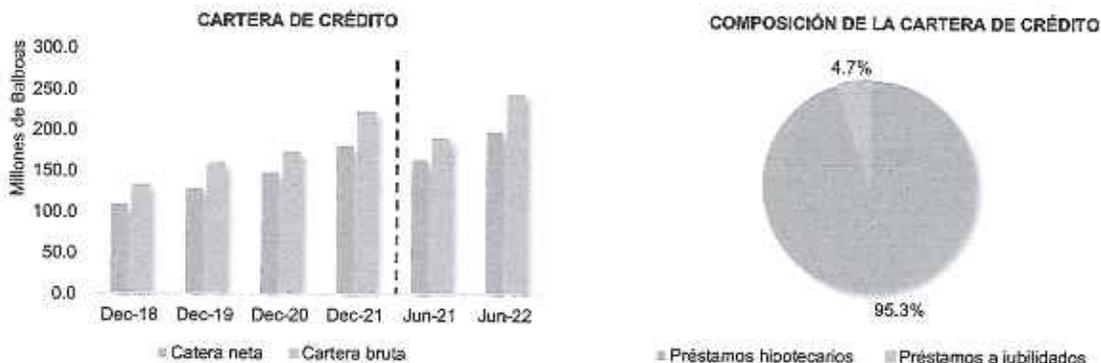
Metrocredit estructura los niveles de riesgo crediticio estableciendo máximos y mínimos en la otorgación de créditos personales con garantía hipotecaria, los cuales están garantizados por bienes inmuebles que cuentan con una cobertura de 3 a 1 veces, como mínimo, por política de la empresa. Además, posee una baja proporción de créditos personales destinados a jubilados, quienes están garantizados mediante el descuento directo de la Caja de Seguro Social. Por su parte, ningún crédito representa siquiera el 0.5% del monto total de las colocaciones de la empresa, por lo que el riesgo se encuentra debidamente diversificado. Adicionalmente, la Junta Directiva aprobó la disminución de las tasas de interés con el objetivo de facilitar el acceso a crédito a posibles prestatarios y aumentar las colocaciones.

Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante, se evalúa periódicamente la cartera al cierre de cada trimestre con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de la morosidad. En el caso que exista incumplimiento en el pago de la cartera morosa o en el deterioro de la cartera de préstamos, estos se clasifican como préstamos en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la empresa, se clasifica como bienes disponibles para la venta, o en el caso de una disminución significativa en el valor razonable del bien, se considera una pérdida y en el caso contrario, se contabiliza como una ganancia.

Calidad de la cartera

A junio 2022 la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó B/. 243.7 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 54.7 millones (+29%), el cual corresponde al aumento en las colocaciones de créditos hipotecarios en B/. 44 millones (+23.6%). En lo que respecta a la cartera de préstamos a jubilados, reflejó un aumento de B/. 10.3 millones (+9.25 veces). De esta manera, la cartera bruta representó una participación de 77.5% del total de los activos.

Derivado del giro de negocio de Hipotecaria Metrocredit, S.A. la cartera estuvo compuesta en un 95.3% por créditos con garantía hipotecaria y el restante 4.7% corresponde a los préstamos personales a jubilados con descuento directo de la caja de seguro social. Cabe resaltar que el 92.1% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año) dada la naturaleza del negocio, mientras que el 7.9% corresponde a préstamos menores a 1 año. Al periodo de análisis, el monto correspondiente a intereses no devengados, comisiones de manejo y FECI totalizó B/. 45.6 millones lo que derivó en una cartera neta de B/. 198 millones, la cual aumento en B/. 35.1 millones (+21.5%) interanualmente. Cabe resaltar que la cartera de créditos ha mantenido un crecimiento constante en los últimos 5 años, indicando una buena calidad crediticia a través de los años. Cabe resaltar que a la fecha de análisis no se cuenta con cartera modificada.



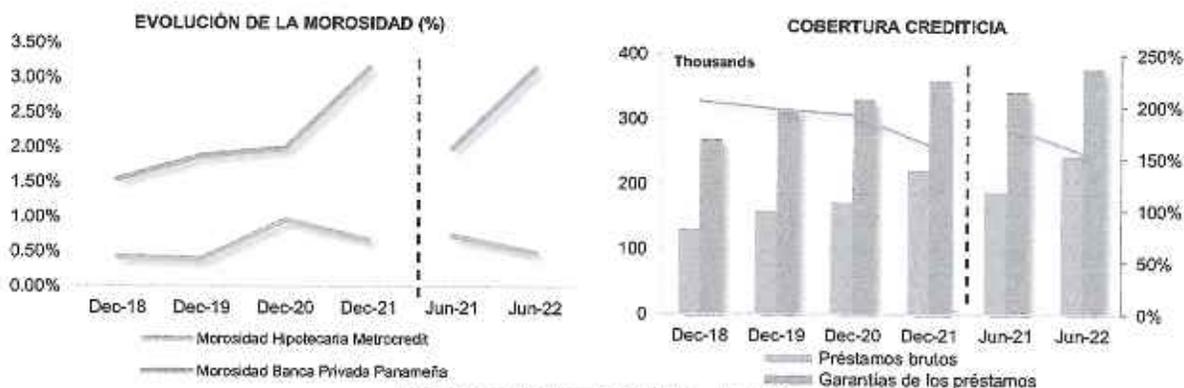
Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Al primer semestre de 2022, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 99% (junio 2021: 98.5%) del total de la cartera bruta totalizando B/. 241.3 millones, lo cual reflejó un incremento interanual de B/. 55 millones (+29.6%), asimismo, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1.19 millones mostrando un decremento interanual de B/. 185 miles (-13.4%) y representó el 0.5% del total de la cartera de préstamos. Derivado de lo anterior, el

Índice de cartera vencida se situó en 0.49% presentando un decremento respecto al año anterior (junio 2021: 0.73%) como resultado del decremento de la cartera vencida y cobro judicial, aunado al incremento la cartera bruta, la morosidad también se redujo a la fecha de análisis situándose en 0.48% (junio 2021: 0.72%), la principal causa del decremento en los indicadores es a causa del incremento proporcional de la cartera bruta y la disminución observada de la cartera morosa y vencida. Adicionalmente, cuando el préstamo pasa de 180 días de vencimiento, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución o a una reestructuración según el caso; por lo tanto, no se registran reservas ni castigos, ya que la garantía es hipotecaria. Asimismo, los préstamos morosos, totalizaron B/. 1.16 millones mostrando una disminución del (-14.9%), haciendo que el índice de cartera morosa sea del 0.48% del total de la cartera, disminuyendo en comparación al periodo anterior (junio 2021: 0.67%), la disminución en el índice de morosidad también es debido por el aumento de la cartera. Cabe resaltar que los índices de morosidad y de cartera vencida no han superado el 1% en los últimos 5 años, lo cual indica una buena gestión con una buena calidad crediticia.

