#### HIPOTECARIA METROCREDIT

#### INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL



31 DE DICIEMBRE DE 2021



## HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. VALORES QUE HA REGISTRADO:

Instrumento	Resolución	Fecha Resolución	Monto de la Emisión
Octava Emisión de Bonos*Modificada	SMV 83-2015 SMV 92-2021	13-Febr-2015 16-Mar-2021	USD45 millones
Novena Emisión de Bonos	SMV423-2016	5 Julio-2016	USD40 millones
Décima Emisión de Bonos	SMV697-2017	22-Diciembre 2017	USD45 millones
Undécima Emisión de Bonos	SMV179-2020	7-Mayo 2020	USD70 millones
Décima Tercera Emisión de VCNS	SMV579-2014	25- Noviembre 2014	USD42 millones
Emisión de Acciones Preferidas	SMV575-2020	20-Diciembre 2020	USD10 millones
Décimo Cuarta Emisión de VCNS- Modificada	SMV342-2021 SMV-073-22	15-Julio-2021 4-Marzo-2022	USD25 millones
Duodécima Emisión de Bonos-Modificada	SMV392-2021 SMV 074-22	17-Ago-2021 4-Marzo-2022	USD100 millones

NUMEROS DE TELEFONO DEL EMISOR: TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit,

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@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 2018	Dic 2018	Junio 2020	Dic. 2020	Jun 2020	Dic. 2020	Junio 2021	
Fecha del comité	17/10/2018	03/05/2020	31/10/2020	22/05/2020	13-11-2020	09/07/2021	03-12-2021	
Fortaleza Financiera	PAA-	PAA-	PAA	PAA	PAA	PAA	PAA	
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA 1							
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21						PA 1	PA 1	
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PAA+	PAA+	раАА-	PAAA-	раАА-	раАА-	PAAA-	
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PAA+	PAA+	PAAA-	раАА-	раАА-	PAAA-	рлАА-	
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17	PAA+	PAA+	раАА-	РААА-	PAAA-	раАА-	PAAA-	
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19		PAA+	PAAA-	PAAA-	раАА-	PAAA-	PAAA-	
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	<u> </u>	- 62	РАА-	PAA-	PAA-	раА-	PAA-	
Perspectivas	Positiva	Positiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	

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 ya está operando 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 2021 la colocación de VCNs disminuyan la mayor cantidad posible que la prudencia permita, se dio disminuyendo la colocación en USD 3,530,000.00.

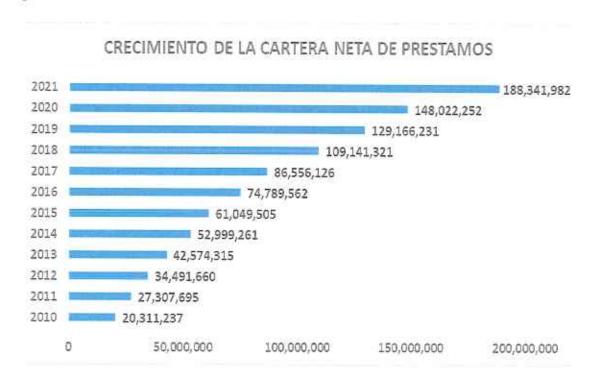
También la administración de la empresa se había propuesto durante el año 2018, no utilizar (mas no cancelar la disponibilidad) líneas de crédito en la medida de lo posible, y estuvo amortizado saldos de manera importante durante el año 2021, el resultado de esto fue una disminución de USD 4.9



millones de préstamos o sea la cancelación total de los mismos y disminuír la utilización de sobregiros en USD 10.2 millones De hecho las disponibilidades han aumentado, no obstante las utilizaciones vs el año 2020 han disminuido de una manera muy importante o sea mas de USD 15 millones.

Al 31 de diciembre de 2021 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD34,046,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD196,095,000.00. El detalle de las emisiones y series se presenta en el Formulario F3, que se remite a la SMV mediante la plataforma SERI.

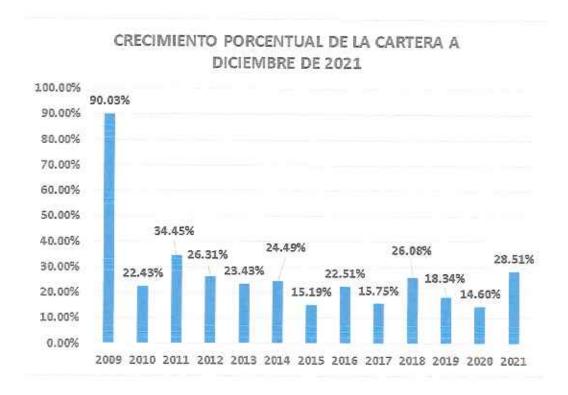
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los años 2010-2021.



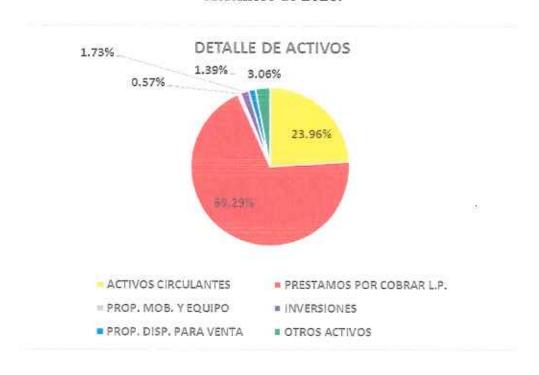
Fuente: estados financieros del emisor

A continuación el crecimiento porcentual de la cartera vs el año precedente. Fuente: estados financieros del emisor





A continuación gráfico detallando la distribución de los activos al 31 de diciembre de 2021.





#### 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 95.30% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 4.69% de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, y 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 5,135 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD 360,892,251.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 802 hipotecas por USD 43,301,671 garantizando las emisiones de VCNs, lo que da una cobertura de 127.19% y 1,560 hipotecas con avalúos de USD 119,735.801 garantizando dos emisiones de bonos por USD112,934,000 lo del saldo por este rubro ( en las emisiones que que representa 106.02% requieren cobertura de 150% en avalúos). Hay dos emisiones que requiere cobertura de 200%, las cuales en este momento tienen 1,709 hipotecas con una cobertura de 173.2%, 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 221 préstamos pendientes de inscripción en el Registro público con avalúos por USD16,653,292.00, tal como lo permite el contrato de fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay 843 hipotecas por un monto de avalúos por USD 40,401,515 las cuales al 31 de diciembre de 2021 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 reposeídos, en exceso de lo requerido, son una garantía adicional a considerar. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2021 es de USD 41,152,55 El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.71 veces el monto de la cartera de préstamos hipotecarios.

Sus competidores son las más de 184 empresas financieras que operan en la República de Panamá debidamente autorizadas y registradas (al 31 de diciembre de 2021), así como gran parte de los bancos de licencia general que operan en la República de Panama.

 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

webhttps://www.mici.gob.pa/uploads/media ficheros/2018/1 2/6/estados-financieros/estados-financieros-compiladosde-las-empresas-financieras-ano-2016.pdf

Cuadro No.1

Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2020 (Preliminar)
(en Balboas)



ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	992,760	Cuentas y Efectos por Pagar	583,127,444
Depósitos en Banco	211,561,143		
Cuentas y efectos por cobrar	228,985,318		
Inventario	0	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	64,533,944
Hipotecarios	194,003,713	Sobregiros	20,683,903
Vehículos	120,991,342	Otras Entidades Financieras	257,001,418
Garantías Prendarias	22,439,672		75/19/49/140
Bonos y Acciones	0		
Personales	1,040,393,969	Particulares	127,502,535
Sector Comercial	178,033,509	Accionistas	45,308,464
Otras Garantías	58,903,186	Organismos internacionales	35 - MO - SA - MO - M
Otras Garantias	30,903,100	Organismos internacionales	54,329,503
Menos: Intereses no devengados	104,864,241		
Reserva Ctas. Malas	86,095,893	Cuentas y Gastos Acumulados	215,518,283
Comisiones Diferidas	564,9423	Impuestos por pagar	11,161,331
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	3,944,515	Otros pasivos	179,157,591
Bonos	0		
Privados			
Acciones	31,560,834	TOTAL DE PASIVO	1,588,324,415
Otras	10,594,781		The State of the S
Mobiliarios y Equipos	20,087,426	Capital Pagado	180,831,669
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	20,160,815	Capital Adicional	30,083,941
Bienes Inmuebles	7,176,816	Utilidades Retenidas	257,734,881
Bienes Muebles	7,347,114	Impuesto Complementario	-1,826,798
Equipo Rodante	3,504,405	Reservas de Capital	6,214,625
Otros Activos	5,647,658	Déficit o superávit	-15,300,203
Menos:	DEL CARACTER SO	Otras Reservas	711,459
Depreciación	30,231,127		
Acumulada			
Equipo en Arrendamiento	9,680,276		
Financ.			
Cuentas Pagadas por	14,954,944	TOTAL DE CAPITAL	458,449,574
Adelantado			
Otros Activos	48,436,130		
TOTAL DE ACTIVOS	2,016,773,989	TOTAL DE PASIVOS Y	2,016,773,989
	-11	CAPITAL	-101017701705



# Cuadro No.2 Ministerio de Comercio e Industrias Dirección General de Empresas Financieras Ingresos y Gastos de las Empresas Financieras Año 2020 (en balboas)

TOTAL DE INGRESOS	308,954,880			
Ingresos por intereses / préstamos y financiamiento otorgados	254,380,08			
Comisiones recibidas	29,485,680			
Ingresos por dividendos	1,391,02			
Ingresos por arrendamiento financiero	26,190			
Intereses	2,259,325			
Amortización				
Otros cargos	50,00			
Reintegro de reservas para cuentas malas	2,804,487			
Indemnización de seguros	863			
Otros ingresos	20,816,535			
TOTAL DE GASTOS	257,698,779			
Intereses pagados sobre financiamiento recibido	75,601,819			
Comisiones pagadas sobre préstamos	8,159,54			
Sueldos y salarios	32,061,362			
Salarios y prestaciones laborales	7,399,951			
Cuota patronal Seguro Social	1,807,803			
Cuota seguro educativo	62,886			
Riesgo Profesionales	11,390			
ALQUILERES:				
Edificios	1,903,431			
Maquinarias y equipos	177,979			
Terrenos	1.748			
Otros	3,859,914			
Comisiones bancarias	1,593,842			
Primas de seguro pagados	708,564			
Honorarios profesionales	10,947,660			
Gastos de representación	273,383			
Transportes y viajes	4,022,400			
Cuotas y suscripciones	680,448			
Anuncios y propagandas	4,741,174			
Atenciones a clientes	330,030			
Fotocopias	18,448			



Agua	3,513
Energía eléctrica	290,425
Luz Agua y Teléfono	11,050,561
Teléfono	1,852,755
Aseo	454,238
Timbres y Sellos	30,227
Impuestos municipales	254,368
Impuestos nacionales	1,398,946
Otros Impuestos	6,350,263
ITBMS	373,895
Útiles de oficina	1,190,895
Mantenimiento y reparación	1,899,532
Combustibles y lubricantes	252,189
Gastos notariales	1,922,361
Dieta de directores	291,050
Perdida en venta de activos fijos	660
Donaciones y contribuciones	214,600
Cuentas Malas	50,693,429
Gastos misceláneos	6,987,235
Gastos de depreciación	5,587,507
Servicios profesionales	2,090,226
Servicios de descuentos	194,970
Arrendamiento financiero	334,184
Otros gastos	9,616,971
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	51,256,102
MENOS: IMPUESTO / RENTA	6,538,830
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	1 Continuous sp
DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS	807,354
DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS	0
TOTAL UTILIDADES RETENIDAS	43,910,118
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL INICIO AÑO	503,677
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL AÑO	45,235,750

Fuente; Dirección de Empresas Financieras Actualizado: Posterior a los cuatro meses siguientes del cierre del período fiscal año 2020 Supervisado: Luis Gabriel Capriles Dawson. – Director de Empresas Financieras

Cuadro 3
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2017

PROVINCIA	AÑO 2017



COCLE	1
COLON	7
CHIRIQUI	9
HERRERA	1
LOS SANTOS	1
PANAMA	158
VERAGUAS	3
TOTAL	180

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

2. 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.

#### 3. Principales Mercados donde compite.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados (4.69%) y préstamos personales con descuento directo (0.01% de la cartera) o el de préstamos con garantía hipotecaria (95.30% 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 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 (5,135 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (USD221,740,116. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2021 es de USD 41,152.55. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 1.71 veces el monto de la cartera de préstamos. El riesgo está muy diversificado, cada préstamo representa el 0.00019 de la cartera de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021.



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 lestas sucursales es el siguiente al 31 de dic. de 2021

Activos Fijos	Terren o	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Ofic.	Mobiliario y Euseres	Instalació n y mejoras	Letrero	Totales
31 de diciembre de 2021								
COSTO DE ADQUISICIÓN Saldo al inicio	500,000	392,670	1,486,960	964,988	437,665	328,792	137,169	4,248,244
del año Mas; adquisiciones			245,407	157,569	143,651	8,989	49,502	605,118
			-26,000					-26,000
Saldos al 31 de diciembre DEPRECIACION ACUMULADA	500,000	392.670	1,706,367	1,122,557	581,316	337,781	186,671	4,827,362
Saldos al inicio del año		-136,773	-1,187,865	-695,555	-388,900	-309,271	-133,186	-2,851,550
Mas: gastos del período		-10,204	-151,892	-89,531	-40,667	-7,805	-13,721	-313,820
Saldos al 31 de diciembre 31 de diciembre de 2021		245,893	366,610	337,471	151,749	20,705	39,764	1,661,992
COSTO DE ADQUISICION								
Saldo al inicio del año	500,000	392,670	1,367,727	810,140	429,950	293,652	137,169	3,931,308
Mas:			110.000	172.010	7,715	****	navetnoss:	22222
adquisiciones Saldos al 31 de	500,000	2.00	119,233	154,848	437,665	35,140	-	316,936
diciembre DEPRECIACIÓ N ACUMULADA		392,670	1,486,960	964,988	0.000	328,792	137,169	4,248,244
Saldos al inicio								
del año		(123,685)	(1,036,466)	(609,284)	(352,264)	(290,462)	(128,592)	(2,540,753)
Mas gastos del período.		(13,088)	(151,399)	(86,271)	(36,636)	(18,809)	(4,594)	(310,797)
Saldos al 31 de diciembre	500,000	(136,773)	(1,187,865)	(695,555)	(388,900)	(309,271)	(133,186)	(2,851,550)



Saldos Netos	500,000		299,095	00505578455	48,765	100-00	3,983	
		255,897		269,433		19.521	202321	1,396,694

#### F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

#### G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Antes de pasar al tema de tendencias con relación al año 2022, quisiéramos destacar el informe Publicado por ECO el 4 de marzo de 2022, relacionado con el crecimiento del año 2021:

Economía de Panamá creció 15.3% en el año 2021

El PIB de Panamá valorado a precios constantes de 2007 registró, según cálculos del INEC, un monto de B/.40,736.4 millones.