A pesar de que Hipotecaria Metrocredit, S.A. no cuenta con una regulación específica con base a la gestión de riesgo crediticio según los estándares que aplica la SBP en el Acuerdo 4-2013, PCR considera que el impacto de la garantía es de relevancia en el análisis crediticio de Metrocredit ya que, cuando se ejecuta un préstamo, se hace por la totalidad del capital e intereses del préstamo hasta su vencimiento. En este sentido, en la cartera crediticia se encuentran propiedades cuya cobertura van desde un mínimo de 3 veces hasta de 40 y 50 veces sobre el saldo del préstamo.

A junio 2022, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 378.4 millones reflejando un incremento interanual de B/. 33.8 millones (+9.8%), lo cual puede ser explicado por el aumento de los préstamos otorgados (+29%). Derivado de lo anterior, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) de 155%; siendo menor en comparación al periodo anterior (junio 2021: 182%) ya que los préstamos incrementaron en mayor proporción (+29%) que las garantías (+9.8%). Asimismo, el ratio LTV³ (Loan to Value) fue de 64.39%, mostrando un incremento en comparación al indicador del año anterior (junio 2021: 61.44%) indicando una adecuada cobertura de los avalúos sobre la deuda, a pesar de que el aumento en los créditos otorgados y de las garantías no crecieron en la misma proporción, a pesar de la reducción se observan adecuados niveles de garantía, cabe mencionar que la garantía hace referencia a una propiedad hipotecaria esta cubriría en su totalidad el valor del préstamo mitigando el riesgo de impago que afecte la calidad crediticia.



Riesgo de Liquidez

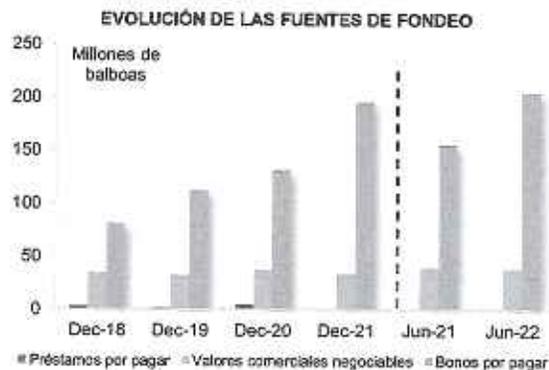
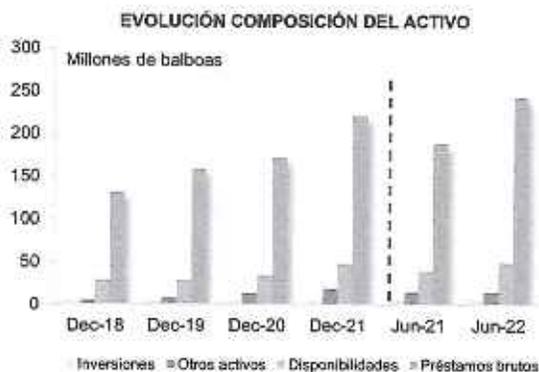
A junio 2022, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, los cuales conformaron el 15.83% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 49.7 millones incrementando interanualmente B/. 10.3 millones (+26.3%); derivado del aumento en las cuentas corrientes y de ahorro en B/. 6.5 millones (+48.8%) y en menor proporción los depósitos a plazos fijos en B/. 3.8 millones (+14.7%). En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, totalizaron B/. 5.6 millones, reflejando un aumento interanual de B/. 593 miles (+11.8%) como resultado del incremento interanualmente en las acciones adquiridas en B/. 445.2 miles (+22.7%) lo que le permite rentabilizar y mejorar la liquidez de la empresa. Cabe resaltar que este portafolio de inversiones este compuesto en su mayoría por instrumentos de renta fija, estos instrumentos se tienen principalmente con Capital Assets Consulting, Inc., Inversión en sociedades y con Central Fiduciaria, por su parte contiene instrumentos de Bonos del Estado, demostrando que el portafolio de inversiones de la empresa es de Perfil Conservador, por lo cual se mitiga el riesgo de mercado del mismo y a la fecha de análisis observo una mejora impactando en la liquidez de la empresa de manera positiva.

Al finalizar junio 2022, las principales fuentes de fondeo de Metrocredit estuvieron compuestas en su mayoría por bonos hipotecarios (70.69%) los cuales totalizaron B/. 204.9 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 48.7 millones (+31.2%), como resultado de mayores series emitidas, mientras que los Valores Comerciales Negociables representaron el (13.31%) del total de pasivos totalizando B/. 38.5 millones, demostrando un decremento interanual de B/. 1.5 millones

³ Expresa la cantidad prestada con relación al valor del inmueble.

(-3.8%), derivado de la menor emisión de series para este programa en comparación de su año inmediato anterior. A la fecha de análisis no se ven reflejados préstamos por pagar a bancos, a comparación de su año anterior cuando totalizaron B/. 1.03 millones, lo cual corresponde a que el Banco Nacional de Panamá había seleccionado a Metrocredit entre las empresas financieras para participar en un programa de Panamá solidario, otorgando financiamientos a MIPYME, pero el emisor decidió no iniciar este proceso ya que podría representar un riesgo reputacional, por lo tanto, en febrero de 2021 se devolvió la totalidad del fondo al banco.