La producción de bienes y servicios en la economía de Panamá, medida a través del Producto Interno Bruto (PIB), presentó un aumento de 15.3%, durante el 2021, respecto al año anterior. El PIB valorado a precios constantes de 2007 registró, según cálculos del INEC, un monto de B/.40,736.4 millones, que correspondió a un incremento de B/.5,416.6 millones.

"Vistos los datos generados por el INEC medidos en valores nominales, alcanzaron la suma de B/.63,605.1 millones con una tasa de crecimiento de 17.8%, comparado con el año anterior, que en valores absolutos correspondió a B/.9,628.0 millones. Es un comportamiento que, en la relación Deuda Pública versus PIB ha habido una importante mejoría al ubicarse en 63.7% en comparación con el año anterior que fue del orden 68.5%".

Este crecimiento es explicado primeramente, por el levantamiento progresivo de las medidas de cuarentena, producto de la COVID-19 originada desde el año 2020 y que continuo afectando el desempeño económico durante los primeros meses de 2021; sin embargo, la evolución y control de la pandemia a través del proceso de vacunación a la población a nivel nacional, permitió a las autoridades sanitarias levantar paulatinamente las restricciones, a fin de impulsar la actividad económica de Panamá.

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; así como la producción de ganado vacuno cuyo sacrificio se incrementó en 7.1%, porcino en 12.9 y aves en 8.1%. Sin embargo, las actividades relacionadas al sector financiero presentaron disminuciones.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo que presentaron incrementos, resaltaron la explotación de minas y canteras, al continuar su dinamismo e impulsar la economía de Panamá con la producción de 331,000 toneladas de minerales de cobre; el Canal de Panamá con incremento de 10.0%, en los peajes, principalmente, los relacionados al tránsito de buques neopanamax en 14.8%; las operaciones portuarias producto del mayor movimiento de contenedores TEU en 11.5%; las reexportaciones de Zona Libre de Colón en 23.8%. Mientras, las exportaciones de banano y pescado presentaron disminuciones de 33.1% y 5.2% respectivamente.

Por otro lado vemos el informe del MINSA con relación al Covid -19 publicado el 5 de marzo de 2022, también publicado por ECO TV.

## Publicación de la Superintendencia de Bancos de Panamá, correspondiente al año 2021.

Este informe lo presentamos, porque aunque el Emisor no está vigilado o supervisado por la Superintendencia de Bancos de Panamá, si forma parte del sector económico-financiero.

Al concluir 2021 el sistema financiero panameño continúa manteniendo una posición sólida y de resiliencia, con niveles de capital y de liquidez superiores a los mínimos regulatorios. El ratio de capital global más reciente muestra un 15.9%, casi el doble del mínimo regulatorio de 8%. Este desempeño se sustenta en sólidos parámetros de regulación financiera que se han venido fortaleciendo, por mandatos regulatorios, desde antes de la pandemia. En materia de liquidez, el Sistema Bancario alcanzó un 60%.

el doble de lo requerido por la norma. Actualmente, todos los bancos en operación cumplen satisfactoriamente con los estándares regulatorios en materia de capital bancario y las disposiciones concernientes a liquidez.

En este contexto de fortaleza de los fundamentales de la banca se ha podido constatar que el volumen de negocios del CBI, muestra al cierre del año 2021 un incremento en el desempeño de la actividad crediticia, apalancado en el crecimiento de los depósitos de los clientes que se mantuvo relativamente



estable la mayor parte del año. Lo anterior ha incidido en una mayor rentabilidad, sin embargo, la misma permanece en niveles inferiores que antes de la pandemia y empezará a recuperarse gradualmente en los siguientes años. La incertidumbre causada por el riesgo de crédito será la principal vulnerabilidad para la estabilidad del sistema financiero.

Al cierre de diciembre de 2021, los activos del Centro Bancario Internacional totalizaron USD 133,352 millones, lo que representa un aumento de USD 3,000 millones con respecto al mismo mes del año anterior, es decir un aumento interanual de 2,3%. Lo anterior fue producto del aumento en la cartera crediticia neta (3.2%) y en el componente de inversiones (10.6%).

En lo concerniente a la cartera bruta de crédito podemos mencionar que el segmento destinado al sector local registró un saldo de USD 55,126.1 millones, un incremento de USD 833.5 millones o 1.5%, lo cual reflejaría una mejora de la misma en términos nominales. El crédito muestra claros signos de recuperación, incluido el destinado a empresas, pero la reactivación concluyente de los mismos se hará evidente conforme aumente la demanda y la actividad económica. Este positivo desempeño en el mercado de crédito permitió una mejora en los niveles de rentabilidad del CBI.

En materia de crédito, vale anotar el positivo desempeño del componente externo del portafolio que resalta el papel clave del CBI en atender las necesidades de financiamiento de los países de América Latina y el Caribe. Visualizamos que mantener este posicionamiento pasará por contar con un sector financiero sólido, con una efectiva supervisión y regulación prudencial alineada con los estándares internacionales y las sanas prácticas, lo cual estimamos permitirá reforzar este papel protagónico en el entorno financiero de la región.

En lo concerniente a la cartera modificada, ésta se ha reducido en USD 13,681 millones o un 59%. Dicha cartera a diciembre 2021 totalizó un monto por el orden de USD 9,252 millones. La emisión de las regulaciones prudenciales promovió la consecución de acuerdos entre la banca y sus clientes, donde a partir del segundo semestre se registraron movimientos importantes hacia la cartera no modificada.

Los sectores con mayor nivel de traslado a la cartera regular corresponden a: el sector hipotecario, el cual disminuyó su cartera modificada en USD 4,178 millones o un 78%, seguida del consumo personal con una reducción del 58%, y otras disminuciones de similar magnitud. Por su parte, en el contexto de la categorización que establece la Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-3-2021, al cierre de diciembre la cartera que pudiese conllevar mayor riesgo sería las categorías de modificado dudoso y modificado irrecuperable,

L

debido a que hasta la fecha no han podido realizar un mayor arreglo de pago, y ascienden en conjunto a USD 1,612 millones o un 17% del total de la cartera modificada. Este comportamiento representa una disminución importante de 42%. Todos estos comportamientos se conectan con la mejora en los pagos de las mensualidades, sin embargo, todavía la cartera clasificada en esta categoría es muy elevada y pudiese conllevar mayores niveles de provisiones.