Es por lo cual, que el índice de liquidez inmediata se ubicó en 20.4%, mostrando un aumento con respecto al indicador registrado al periodo anterior (junio 2021: 19.4%). Asimismo, al tomar en cuenta las inversiones (Liquidez Mediata), los activos líquidos representan el 22.7% de los pasivos costeables (junio 2021: 21.8%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron un aumento que puede ser explicada por el incremento en las disponibilidades (+26.3%), resultado de mayores depósitos. Al comparar la liquidez de la empresa en sus últimos 5 años promedia un índice de 23.2%, el cual ha mantenido su alza desde 2019, indicando buenos niveles de coberturas de sus obligaciones a corto plazo.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Brechas de liquidez

El vencimiento de activos y pasivos es un factor importante en la posición de liquidez de Metrocredit, el cual registra una brecha positiva desde el primer mes hasta 12 meses, como resultado principalmente de los préstamos otorgados. Mientras que esta tendencia se revierte en la banda de 1 a 3 años derivado de los préstamos bancarios que tiene la hipotecaria Metrocredit y los VCN's; la banda negativa continua hasta por 5 años, esto se debe al aumento del instrumento de deuda, en forma de bonos. A partir de la brecha de más de 5 años la Hipotecaria vuelve a tener bandas positivas derivado principalmente por el incremento de préstamos y el portafolio de inversiones. Ante un escenario de estrés, Metrocredit mantiene reservas de liquidez y de activos fácilmente realizables, para asegurarse que mantiene suficiente liquidez.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor de un activo financiero de la empresa se reduzca por cambios en las tasas de interés, tasas cambiarias, precios de las acciones, y otras variables financieras. Para mitigar este riesgo, Metrocredit fija límites de exposición al riesgo de tasa de interés y ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero.

Riesgo cambiario

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, como como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. La empresa no está sujeta al riesgo cambiario debido a que sus operaciones activas y pasivas se realizan en dólares estadounidenses (US\$).

Riesgo de Tasa de Interés

Hipotecaria Metrocredit, S.A. está sujeta al riesgo de tasa de interés en las fuentes de financiamiento y en las emisiones bursátiles, debido a que la tasa de interés puede ser fija y/o variable, lo cual puede ser un factor de riesgo ante posibles fluctuaciones en los mercados internacionales. A junio 2022, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta Metrocredit, es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasas de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos, sin embargo, estas últimas se están mitigando por la nueva estrategia que están adoptando, de aumentar sus fuentes de fondeo a mediano y largo plazo (2, 3 y 4 años) y disminuir las fuentes de fondeo a corto plazo. A al analizar el margen financiero a la fecha de análisis se observó que la tasa activa promedio se ubicó en 12% y la tasa pasiva promedio se ubicó en 3.5%, mostrando un margen financiero positivo de 8.5%, teniendo un aumento de 1 punto porcentual.

Riesgo Operativo

En lo referente al área administrativa y operacional, se han actualizado manuales operativos y se continúa desarrollando un nuevo software, el cual se encuentra en proceso de prueba en cinco sucursales con el fin de mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito, entre otros.

Prevención de Blanqueo de Capitales

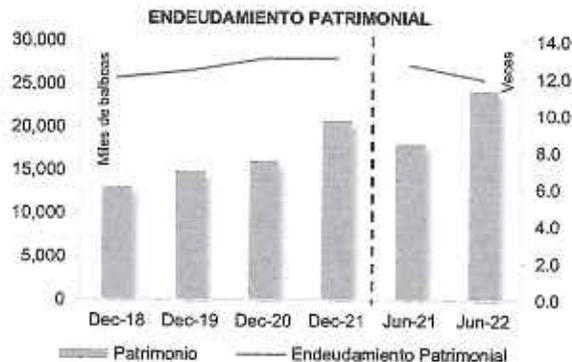
El Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales de Metrocredit se sustenta en responsabilidades de prevención a todo el nivel interno y funcionarios de Metrocredit, así como políticas sobre el conocimiento del cliente y una debida documentación de plan de cumplimiento. En este sentido, el departamento de Prevención de Blanqueo de Capitales está a cargo del Oficial de Cumplimiento, un cargo a nivel ejecutivo, con la responsabilidad de fomentar una cultura de cumplimiento de las disposiciones legales y las políticas internas de la institución.

Adicionalmente, cuentan con una norma de no otorgar préstamos a clientes vinculados con delitos de movimientos de fondos ilícitos, así como a clientes que tengan una dudosa legitimidad de sus ingresos, por lo que, con la política "Conozca a su Cliente" se identifica y comprueba el perfil de los clientes para darle seguimiento en el futuro. Derivado de lo anterior se evalúa que la Financiera maneja un nivel de manejo sobresaliente en el manejo de riesgo operativo en la institución.

Riesgo de Solvencia

Al concluir junio 2022, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó B/. 24.3 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 6.1 millones (+34%), derivado del incremento en la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 5.5 millones (+3.05 veces), aunado al incremento en las utilidades retenidas que totalizaron B/. 7.7 millones, teniendo un aumento en B/.1.9 millones (+34%) (junio 2021: 5.7 millones).

Con respecto al endeudamiento patrimonial, tuvo una disminución de 12.7 veces en junio 2021 a 11.9 veces en junio 2022, lo cual es consecuencia del incremento proporcional al patrimonio (+34%) ante el aumento del pasivo (+25.6), esto demuestra un adecuado nivel de solvencia, siendo capaz de responder ante sus obligaciones. Cabe resaltar que las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento de la categorización de fondos.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

A junio 2022, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 13.3 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2 millones (+17.9%), el cual fue producto del aumento de los ingresos por intereses ganados (+B/. 1.9 millones; +23.8%) y los ingresos por gastos de manejo en +B/. 312 miles (+15.3 veces). Aunado a lo anterior la disminución por intereses ganados – plazos fijos de B/. 276 miles (-30.8%). El alza en los ingresos se dio principalmente por el incremento observado en la cartera bruta (+29%), derivado principalmente por los préstamos hipotecarios B/. 44 millones (+23.6%).

En lo que respecta a los gastos financieros, al periodo de análisis, totalizaron B/. 7.9 millones, incrementado de manera interanual en B/. 945 miles (+13.5%) derivado del incremento en los intereses por Bonos y VCN's en B/. 1.1 millones (+17.5%). Conforme a lo anterior, el margen financiero bruto se situó en 40.31%, mayor al presentado al año anterior, (junio 2021: 38.01%), como consecuencia que el crecimiento en los ingresos financieros fue proporcionalmente mayor al alza en los gastos financieros y totalizó B/. 5.3 millones a la fecha de análisis (junio 2021: B/. 4.2 millones). Se observa una mejora en la generación de resultados basada en sus operaciones.

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Respecto a lo anterior, el rubro de otros ingresos, los cuales corresponden a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, registró una disminución de B/. 26 miles (-3.4%), como resultado de la disminución en ingresos varios (- 72.7%), lo cual fue mermado por el aumento en los timbres (+60.4%) y Cesión (+28%). Como resultado de lo anterior, el margen operacional bruto totalizó B/. 6.1 millones, aumentando de manera interanual en B/. 1.04 millones (+20.6%) debido por el aumento en los ingresos ganados B/. 1.9 millones (+23.8%). En lo que respecta a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, totalizaron B/. 4.5 millones lo cual representó un aumento interanual de B/. 627 miles (+16.1%).