El Centro Bancario Internacional registró utilidades netas acumuladas al mes de diciembre de 2021 por el orden de USD 1,279.9 millones, esto es, USD 264.7 millones más que a la misma fecha de 2020, es decir, un crecimiento de 26.1% interanual. El comportamiento de las utilidades refleja una menor acumulación de gastos en provisiones, y si bien hay menores ingresos por cartera, estos son compensados por la mayor relevancia de los ingresos por servicios financieros. El menor nivel de gastos por provisiones se asocia a que, en esta misma fecha del año pasado, todavía el escenario no era claro, específicamente de cómo sería la normalización de la economía y proceso de reajuste de la cartera sujeta al programa de alivio financiero. Esta situación produjo que los bancos constituyeron provisiones adicionales, es decir, guardaron recursos, ante la posibilidad de un escenario más complejo. Ya al concluir el último trimestre de 2021, se observó un éxodo significativo de créditos modificados que pudieron mejorar su condición financiera y volver a la regulación del 4-2013, reflejando una disminución respecto al año pasado. No obstante, es importante mencionar que un segmento de las provisiones registradas pasa por patrimonio y no se reflejan en la cuenta de estados de resultados. Es importante destacar que las utilidades obtenidas por la banca son inferiores a las registradas durante 2020.

En lo que respecta a las fuentes de financiamiento de la banca, los depósitos registraron un aumento de USD 1,818.9 millones (1.9%) para alcanzar un monto total de USD 97,014.9, lo cual es producto de la dinámica resultante de los depósitos internos, los cuales crecieron (0.3%) ó USD 193.8 millones y los externos que se incrementaron en 5% ó USD 1,625 millones en términos nominales. Como principal componente dinamizador de la cartera de depósitos podemos destacar los depósitos de particulares. No obstante, se ha podido apreciar un decrecimiento previsible que estaría asociado con la reapertura de actividades afectadas por la pandemia, la reducción del ahorro precautorio, y el reinicio de pago de obligaciones acogidas a los programas de alivio financiero.

Los depósitos, a la vista (+6.1%) y de ahorro (+12.4%) que los particulares mantienen en el sistema financiero se incrementaron. De este modo continuó registrándose una recomposición de la captación de fondos por la banca, al aumentar los depósitos de exigibilidad inmediata conforme los ahorristas



buscaron contar con mayor disponibilidad y liquidez de sus recursos. La reactivación de la actividad económica, que favoreció un mayor flujo de ingresos por la venta de bienes y servicios, así como la sustitución de parte de los recursos a plazo podrían explicar el incremento observado en el dinamismo en el saldo de depósitos a la vista. Vale anotar que, si bien la captación a plazo se ha mantenido relativamente estable a lo largo de 2020 y 2021, ésta ha tenido un menor dinamismo que los componentes más líquidos.

#### Covid-19 ha dejado más de 8 mil fallecidos en Panamá

El MINSA reportó que la letalidad del covid-19 es de 1.1%. Para el 5 de marzo de 2022, se han confirmado 426 casos nuevos.

En tanto que en Panamá se reportan hasta la fecha 757,487 casos confirmados acumulados, de los cuales 426 son casos nuevos. En las últimas 24 horas se registraron 4 defunciones y se actualiza una de fechas anteriores para un acumulado de 8,111 fallecidos y una letalidad de 1.1%.

Los recuperados ascienden a 745,464, de los cuales 730 son nuevos recuperados. Se aplicaron 6,496 pruebas para una positividad de 6.6%.

Los casos activos suman 3,912 de ellos 3,742 están en aislamiento domiciliario y 170 hospitalizados.

Los que están en aislamiento se dividen en 3,710 en casa y se mantienen 32 en hoteles. Los hospitalizados son 144 en sala y 26 en UCI.

## Reactivación y proyección económica al 2022 de acuerdo a la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá.

La <u>Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)</u> proyecta que, para el 2022, la región crecerá 2.9% en promedio, lo que implica una desaceleración respecto del rebote de 2021. En julio pasado, sustentó que los problemas estructurales que limitaban el crecimiento antes de la pandemia se agudizaron y repercutirán negativamente en la recuperación de la actividad económica y los mercados laborales más allá del repunte del crecimiento de 2021 y 2022.

"En términos de ingresos per cápita, la región continúa en una trayectoria que conduce a una década perdida", advierte la CEPAL en el informe <u>La</u> paradoja de la recuperación en América Latina y el Caribe. Crecimiento



## con persistentes problemas estructurales: desigualdad, pobreza, poca inversión y baja productividad.

Este organismo de <u>Naciones Unidas</u> había elevado su estimación de crecimiento promedio para la región en 2021 a 5.2%, una expansión que "no alcanzaría para asegurar un crecimiento sostenido, puesto que los impactos sociales de la crisis y los problemas estructurales de la región se han agudizado y se prolongarán durante la etapa de recuperación".

Al respecto, la secretaria ejecutiva de la CEPAL, Alicia Bárcena, urgió a los gobiernos a mantener las políticas de transferencias de emergencia para fortalecer una reactivación que sea sostenible en el tiempo, más justa, igualitaria y amigable con el medio ambiente.

"Necesitamos políticas para una recuperación transformadora con énfasis en la inversión. Políticas industriales y tecnológicas para impulsar el crecimiento de sectores más intensivos en tecnología y generadores de empleos de calidad. Reestructurar los sistemas de salud y educación. Sostener las transferencias, universalizar un ingreso básico de emergencia, implementar bonos contra el hambre, asegurar el acceso a una canasta básica digital, fortalecer el apoyo a las MiPymes. Impulsar políticas transversales y sectoriales para avanzar hacia un nuevo modelo de desarrollo", declaró.

Por su parte, el <u>Fondo Monetario Internacional (FMI)</u> proyectó que el PIB real crecería 6.3% en 2021, y que luego se moderaría a 3% en 2022, "aunque a mediano plazo no retornará a las tendencias previas a la pandemia ya que las persistentes debilidades en los mercados de trabajo crean riesgos de secuelas, o cicatrices, a más largo plazo", argumentó.

#### Economía panameña

En su Estudio Económico regional, de agosto 2021, la CEPAL había proyectado para Panamá un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 12% en el 2021, y para el 2022, 8.2%%.

En tanto, el <u>Banco Mundial (BM)</u> pronosticó un crecimiento del PIB real del 9.9% en 2021 y luego una convergencia a una tasa de crecimiento potencial de aproximadamente el 5%. Esta entidad regional proyecta que los ingresos aumenten beneficiándose de la recuperación del PIB, las mejoras en la administración tributaria y los crecientes ingresos del Canal de Panamá. "Se prevé que los gastos disminuyan gradualmente a medida que el gobierno elimine las costas relacionadas con la COVID-19 y adopte una postura fiscal más conservadora para controlar la masa salarial y la compra de bienes y servicios", reportó.

El desafío de Panamá, según el BM, es reactivar el crecimiento y, al mismo tiempo, garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales y a los grupos tradicionalmente excluidos. "Los desequilibrios fiscales son un



importante riesgo a la baja para el crecimiento. Entretanto, las reformas en la regulación -especialmente de la energía y el agua- en la formación profesional y en la eficiencia del sector público para apoyar nuevos motores de crecimiento, podrían incrementar el PIB potencial", indicó.

En Panamá, el Presupuesto General del Estado para la vigencia fiscal de 2022 asciende a B/.25,294.7 millones, De igual forma, el presupuesto para el 2022, y refleja un aumento de B/.254.4 millones en el reglón de inversión y una disminución de B/.86.3 millones, en la parte de funcionamiento, comparado con lo presentado en julio pasado.

De acuerdo con las autoridades panameñas de Economía y Finanzas, este presupuesto está distribuido en los siguientes sectores: B/.11,582 millones para el desarrollo de los servicios sociales; B/.202 millones al desarrollo ambiental y tecnológico; B/.1,574 millones a infraestructura; B/.717 millones al desarrollo y fomento de la producción; B/.3,975 millones a servicios financieros; B/.3,335 millones a servicios generales; y B/.3,909 millones al servicio de la Deuda Pública.