Producto de lo anterior, hizo que el margen operativo neto totalizara B/. 1.4 millones, mostrando un considerable aumento interanual de B/. 417 miles (+35.7%). Asimismo, el índice de eficiencia operativa⁴ se situó en 74% reflejando una mejora respecto al año anterior (junio 2021: 76.9%). Al restar el impuesto sobre la renta causado, el cuál totalizó B/. 156.6 miles (+20.3%) a pesar de esta alza en el impuesto sobre la renta, la utilidad neta se situó en B/. 1.4 millones, aumentando en B/. 399 miles (+38.5%) interanualmente, mostrando una adecuada recuperación en relación al año anterior (junio 2021: B/. 1.3 millones), demostrando una buena optimización de sus gastos.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Rentabilidad

A junio 2022, la utilidad neta reflejó un incremento interanual, ya que aumento en (+38.5%), como resultado del incremento en mayor proporción de los ingresos financieros (+17.9%) que los gastos financieros (+13.5%), derivado de mayores colocaciones de créditos en categorías normal ante las colocaciones de las series, permitió que el margen financiero bruto aumentara en (+25%). Adicionalmente el patrimonio aumentó B/. 6.1 millones (+34%) como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas (+34%) y el alza en las acciones preferidas (+3.5 veces) registradas al periodo de análisis por un monto total de B/. 5.5 millones, producto de la venta de acciones preferentes.

Asimismo, los activos demostraron un incremento interanual de (+26.2%), como resultado del incremento en los préstamos (+29%), aunado al incremento de las disponibilidades (+26.3%), influenciando en el alza del indicador. Derivado de lo anterior, el ROA anualizado de la empresa se situó en 0.83%, incrementando en 0.39 puntos porcentuales respecto al periodo anterior (junio 2021: 0.44%) Por otro lado, el ROE anualizado de la empresa se situó en 11.05%, incrementando 5 puntos porcentuales (junio 2021: 5.87%), debido al aumento en el patrimonio y la utilidad previamente

⁴ Gastos operativos /Margen operativo bruto

mencionados, se muestra una adecuada recuperación en la rentabilidad de la financiera, por lo cual se determina que han sido capaces de generar una mayor rentabilidad derivado de sus operaciones.



Instrumentos calificados

Programa de emisión de Bonos por US\$ 45 millones SMV 83-15. (FG-001-14).

Para dicho programa, la emisión fue autorizada mediante la Resolución SMV No. 83-15 del 13 de febrero de 2015. La emisión corresponde a un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US\$ 45 millones.

| Características | |
|------------------------------------|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 83-15 |
| Monto de la oferta: | B/. 45,000,000 |
| Plazo: | Para todas las series que se emitan el plazo será determinado por el emisor y el mismo será notificado mediante el suplemento al prospecto informativo con al menos (2) dos días de anticipación |
| Fecha de vencimiento: | Entre agosto 2021 y junio 2026 |
| Tasa de interés: | Entre 6.5% y 8% |
| Periodicidad de pago de Intereses: | Mensual |
| Garantías: | Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación. |
| Pago de capital: | se pagará como se indique en el prospecto informativo de la correspondiente serie, al menos con (2) días de anticipación con respecto a la fecha de oferta. |
| Respaldo: | Crédito general del emisor |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada uno de los montos de la emisión:

| Garantías de los Bonos Hipotecarios Rotativos SMV 83-15 (US\$ 45 millones) - Junio 2022 | | | | | | |
|---|----------------|----------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Fideicomiso | Monto | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento | Valor cartera cedida | Valor Hipotecas cedidas |
| 78-000031 | B/. 42,270,000 | B/. 41,597,000 | B/. 673,000 | Variables | 110% | 116% |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos al 30 de junio de 2022 asciende a US\$46,739,849.75 millones, este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de US\$41,597,000. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 64,239,145.83 millones.

Para junio 2022, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 1.71 veces el patrimonio y 3.78 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 40 millones SMV 423-16. (FG-001-45).

Esta emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016, correspondiente a un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US\$ 40 millones con un plazo de dos y tres años.

| Características | |
|---|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 423-16 |
| Monto de la oferta: | US\$ 40,000,000 |
| Fecha de oferta inicial: | Para todas las series que emitan, la fecha de oferta inicial de la correspondiente serie será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos 5 días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia de Valores de Panamá, S.A. |
| Plazo: | Hasta 10 años |
| Tasa de interés: | La tasa de interés de cada serie podrá ser fijo o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. |
| Denominaciones: | Los Bonos serán emitidos en forma global (Macroítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macroítulo por cada serie que salga al mercado. |
| Fecha de vencimiento: | Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A. |
| Periodicidad de pago de intereses: | Mensual |
| Redención anticipada: | El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos. |
| Uso de los Fondos: | El producto neto de la emisión, USD 39,615,050.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir, operaciones de crédito del emisor; también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. |
| Garantías: | Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación. |
| Pago de capital: | Al vencimiento |
| Respaldo: | Crédito general del emisor |
| Central de custodia y agente de transferencia: | Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatIndear) |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2022 el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos asciende a US\$ 31,318,781.99 millones. Este monto garantiza los bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 26,476,000 millones. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 55,939,884.20 millones. Además, Hipotecaria Metrocredit estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US\$6,550,000, tal como lo establece el contrato de fideicomiso, se tiene 180 días para garantizar los bonos en circulación.

En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada uno de los montos de la emisión:

| Garantías de los Bonos Hipotecarios SMV 423-16 (US\$ 40 millones) - a junio 2022 | | | | | | |
|--|----------------|----------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Fideicomiso | Monto | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento | Valor cartera cedida | Valor Hipotecas cedidas |
| 78-000045 | B/. 33,086,000 | B/. 33,026,000 | B/. 60,000 | Variables | 124% | 171% |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Para junio 2022, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 1.36 veces el patrimonio y 3 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 45 millones SMV 697-17.

La presente emisión fue autorizada por la Junta Directiva del emisor, según resolución adoptada el 30 de junio de 2017, modificada por el Acta de Junta Directiva del 22 de diciembre de 2017. La autorización fue por un monto de hasta US\$ 45 millones. Para dicho programa, la emisión fue autorizada por la SMV mediante la Resolución No. 697-17.

| Características | |
|---|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Bonos Hipotecarios Resolución SMV 697-17 |
| Monto de la oferta: | US\$ 45,000,000 |
| Plazo: | Hasta 10 años |
| Tasa de interés: | La tasa de interés de cada serie podrá ser fijo o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplaza de darse el caso. |
| Denominaciones: | Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo con la demanda en el mercado. Se emitirá un macrotítulo por cada serie que salga al mercado. |
| Fecha de vencimiento: | Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A. |
| Periodicidad de pago de intereses: | Mensual |
| Redención anticipada: | El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos. |
| Uso de los Fondos: | El producto neto de la emisión, USD 44,275,550.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir operaciones de crédito del emisor. |
| Garantías: | Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación. |
| Pago de capital: | Al vencimiento |
| Respaldo: | Crédito general del emisor |
| Central de custodia y agente de transferencia: | Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Lalinclear) |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2022, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los bonos en circulación asciende a US \$ 39,866,622.11 millones, dicho monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 33,560,000 millones. Asimismo, la empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US \$ 6,579,000 millones, para garantizar los bonos en circulación. En lo que respecta al valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a US \$ 68,010,236.03 millones. En el siguiente cuadro se detallan cada uno de los montos de la presente emisión:

| Garantías de los Bonos Hipotecarios SMV 697-17 (US\$ 45 millones) - a Junio 2022 | | | | | | |
|--|----------------|----------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Fideicomiso | Monto | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento | Valor cartera cedida | Valor Hipotecas cedidas |
| 78-000172 | B/. 40,200,000 | B/. 40,139,000 | B/. 61,000 | Variables | 111% | 198% |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Para junio 2022, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 1.65 veces el patrimonio y 3.65 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 70 millones SMV 179-19.

La presente emisión fue autorizada por la Junta Directiva del emisor, según resolución adoptada el 14 de noviembre de 2018. La autorización fue por un monto de hasta US\$ 70 millones.

| Características | |
|------------------------------------|---|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Bonos Hipotecarios Rotativos SMV 179-19 |
| Monto de la oferta: | US\$ 70,000,000 |
| Fecha de la oferta inicial: | 15 de mayo de 2019 |



| | |
|---|--|
| Plazo: | Hasta 10 años |
| Tasa de interés: | La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. |
| Denominaciones: | Los Bonos serán emitidos en forma global (Macroítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macroítulo por cada serie que salga al mercado. |
| Fecha de vencimiento: | Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A. |
| Periodicidad de pago de intereses: | Mensual |
| Redención anticipada: | El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos. |
| Uso de los Fondos: | El producto neto de la emisión, USD 68,916,805.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir operaciones de crédito del emisor. |
| Garantías: | Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se piden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación. |
| Pago de capital: | Al vencimiento |
| Respaldo: | Crédito general del emisor |
| Central de custodia y agente de transferencia: | Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2022, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda por la emisión de bonos en circulación asciende a US \$ 64,861,324.12 millones, el cual cubre bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 58,843,000 millones; Asimismo, la empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US \$ 3,000,000 millones para garantizar bonos en circulación. En lo que respecta al valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a US \$ 90,742,930.94 millones. En el siguiente cuadro se detallan cada uno de los montos de la presente emisión:

| Garantías de los Bonos Hipotecarios SMV 179-18 (US\$ 70 millones) - a junio 2022 | | | | | | |
|--|----------------|----------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Fideicomiso | Monto | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento | Valor cartera cedida | Valor Hipotecas cedidas |
| 78-0000202 | B/. 61,975,000 | B/. 61,843,000 | B/. 132,000 | Variables | 110% | 162% |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Para diciembre 2021, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 3.32 veces el patrimonio y 6.29 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 100 millones SMV 392-21.

| Características | |
|---|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Bonos Hipotecarios Rotativos de hasta US\$100 millones |
| Moneda: | Dólares de Estados Unidos de América |
| Monto de la oferta: | US\$ 100,000,000 |
| Series y denominaciones: | Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macroítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles. Los Bonos serán emitidos en varias Series a determinar. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Ser II o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. |
| Bonos en circulación: | |
| Plazo: | Hasta 10 años |
| Fecha de vencimiento: | Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. |
| Tasa de interés: | La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). |
| Periodicidad de pago de intereses: | Mensual |
| Garantías: | Los Bonos estarán garantizados por créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos cuyo valor residual o saldo adecuado en los mismos sumen 110%. Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá. Aportes en efectivo en dólares al 100% desde el |

| | |
|-----------------------------|---|
| | momento que estén disponibles los fondos. Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios. El fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá, que según avalúo comercial representen 150% de la cuantía de los valores en circulación de cada serie. |
| Pago de capital: | Al vencimiento |
| Redención anticipada | Los Bonos Hipotecarios podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto. |
| Respaldo: | Crédito general del emisor |
| Uso de los fondos: | Capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor |
| Fiduciario: | Central Fiduciaria, S.A. |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Tomando en cuenta todos los programas de bonos hipotecarios y el monto en circulación, a junio de 2022 el nivel de endeudamiento total (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 1.17 veces el patrimonio y 2.58 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Valores Comerciales Negociables por US\$ 42 millones SMV 579-14.

La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 del 25 de noviembre de 2014. Dicha emisión corresponde a un programa rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta US\$ 42 millones con un plazo de 360 días.

| Características | |
|---|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Valores Comerciales Negociables Resolución SMV No. 579-14 |
| Monto de la oferta: | US\$ 42,000,000 |
| Tasa de interés: | Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. |
| Plazo: | 360 días |
| Fecha de vencimiento: | Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. |
| Tasa de interés: | 6.75% |
| Periodicidad de pago de intereses: | Mensual |
| Garantías: | Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con Central Fiduciaria, S.A. conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los VCNs, más 110% en pagarés emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los VCNs emitidos y en circulación. |
| Uso de los fondos: | Será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor. |
| Pago de capital: | Al vencimiento |
| Respaldo: | Crédito general del emisor |
| Central de custodia y agente de transferencia: | Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2022, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's asciende a US \$ 10,912,024.36 millones, este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de US\$ 7,945,000. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 22,637,232.38 millones. En adición a lo anterior, Hipotecaria Metrocredit estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US \$ 18,061,000 millones. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada uno de los montos de la presente emisión:

| Garantías de los Valores Comerciales Negociables SMV 579-14 (US\$ 42 millones) - a junio 2022 | | | | | | |
|---|----------------|----------------------|--------------------------------|-------------|----------------------|-------------------------|
| Fideicomiso | Monto | Monto en circulación | Monto disponible para la venta | Vencimiento | Valor cartera cedida | Valor Hipotecas cedidas |
| 78-000030 | B/. 26,033,000 | B/. 26,006,000 | B/. 27,000 | Variables | 110% | 164% |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Para junio 2022, el nivel de endeudamiento de la emisión (VCN'S / patrimonio) representa 1.07 veces el patrimonio y 2,36 veces el capital pagado del emisor (VCN'S / capital pagado).