"Nuestros ingresos dependen del desempeño de la economía. Nos toca facilitar la actividad de los sectores productivos, recuperar la confianza para contribuir a un ambiente más propicio a nuevas inversiones y exportaciones, y en la medida en la que tengamos éxito, mejorarán las condiciones para fortalecer los prepuestos públicos de los próximos años", manifestó al respecto el ministro de Economía y Finanzas, Héctor Alexander.

En el ámbito del sector privado y empresarial, la <u>Cámara de Comercio</u>, <u>Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP)</u> ha hecho énfasis en que la "la distribución presupuestaria debe ser estratégica, y debe ir de la mano de la transparencia y la rendición de cuentas". Al respecto, el presidente de este gremio, Jose Ramón Icaza ha manifestado que el presupuesto estatal debe incluir planes que inyecten liquidez en el mercado interno, propicien el consumo y generen empleos, de la mano de la empresa privada.

"Los ciudadanos debemos ver traducidos nuestros impuestos en beneficios para todos", acotó Icaza, al tiempo que manifestó la disposición de la empresa privada en trabajar de manera estratégica y en conjunto con el sector público para que el país evolucione de manera positiva.

#### Análisis económico de CCIAP/CEECAM

El Centro de Estudios Económicos de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CEECAM) ha revisado los indicadores económicos y perspectivas de recuperación del país a octubre de 2021. Estas son algunas de sus consideraciones:

 Proyección de crecimiento del PIB a 13.8%, basado en las cifras de crecimiento del segundo trimestre, y haciendo valoraciones sobre el



- tercer y el cuarto trimestre. Hay que destacar que la economía viene de una caída de 17.9% en el 2020.
- Durante el primer semestre de 2021 la actividad económica estuvo por debajo de los niveles del 2020. No obstante, hay una clara tendencia hacia la recuperación. La recuperación podría ocurrir en el 2022, dependiendo del comportamiento de la pandemia y el proceso de vacunación.
- El segundo trimestre marcó un repunte del 40%, frente a la inactividad del mismo periodo de 2020.
- Durante el segundo trimestre de 2021, el PIB alcanzó un crecimiento acumulado de 9.1% con relación al año pasado que alcanzó durante el mismo periodo un 8.1%:
- -El sector construcción 10.5%
- -Comercio al por menor y mayor 15.8%
- -Las exportaciones de minas y sus concentrados representan el 7.5% del total de exportaciones.

#### Niveles de recuperación

La CCIAP también ha evaluado e identificado, a través de CEECAM, los niveles de recuperación económica en diversas actividades, como las que se indican a continuación:

#### Actividades de recuperación rápida

- Canal de Panamá
- Puertos de trasbordo de contenedores
- Exportación de mineral de cobre y sus concentrados
- · Construcción de megaproyectos de infraestructura pública
- · Actividades agropecuarias
- · Manufactura de alimentos y bebidas
- Comercio al por mayor y por menor de alimentos y bebidas

#### Actividades de recuperación moderada

- Banca y demás servicios de intermediación financiera
- Servicios de enseñanza privada
- Construcción de infraestructura industrial y vinculada a la logística
- Comercio al por menor de vehículos
- · Venta de combustible
- Producción de energía eléctrica
- Comercio al por menor de ropa, calzado, línea blanca, electrónicos y enseres del hogar
- · Restaurantes no conexos al turismo

#### Actividades de recuperación lenta

Construcción residencial de alto valor



- Construcción de edificios de oficina
- Construcción de locales comerciales
- Construcción de hoteles
- Extracción de piedra y arena para la construcción
- Producción de cemento y concreto premezclado
- Actividades inmobiliarias
- · Actividades de hoteles, agencias de viajes y otras conexas al turismo
- Casinos, bares y restaurantes conexos al turismo
- Transporte aéreo de pasajeros

De igual forma, CEECAM ha planteado algunos retos de cara al 2022:

- Proceso de vacunación completo, para estabilizar la economía
- Moratoria bancaria
- · Reforma a la CSS
- Creación de nuevos empleos (a octubre pasado, la tasa de desempleo está en 14.5%, según MITRADEL).
- Revisión de Salario Mínimo para 2022
- Comercio electrónico

#### Resultado de la Encuesta Empresarial de la CCIAP/CEECAM

Estos son algunos hallazgos obtenidos de la última Encuesta Empresarial realizada en septiembre de 2021 por CEECAM, a las empresas miembros de los sectores industria: 14.7%, comercio 29.1%, servicio 47% y otros 9.3%. Participaron 313 empresas en esta dinámica.

- · Cómo está operando su empresa:
  - 48.2% presencial
  - 4.2% en teletrabajo
  - o Entre presencial y teletrabajo 37.4%,
  - o Parcialmente 9.0%
  - No está operando 1.3%
- Vacunados
  - Más del 80%: 57.8%
  - Entre 60 y 80%: 21.1%, entre otros
- Ventas/ingresos:
- Cuál ha sido el comportamiento de sus ventas/ingresos/para el segundo trimestre 2021 en comparación con 2020:
  - o Disminuyeron 62.6%
  - Se mantuvieron igual 18.9%
  - Aumentaron 18.5%
- Cuál ha sido el comportamiento de sus ventas/ingresos/para el segundo trimestre 2021 en comparación con 2020:
  - Aumentaron 47.3%



- Se mantuvieron igual 22.7%
- Disminuyeron 30.0%
- Cuál ha sido el comportamiento de sus ventas/ingresos/para el tercer trimestre 2021 en comparación con 2020:
  - Aumentarán 53.7%
  - Se mantendrán igual 30.7%
  - Disminuirán 15.7%.
- Lo que más preocupa a las empresas:
- Reactivación económica: 18,86%
- Inseguridad y corrupción:9,76%
- Sin etiquetas: 16,84%
- Desempleo: 4,71%
- Aumento de costo de flete: 4,4%
- Pago del gobierno:4,04%
- Las bajas ventas: 3,70%
- Disminución de la inversión:1,35%

Previo a la invasión de Ucrania por Rusia, el Banco Mundial (BM) pronostica que la economía panameña crecerá 7.8% en 2022 y cerrará el 2021 con un incremento del 9.9%, manteniéndose dentro del grupo de países que lideran las economías de América Latina y el Caribe.(Capital Financiero del 11 de enero de 2022)

Además, prevé que el PIB de Panamá crecerá 5% en 2023, según el informe Perspectivas económicas mundiales publicado por el Banco Mundial este 11 de enero. El mismo destaca que tras el fuerte repunte registrado en 2021, la economía mundial está entrando en una pronunciada desaceleración en medio de las nuevas amenazas derivadas de las variantes de la Covid-19 y el aumento de la inflación, la deuda y la desigualdad de ingresos, lo que podría poner en peligro la recuperación de las economías emergentes y en desarrollo.

Se espera que el crecimiento mundial se desacelere notablemente, del 5,5 % en 2021 al 4,1 % en 2022 y al 3,2 % en 2023, a medida que la demanda reprimida se disipe y vaya disminuyendo el nivel de apoyo fiscal y monetario en todo el mundo.

En el caso específico de América Latina y el Caribe, el Banco Mundial prevé que el crecimiento se desacelerará al 2,6 % en 2022 para luego aumentar levemente al 2,7 % en 2023 a medida que se endurezca la política fiscal y



monetaria, la demora en las mejoras en las condiciones del mercado laboral continúen y las condiciones externas se vuelvan menos favorables.

El proceso de recuperación hacia los niveles del producto interno bruto (PIB) anteriores a la pandemia será desigual en la región y prolongado en algunos países. Las proyecciones elaboradas hasta fin de 2023 implican que, si se ponderan las cifras en función del PIB, la región de América Latina y el Caribe perderá terreno en el ingreso per cápita no solo en relación con las economías avanzadas, sino también con las de Asia oriental y el Pacífico y las de Europa y Asia central.



#### 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 2021, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 70,367,356 o sea un aumento de 25.94% sobre el año 2020 que fue USD 55,874,022, lo cual consideramos bueno.

El efectivo representó USD 48,266,584 un aumento de 37.23% vs el 31 de diciembre de 2020 apoyado un aumento en la emisión de bonos, aunque igualmente la cartera aumentó en forma destacable ( más de USD 49.2 millones) por otro lado, la deuda bancaria disminuyó en una forma importante, más de USD 15.1 millones . La cartera de préstamos a corto plazo aumentó en 1.59% o USD 284,910 adicionales. El efectivo representa un 68.59% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar corrientes casi el 25.91% que a su vez tuvo un aumento del orden del 1.59% vs el año precedente. Los activos circulantes representan el 23.96% del total de activos. El restante 76.04% está compuesto por: otros activos, que representan el restante 72.35%, del total de activos, de los cuales los préstamos a cobrar no corrientes representan 69.29% o USD 203,504,831 un aumento de USD 48,919,489 vs el año 2020,el resto de los otros activos representan 3.06%, Propiedades, Mobiliario, mejoras y equipo de oficinas 0.56%, inversiones en acciones y bonos 1.73% y propiedades disponibles para la venta 1.39%.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 69.29% del total de activos, rubro que creció vs el año 2020 en 31.65%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD 221,728,116 o sea 75.49% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 293,704,275 y este total de activos representan 29.74% de aumento sobre el período correspondiente al 31 de diciembre de 2020.



Los pasivos para el año 2020 alcanzaron la suma de USD 272,863,517 un 29.77% mayor que el período finalizado al 31 de diciembre de 2020, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD 34,817,773 o sea 12.76% del total, que a su vez tuvo una disminución de 19.51% vs el 31 de diciembre de 2020, básicamente debido a una disminución en la colocación de VCNs y a la cancelación de los préstamos bancarios .

El pasivo a largo plazo, aumentó en 37.93% ya que el monto de los mismos al 31 de diciembre de 2020 fue de USD142,479,023 vs USD196,527,609 al 31 de diciembre de 2021. Este aumento obedece a un aumento de USD 58.3 millones en el monto de bonos colocados. El monto de sobregiros bancarios disminuyó en casi USD 10.2 millones.

Los otros pasivos aumentaron 69.2%, con relación al año 2020.

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de diciembre de 2021.



La relación corriente al 31 de diciembre de 2021 es de 2.02 a 1 y para el 31 de diciembre de 2020 era de 1.29 a 1 un aumento importante en este rubro de liquidez. El capital de trabajo es de USD 35,549,583



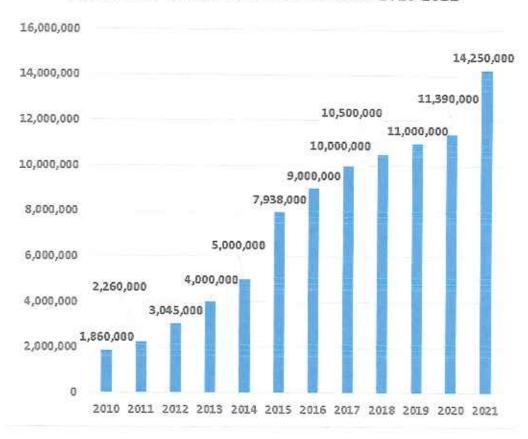
#### B. RECURSOS DE CAPITAL:

El capital pagado en acciones comunes se mantuvo USD11,000,000.00, vs el 31 de diciembre de 2021, y aumentó en el rubro de acciones preferidas en USD 2,860,000 comparativamente al año 2020, en este rubro, tomando en consideración que al mes de diciembre 2020 le fue autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones. El Capital Pagado alcanza la suma de USD 14,250,000 o un 25.11% Las utilidades retenidas aumentaron 39.67% vs el cierre al 31 de diciembre de 2020. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el período por USD 3.5 millones y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD 64.3 millones, además el nivel de endeudamiento (deuda total/patrimonio) pasó de 13.05 veces al 31 de diciembre de 2020 a 13.09 veces al cierre del presente año, básicamente sin cambio.

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



#### EVOLUCION DEL CAPITAL PAGADO AÑOS 2010-2021





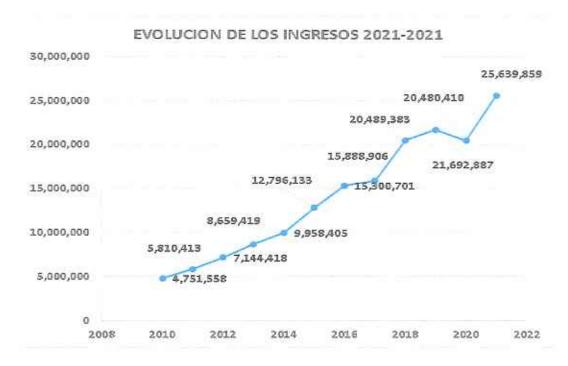


#### C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2021, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de USD 25,639,859 o sea un 25.19% superior al total de los ingresos del año 2020, desglosando el mismo así: intereses ganados el 68.90%, manejo el 19.05%, intereses ganados de plazos fijos el 5.95% ,otros por 6.09%, ganancia en venta de bien inmueble 0.02%. Los gastos en general alcanzan USD 23,363,964 o 21.37% mayor que el año 2020, siendo los más representativos los relacionados los intereses de emisiones de valores, por un monto de USD 14,659,843 o sea un 62.75% del total, los intereses financieros por USD 420,990 o 1.80%, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de USD 2,434,248 para un total de 10.42%, comisiones en venta de bonos y vcns USD 3,031,860 o 12.98%. Las utilidades antes de impuesto fueron de USD 2,275,895 y la utilidad neta fue de USD1,994,421, lo que representa un aumento de 98.07% en las utilidades netas vs el año 2020.

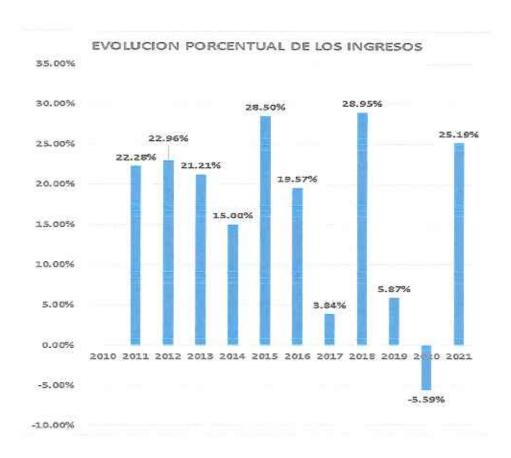


#### **EVOLUCION DE LOS INGRESOS 2010-2021**



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





#### D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Durante el año 2021, se continuó con la estrategia de una buena y permanente, 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 centros de captación.