Programa de emisión de Valores Comerciales Negociables por US\$ 25 millones SMV 342-21.

Se encuentra autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante resolución No. SMV 342-21 el 8 de julio de 2021. Dicha emisión corresponde a un programa rotativo de valores comerciales negociables por un monto de hasta US\$ 25 millones.

| Características | |
|------------------------------------|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Programa rotativo de Valores Comerciales Negociables SMV 342-21 |
| Moneda: | Dólares de Estados Unidos de América |
| Monto de la oferta: | US\$ 25,000,000 |
| Series y denominaciones: | Los Bonos serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macro título por cada serie que salga al mercado. |
| Plazo: | |
| Fecha de vencimiento: | Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. |
| Tasa de interés: | Podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los VCN's de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo) |
| Periodicidad de pago de intereses: | |
| Garantías: | Los VCN's estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable (ómnibus trust) a ser constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y moratorios, y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los Tenedores Registrados de la Emisión indicada y de cualquier otra Emisión de Valores que en el futuro registre ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá a favor del cual se realizará la cesión de bienes fiduciarios tal como se especifica en la Sección G- Garantía del prospecto. |
| Pago de capital: | Al vencimiento |
| Redención anticipada | Los VCN's podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto. |
| Respaldo: | Crédito general del emisor El producto neto de la emisión será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor, también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales |
| Uso de los fondos: | |
| Fiduciario: | Central Fiduciaria, S.A. |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

La empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US\$12,577,000, tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, 180 días para garantizarlos VCN's en circulación al 30 de junio de 2022.

Programa de Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas por USD 10,000,000.00

El programa de emisión de Acciones Preferidas Acumulativas por un monto de hasta Diez Millones de dólares de Estados Unidos de América (US\$ 10,000,000.00), según se describe en el siguiente cuadro resumen:

| Características | |
|--------------------------------|--|
| Emisor: | Hipotecaria Metrocredit, S.A. |
| Instrumento: | Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto. |
| Moneda: | Dólares de Estados Unidos de América |
| Monto de la oferta: | US\$ 10,000,000 |
| Valor nominal y denominaciones | Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada. |
| Precio inicial de venta: | Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial. |



| | |
|--|---|
| Fecha de oferta | El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados. |
| Dividendos (acumulativos) | Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado. |
| Garantías: | No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos. |
| Traspaso: | Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear. |
| Redención anticipada | Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 del Prospecto Informativo. |
| Prelación: | En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor. |
| Uso de los fondos: | Los fondos netos de la emisión (USD 9,836,756) serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos |
| Agente de pago, registro y redención: | Central Fiduciaria, S.A. |
| Agente de custodia de valores: | Central Latinoamericana de Valores – LatinClear |
| | Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR |

- La periodicidad de pago de los dividendos devengados por las Acciones Preferidas será trimestralmente, desde la Fecha de Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención Parcial o total de cada Serie de habería. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos").
- El Emisor no garantiza el pago de dividendos. La declaración de dividendos le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad.

Es importante destacar que la emisión de acciones preferidas no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos. De esta manera, los fondos para la redención parcial o total de las acciones preferidas provendrán de los recursos generales de Hipotecaria Metrocredit, S.A., considerando la ausencia de un fondo de amortización. Asimismo, las acciones preferidas están expuestas a una reducción en su precio en el mercado, producto de un posible aumento en las tasas de interés del mercado. A junio 2022, han sido vendidas 5,592 acciones, lo cual totalizó un total de B/. 5.5 millones.

Proyecciones financieras

Hipotecaria Metrocredit, S.A realizó proyecciones financieras para un periodo de 5 años correspondientes a los años 2021 a 2025, en donde a lo largo de sus proyecciones se estima que sus ingresos sean a través de intereses ganados, seguido de los ingresos por gastos de manejo con un cálculo de crecimiento interanualmente del (+8%) en ambas cuentas, asimismo los intereses ganados en plazos fijos con un crecimiento del (+5%) en donde en promedio de los 5 años. Con respecto a los gastos por intereses se dividen en los gastos de bonos y VCN con el 99% del total de gastos y el 5% restante son gastos por intereses financieros. Asimismo, se espera que tenga un aumento interanualmente de (+8%) y el (+3%) respectivamente. Por otro lado, los gastos generales para Metrocredit espera tener un crecimiento promedio interanual de (+3%).

El estado de resultados proyectado en relación con el real, los ingresos por intereses totales reales se encuentran en un 58% (B/. 10.3 millones) de lo proyectado para diciembre 2022 (B/. 18.2 millones), producto de los ingresos intereses ganados. Por otro lado, los gastos por intereses de Bonos y VCN, reflejan un 59% (B/. 7.8 millones) de lo proyectado (B/. 13.4 millones), los gastos financieros se muestran bajos siendo un 7% (B/. 54 miles) de lo proyectado para 2022 (B/. 759 miles), lo cual es favorable para el resultado proyectado. La utilidad neta en junio 2022 a totalizado B/ 1.5 millones lo cual representa un 77% de lo proyectado para el año 2022, de acuerdo con los resultados presentados a junio 2022, se observa que sus resultados están alineados a su proyección, lo cual muestra un manejo adecuado de sus operaciones, continuando con esta estrategia podrían cumplir sus estimaciones incluso superarlas al finalizar el año 2022.