Es importante mencionar que se cerraron tres centros de captación de préstamos, y que con la consolidación de sus trece 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 durante el presente año un 28.51% vs el año 2020. Es importante mencionar que nuestro crecimiento en el ha sido uno de los mayores de los últimos diez años, a pesar las medidas preventivas tomadas el comité de covid de la empresa, que decidió actuar con suma prudencia y continuar limitando las aperturas de estos centros con el paso de los meses, se



decidió que era una época para manejar la situación con prudencia, y consolidar nuestras operaciones, situación que dio sus frutos sobre todo en el segundo semestre del año 2021. Consideramos que a pesar de la situación del Covid 19 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 más conservadores. En el ámbito nacional, la situación del país ha mejorado vs el año 2020, como dicen los economistas como un efecto de rebote de la economía, no obstante, si bien nuestra cartera de créditos ha mejorado, la situación económica del país en el mejor de los casos estaba en proceso de mejora para el segundo semestre del año 2021, el cual creció 15.3% de acuerdo a informaciones publicadas por el INEC, , no obstante, ahora los indicadores macroeconómicos no están llegando a los números del año 2019, cifra que esperamos superar el año 2022 como país. No obstante al "abrir la llave" de préstamos en un poco más vs el año 2020, aunque con muchas restricciones por parte de los bancos durante el año, se refleja una mejora vs el mismo período del año 2020, los números observados a nivel país, aunque no son los acostumbrados, son un reflejo de esta situación, ya que los clientes continúan recurriendo a empresas como la nuestra a fin de financiar sus necesidades crediticias.

Es importante recalcar que a pesa que continúa el aumento del costo de la vida y que la baja en la actividad económica, le deja menos dinero al posible prestatario, motivo por el cual por recomendaciones de la Junta Directiva se tomaron medidas restrictivas 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 permitió, fuimos liberando más las restricciones auto impuestas para la colocación de nuevos préstamos, con los resultados de crecimiento observados.

Aunque 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 durante el año 2021, aunque para el año 2022 se está retomando el tema.



De hecho antes de finalizar el mes de marzo de 2022 se estará inaugurando el nuevo Centro de Captación de Préstamos de Plaza Tocumen, en la ciudad de Panamá.

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 95.30% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho y 4.69 % de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses, y 0.01% préstamos con descuento directo.

Nuestras cobranzas y reestructuración de préstamos han aumentado de forma significativa, producto de la terminación la ley de alivio financiero promulgada por el Órgano Ejecutivo, y se han mantenido dentro de lo esperado, lo que también demuestra la nobleza de nuestra cartera y el buen manejo del análisis crediticio.

Del total de 5,135 préstamos hipotecarios, la mayor parte de nuestros clientes están regularizados, producto de una ingente labor de cobros que fue apoyada por una labor importante de un "call center" creado específicamente para este fin, y lo vemos en la calidad de nuestra cartera.

La cobertura de los préstamos con garantías hipotecarios es de propiedades que cubren con su avalúo 1.71 el monto del préstamo desembolsado, o sea un loan to value de 58.5%.

El préstamo hipotecario promedio es de USD 41,152.55 esto significa que cada préstamo promedio representa 0.00019 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 102 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al cierre del año 2020.



## 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 Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit, 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.-Director

Es Licenciado en Banca y Finanzas de la ULACIT, posee además un título de Técnico de Seguros en los ramos personales, generales y fianzas 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 de Rio, S.A., 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, Cámara Panameña de Empresas de Corretaje (CAPECOSE) 1993- a la fecha y la Confederación Panamericana de Corredores de Seguros, (COPAPROSE) 1994-1996. Su dirección es Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 3 de noviembre de 1970. Su número de cédula 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 Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit, 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 Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit, 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. SB&CO, Legal.

Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Obarrio Torre ADR, Piso 7 Ofic. 700-D Tel: +507 306.1200 ,Fax: +507 306.1210 ,email: <a href="mailto:info@sucrelaw.com">info@sucrelaw.com</a>. 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 Reposeídos en la Caja de Ahorros. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Cobros. Su dirección es Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá, Edificio Metrocredit, 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 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. 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 Vía Brasil. Calle 1ra C-Sur, Panamá. Edificio Metrocredit, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065.Fax 213-0622 V SII electrónico correo 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 currículo 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 es Vía Brasil, Calle 1ra C-Sur, Panamá. dirección laboral Metrocredit, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065.Fax 213-0622 correo electrónico mdeescala@metrocreditpanama.com. Posee licenciatura una 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 INFOPESCA-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 7 con teléfono 306-1200, 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.<sup>1</sup>

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



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

Auditor Socio a cargo del equipo para el 2021 fue la Licda. Enereyda de Pianetta.

#### 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 2021 hubo compensación a los Directores por concepto de dietas por un monto de USD 6,000.00. Las compensaciones y otros beneficios a los miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de USD 113,400.00 durante este año 2021.

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 91 colaboradores al 31 de diciembre de 2021 según detalle a continuación:

Crédito: treinta y un colaboradores (31)

Cobros: treinta y tres colaboradores (33)

Administración y finanzas: veintidos colaboradores (22)



Legal y Fideicomiso: cinco colaboradores (5)

Los colaboradores se encuentran físicamente distribuidos así: Centros de Captación: treinta y nueve colaboradores (39) y en la Casa Matriz hay cincuenta y dos (52) colaboradores.

#### 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 334del 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 USD11,000,000.00 en efectivo en Acciones Comunes, de aporte de su único accionista. También hay un capital en Acciones Preferidas de USD3,250,000.00 colocadas en el mercado de valores.

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

Al 31 de diciembre de 2021, a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes a esa fecha)

•	INSTRUMENTO	•	RESOL	UCION	A	IONTO UTORIZA O
	Octava Emisión de Bonos	•	SMV Modifie SMV 92	83-2015 cada por 2-2021	•	45,000,000
•	Novena Emisión de Bonos	•	SMV 2016	423-	•	40,000,000
0	Décima Tercera Emisión de VCNs	0	SMV 2014	579-	•	42,000,000
0	Décima Emisión de Bonos	٠	SMV 69	97-2017	•	45,000,000
•	Undécima Emisión de Bonos	٠	SMV 1	79-2019	٠	70,000,000



0	Emisión de Acciones Preferidas	•	SMV 575-2019	•	10,000,000
9	Décimo Cuarta Emisión de VCNs	•	SMV 342-2021 Modificada por SMV 073-2022	•	25,000,000
•	Duodécima Emisión 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. Esta emisión fue modificada y autorizada la misma mediante la Resolución SMV-92-2021 del 16 de marzo de 2021

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..

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 2021 se habían emitido 65 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..

#### Undécima Emisión de Bonos Hipotecarios

Autorizada mediante la Resolución SMV 179-2019 del 7 de mayo de 2019 Se autorizó la emisión de B/70 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 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 2021 se habían emitido 89 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 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.,

### Duodécima Emisión de Bonos Hipotecarios

Autorizada mediante la Resolución SMV 392-2021 del 17 de agosto de 2021, Modificado y Autorizado mediante la Resolución SMV 074-2022 del 4 de marzo de 2022. Se autorizó la emisión de B/100 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 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 2021 no se habían emitido 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 rendimiento del Treasury 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 variable se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero USGG10YR de Bloomberg, 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 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..

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 USUD42 millones en varias series, las cuales 21 se encuentran vigentes 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 (2) 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 SERI de la SMV. 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.