| Estado de Resultados Cifras en Balboas B/. | Real Junio 2022 | AÑO 2022 | AÑO 2023 | AÑO 2024 | AÑO 2025 |
|---|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos: | | | | | |
| Intereses ganados | 10,305,198 | 18,274,336 | 19,736,283 | 21,315,186 | 23,020,401 |
| Gastos por intereses | | | | | |
| Bonos y VCN | 7,873,416 | 13,420,304 | 14,493,929 | 15,653,443 | 16,905,719 |
| Financieros | 54,970 | 759,557 | 782,343 | 805,814 | 829,988 |
| Total de gastos por intereses | 7,928,386 | 14,179,861 | 15,276,272 | 16,459,257 | 17,735,707 |
| Total de ingresos por intereses, neto | 2,376,812 | 4,094,475 | 4,460,011 | 4,855,929 | 5,284,694 |
| Otros ingresos | | | | | |
| Ingresos - gastos de manejo | 2,355,000 | 2,756,087 | 2,976,573 | 3,214,699 | 3,471,875 |
| Intereses ganados - plazos fijos | 622,247 | 1,515,469 | 1,591,242 | 1,670,805 | 1,754,345 |
| Otros ingresos | 754,080 | 1,171,728 | 1,230,315 | 1,291,830 | 1,356,422 |
| Total de otros ingresos | 3,731,327 | 5,443,284 | 5,798,130 | 6,177,334 | 6,582,642 |
| Ingresos netos por interés y otros | 6,108,139 | 9,537,759 | 10,258,142 | 11,033,263 | 11,867,336 |
| Gastos generales y administrativos | 4,522,331 | 7,456,952 | 7,680,660 | 7,911,080 | 8,148,412 |
| Ganancia neta en operaciones | 1,585,808 | 2,080,807 | 2,577,482 | 3,122,183 | 3,718,924 |
| Ganancia en venta de bienes inmuebles | 8,600 | 13,364 | 13,631 | 13,904 | 14,182 |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 1,594,408 | 2,094,171 | 2,591,113 | 3,136,087 | 3,733,106 |
| Menos: impuesto sobre la renta - estimado | 156,612 | 231,917 | 236,555 | 241,286 | 246,112 |
| Utilidad neta | 1,437,796 | 1,862,255 | 2,354,558 | 2,894,801 | 3,486,994 |

Como resultado de lo anterior, a lo largo de las proyecciones se presenta una utilidad neta positiva para los 5 años, con un crecimiento promedio del 20% para cada año. Se tomo en cuenta junio 2022 donde la utilidad neta fue de B/. 1.4 millones, manteniendo la cobertura de los gastos financieros por encima de 1, siendo razonables en los estados de resultados proyectados y superando los niveles de ingresos y utilidad proyectado a la fecha de análisis. A junio 2022 el EBITDA se encuentra en un 59% en relación con lo proyectado para diciembre 2022, por otro lado, los gastos financieros a la fecha representan el 56% de la proyección a diciembre 2022.

| Ratios Financieros | Real junio 2022 | AÑO 2022 | AÑO 2023 | AÑO 2024 | AÑO 2025 |
|-----------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| EBITDA | 9,522,794 | 16,274,032 | 17,867,385 | 19,595,344 | 21,468,812 |
| Gastos Financieros | 7,928,386 | 14,179,861 | 15,276,272 | 16,459,257 | 17,735,707 |
| EBITDA / Gastos Financieros | 1.2 | 1.1 | 1.2 | 1.2 | 1.2 |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Anexos

BALANCE GENERAL

| Balanza General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de B.) | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 | jan-21 | jun-22 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Activos | 169,865 | 199,406 | 226,380 | 293,704 | 248,995 | 314,284 |
| Disponibilidades | 29,313 | 28,686 | 35,171 | 48,267 | 39,372 | 49,738 |
| Inversiones | 3,512 | 3,945 | 5,005 | 5,083 | 5,015 | 5,608 |
| Préstamos brutos | 131,677 | 158,889 | 172,536 | 221,740 | 188,986 | 243,705 |
| Otros activos corrientes | 1,970 | 3,088 | 2,752 | 3,865 | 3,629 | 4,334 |
| Propiedades disponibles para la venta | 626 | 1,261 | 4,249 | 4,088 | 4,249 | 3,777 |
| Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras | 1,485 | 1,391 | 1,397 | 1,662 | 1,616 | 1,931 |
| Otros activos no corrientes | 1,282 | 2,146 | 5,271 | 9,000 | 6,129 | 5,193 |
| Pasivos | 156,817 | 184,560 | 210,272 | 272,864 | 230,858 | 289,978 |
| Sobragiros bancarios | 10,409 | 7,548 | 10,672 | 433 | 5,490 | 117 |
| Cuentas por pagar - proveedores | 209 | 267 | 449 | 278 | 442 | 265 |
| V.C.N por pagar | 34,573 | 32,754 | 37,576 | 34,046 | 40,091 | 38,583 |
| Préstamos por pagar - bancos (corriente) | 3,210 | 1,348 | 4,919 | 0 | 1,039 | 0 |
| Otros pasivos corrientes | 1,022 | 713 | 311 | 494 | 1,543 | 411 |
| Bonos por pagar | 81,328 | 112,062 | 131,807 | 196,095 | 156,246 | 204,982 |
| Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados) | 26,067 | 29,868 | 24,538 | 41,518 | 26,007 | 45,619 |
| Patrimonio | 13,047 | 14,845 | 16,109 | 20,841 | 18,137 | 24,307 |
| Capital en acciones | 10,500 | 11,000 | 11,000 | 11,000 | 11,000 | 11,000 |
| Acciones preferidas | 0 | 0 | 390 | 3,250 | 1,380 | 5,592 |
| Utilidades no distribuidas | 2,547 | 3,845 | 4,719 | 6,591 | 5,757 | 7,715 |
| Pasivos + patrimonio | 169,865 | 199,406 | 226,380 | 293,704 | 248,995 | 314,284 |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS

| Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de B.) | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 | jun-21 | jun-22 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ingresos financieros | 18,244 | 19,974 | 19,405 | 24,023 | 11,265 | 13,282 |
| Intereses ganados | 16,027 | 16,605 | 15,667 | 17,665 | 8,324 | 10,305 |
| Ingresos - gastos manejo | 757 | 2,105 | 2,363 | 4,834 | 2,042 | 2,355 |
| Intereses ganados - plazos fijos | 1,460 | 1,264 | 1,375 | 1,525 | 899 | 622 |
| Gastos financieros | 9,309 | 10,409 | 12,222 | 15,081 | 6,983 | 7,928 |
| Intereses financieros | 1,571 | 832 | 716 | 421 | 279 | 55 |
| Intereses de bonos | 7,738 | 9,577 | 11,506 | 14,660 | 6,704 | 7,873 |
| Margen financiero bruto | 8,935 | 9,565 | 7,183 | 8,942 | 4,282 | 5,354 |
| Otros ingresos | 2,156 | 1,635 | 1,063 | 1,561 | 780 | 754 |
| Margen operacional bruto | 11,091 | 11,200 | 8,246 | 10,503 | 5,063 | 6,108 |
| Gastos de operación | 8,897 | 8,559 | 7,029 | 8,283 | 3,894 | 4,522 |
| Margen operacional neto | 2,193 | 2,641 | 1,217 | 2,220 | 1,168 | 1,586 |
| Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble | 90 | 84 | 13 | 6 | 0 | 9 |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | 2,283 | 2,725 | 1,230 | 2,226 | 1,168 | 1,594 |
| Impuesto sobre la renta causado | 220 | 367 | 223 | 281 | 130 | 157 |
| Pérdida extraordinaria no recurrente (Balboa Bank & Trust Corp.) | 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad neta | 1,563 | 2,358 | 1,007 | 1,944 | 1,038 | 1,438 |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

| Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit | dic-18 | dic-19 | dic-20 | dic-21 | jun-21 | jun-22 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liquidez | | | | | | |
| Liquidez Inmediata | 22.6% | 16.6% | 19.0% | 20.9% | 19.4% | 20.4% |
| Liquidez Medista | 25.3% | 21.2% | 21.7% | 23.1% | 21.8% | 22.7% |
| Solvencia | | | | | | |
| Patrimonio en relación a Activos | 7.7% | 7.4% | 7.1% | 7.1% | 7.3% | 7.7% |
| Pasivo en relación a Activos | 92.3% | 92.6% | 92.9% | 92.9% | 92.7% | 92.3% |
| Patrimonio sobre Pasivo | 8.3% | 8.0% | 7.7% | 7.6% | 7.9% | 8.4% |
| Patrimonio sobre Cartera de Créditos | 9.9% | 9.3% | 9.3% | 9.4% | 9.6% | 10.0% |
| Patrimonio sobre Depósitos | 10.1% | 9.6% | 8.7% | 9.0% | 8.9% | 10.0% |
| Pasivo sobre Patrimonio | 12.0 | 12.4 | 13.1 | 13.1 | 12.7 | 11.9 |
| Rentabilidad | | | | | | |
| ROE | 12.0% | 15.9% | 6.3% | 9.3% | 5.7% | 5.9% |
| ROA | 0.9% | 1.2% | 0.4% | 0.7% | 0.4% | 0.5% |
| ROAE | 12.0% | 15.9% | 6.3% | 9.3% | 5.9% | 11.0% |
| ROAA | 0.9% | 1.2% | 0.4% | 0.7% | 0.4% | 0.8% |
| Eficiencia operativa | 80.2% | 76.4% | 85.2% | 78.9% | 76.9% | 74.0% |
| Calidad de Activos | | | | | | |
| Cartera Vencida / Cobro judicial | 0.42% | 0.39% | 0.96% | 0.66% | 0.73% | 0.48% |
| Cartera Morosa | 0.56% | 0.56% | 0.84% | 0.67% | 0.72% | 0.48% |
| Loan to Value | 48.7% | 50.8% | 52.0% | 61.4% | 54.8% | 64.4% |
| Garantías sobre cartera bruta | 205.4% | 197.6% | 192.4% | 162.8% | 182.3% | 155.3% |
| Márgenes de Utilidad | | | | | | |
| Margen Financiero Bruto | 49.0% | 47.9% | 37.0% | 37.2% | 38.0% | 40.3% |
| Margen Operacional Bruto | 60.8% | 56.1% | 42.5% | 43.7% | 44.9% | 46.0% |
| Margen Operacional Neto | 12.0% | 13.2% | 6.3% | 9.2% | 10.4% | 11.9% |
| Margen de Utilidad Neta | 8.6% | 11.8% | 5.2% | 8.1% | 9.2% | 10.8% |

Fuente: Hipotecaria Metrocredit S.A. / Elaboración: PCR

VII – DECLARACION JURADA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' with a vertical stroke extending downwards from the bottom of the loop.



NOTARÍA PÚBLICA UNDÉCIMA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintinueve (29) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí **ALEXANDER VALENCIA MORENO**, Notario Público Undécimo del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número cinco – setecientos tres – seiscientos dos (5-703-602), comparecieron personalmente: **JOSÉ MARÍA HERRERA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, administrador, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), en su condición de Presidente; **CARLOS HERRERA CORREA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número nueve – ciento dieciocho – doscientos cinco (9-118-205), en su condición de Tesorero; y, **JOSÉ MARÍA HERRERA CORREA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, administrador, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – doscientos veintitrés – dos mil doscientos veinte (8-223-2220), en su condición de Gerente General; de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, y me solicitaron hiciera constar en forma atestación notarial bajo la gravedad del juramento y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio regulado por el artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal, el suscrito Notario hace constar que a los señores se les tomó el juramento de rigor, prometiendo decir la verdad y de esa forma manifestando lo siguiente:-----

- a) Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**-----
- b) Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c) Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-----

d) Que los firmantes: d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa; d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados; d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; d.4) Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores **BARRETO Y ASOCIADOS**, lo siguiente: e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.-----

f) Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

El suscrito Notario hacer constar que una vez fue recogida la deposición notarial de los declarantes, se les dio lectura íntegra de la misma y reiteración del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal sobre el falso testimonio, manifestando su conformidad con el texto leído y firmándola como muestra de su aceptación.-----

Por su lado, los comparecientes hacen constar: 1. Que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, el número de sus documentos de identidad y aprueban este instrumento conforme está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponde a la verdad y a lo que han expresado libremente y que asumen de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado por ellos. 3. Que saben que la Notaría responde solo por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad o integridad de los mismos.-----

Así terminaron de exponer los declarante y leída como les fue esta diligencia en presencia de los testigos



NOTARÍA PÚBLICA UNDÉCIMA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

instrumentales SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro - setecientos dieciséis - ciento cincuenta y nueve [4-716-159] y MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - ochocientos sesenta - doscientos cuarenta y dos (8-860-242), ambas mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, el Notario, que doy fe. _____


JOSÉ MARÍA HERRERA


CARLOS HERRERA CORREA




JOSÉ MARÍA HERRERA CORREA


SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ


MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT




Dr. Alexander Torres Moros
Notario Pública Undécima

VIII. DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

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

El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitara. Adicionalmente el mismo será publicado en la página de la Bolsa de Valores de Panamá.
www.panabolsa.com

2. **Fecha de divulgación.**

El emisor estará distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2023.

Firma

José María Herrera Jr
Presidente

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