Décima Cuarta Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No.SMV-342-2021del 15 de julio de 2021, modificado y autorizado mediante la Resolución No.SMV-073-22 del 4 de marzo de 2022. Es por un monto de USUD25 millones en varias series, las cuales no se encuentran emitidas ni 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.

#### Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas

Con fecha de 20 de diciembre de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores mediante su Resolución SMV575-2020 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 2021 habían sido emitidas y pagadas USD3,250,000.00



## II PARTE

#### RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020	DICIEMBRE 2020	DICIEMBRE 2018
Préstamos	221,728,116	172,535,717	158,889,000	131,676,587
Activos Totales	294,704,275	226,380,441	199,405,646	169,864,767
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	272,863,517	210,271,720	184,560,319	156,817,334
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	14,250,000	11,390,000	11,000,000	10,500,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	20,840,758	16,108,721	14,845,327	13,047,434
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total + depósitos/Patrimonio	13.09	13.05	12.43	12.02
Préstamos/activos totales	0.75	0.76	0.80	0.78
Gastos de Operación/ingresos totales*	0.323	0.343	0.395	0.434
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 58.5% (1.71 veces cobertura ) se considera que no es necesario hacerlo.



#### **RESUMEN FINANCIERO 2021**

ESTADO DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020	DICIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
Ingresos por Intereses	17,664,713	15,667,298	16,605,196	16,026,968
Ingresos manejo	4,883,580	2,632,900	2,105,128	756,537
Intereses Plazo Fijo	1,324,782	1,374,575	1,263,998	1,460,438
Otros Ingresos	1,560,758	1,062,792	1,634,816	2,155,585
Ganancia en venta de bien inmueble	6,026	12,845	83,749	89,855
Gastos de Intereses	-15,080,833	-12,221,702	-10,408,883	-9,308,969
Gastos de Operación	-8,283,131	-7,028,892	-8,559,108	-8,897,433
Utilidad antes de impuestos	2,275,895	1,229,815	2,724,896	2,282,981
Pérdida extraordinaria no recurrente	0	0	0	500,000
Acciones Emitidas y en Circulación	(2)14,250	(1)11,390	11,000	10,500
Utilidad por Acción después de pérdida no recurrente.	(3)206.90	(3)111.80	247.72	169.81
Utilidad del Período antes I s/r	2,275,895	1,229,815	2,724,896	1,782,981
Acciones promedio del período	11,000	11,000	10,750	10,250



Son 11,000 acciones comunes y 390 acciones preferidas
 Son 11,000 acciones comunes y 3,250 acciones preferidas
 Calculado solo en base a las acciones comunes

## III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021



# HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2021

Ley V

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

## ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	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 - 34

#### BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES



#### 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 2021, los estados de resultados. cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como, 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 2021, 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 auditoria

Los asuntos de auditoria son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoria de los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre de 2021. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoria de los estados financieros y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

CALLE 37, ENTRE AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 392-6882 Fax No. 227-0755 E-mail: gerenciu@bys.com.pa Apartado 0816 - 02151, Panamá, Rep. de Panamá

#### Asuntos importantes de auditoria

#### Préstamos por cobrar

La cartera de préstamos está conformada con dos tipos de clientes; así: a) préstamos con garantía de hipotecas de bienes inmuebles que representa el 95.30% del saldo total de la cartera, b) préstamos a jubilados que representan el 4.69% y c) préstamos personales el 0.01%, del total de la misma.

#### Inversiones

Valuación de las inversiones usando modelos internos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia.

#### Bonos v VCN's

La Empresa ha emitido Bonos y VCN's con autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores

#### Préstamos bancarios

Al cierre del periodo 2021, la Empresa había cancelado sus obligaciones de financiamiento con los bancos y de igual manera había rebajado sustancialmente los sobregiros bancarios.

#### 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 evalúo 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.
- Se realizó la confirmación bancaria y se obtuvo repuesta de los bancos con respecto a los saldos de las obligaciones financiera indicando su cancelación.
- Se evaluaron los instrumentos financieros a fin de ejercer una valuación de su valor razonable.
- Se verificaron las garantías para este tipo de operación.

A los Accionistas y Junta Directiva HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

## 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 2021, 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 auditoria 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 auditoria. 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 auditoria 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 auditoria sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas que modifiquemos nuestra opinión/

A los Accionistas y Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

## Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los Estados Financieros (Continuación)

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro
  informe de auditoria. 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 auditoria, y los hallazgos significativos de la auditoria, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoria.

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 fisicamente en territorio panameño.
- La socia de auditoria que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Enereyda C. de Pianetta.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoria de grupo a la que se refiere este informe, está conformado por Enereyda C. de Pianetta, Socia de auditoria, Carlos Iván Aispurúa Socio de Impuestos, Cebasti de Martinez, Gerente de Auditoria, Jonathan Arizmendiz, Supervisor de Auditoria, Doris Pinzón, Auditora Senior y Yodalys Suira, Auditora.

Darreto y Charados

24 de marzo de 2022 Panamá, República de Panamá Lucreyda lde Lauetta Enereyda C. de Pianetta Socia

C.P.A. 72-2003

(Panamá, República de Panamá)

#### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021

ACTIVOS	NOTA	s	2021		2020
Activos corrientes		250%	2021		2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	B/.	48,266,584	B/.	35,171,484
Préstamos por cobrar - clientes	2		18,235,285	0.000	17,950,375
Adelanto a préstamos por cobrar			-		96,220
Impuesto sobre la renta - estimado	3		281,474		34,216
Gastos pagados por adelantado	4		3,576,640		2,596,970
Otros activos corrientes	5		7,373		24,757
Total de activos corrientes		35 <del>-</del>	70,367,356		55,874,022
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	742	5,082,801		5,004,515
Propiedades disponibles para la venta	7	-	4,087,566		4,248,852
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos					12
y mejoras, neto de depreciaciones y					
amortizaciones acumuladas	8		1,661,992		1,396,694
Otros activos					
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2		203,504,831		154,585,342
Cuentas por cobrar - otras			7,718,578		4,053,069
Mejoras y obras en construcción			1,233,295		1,173,303
Depósito de garantía			23,934		23,934
Gastos de organización, neto de			72		5-2 <b>8</b> -5-20
amortización acumulada			23,922		20,710
Total de otros activos		(E)	212,504,560		159,856,358
Total de activos			293,704,275		226,380,441
Cuentas de Orden		-		_	1.0
Valor de los avalúos de las hipotecas por cobrar dadas					
en garantías de los Bonos y VCN's en circulación.	$\mathbf{E}$	B/.	360,892,251	B/.	332,030,079

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



Lay

(Panamá, República de Panamá)

#### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021

PASIVOS	NOTAS		2021		2020
Pasivos corrientes					500000
Cuentas por pagar - proveedores	9	B/.	277,619	B/.	448,568
V.C.N. por pagar	E		34,046,000		37,576,000
Préstamos por pagar - bancos	10				4,918,868
Impuestos por pagar	3/11		367,526		251,044
Otros pasivos corrientes	12		126,628		60,300
Total de pasivos corrientes			34,817,773	5: X=	43,254,780
Pasivos a largo plazo			80-10400		
Bonos por pagar	$\mathbf{E}$		196,095,000		131,807,000
Sobregiros bancarios	1		432,609		10,672,023
Total de pasivos a largo plazo			196,527,609		142,479,023
Otros pasivos					
Dividendos por pagar			9		24,452
Intereses no devengados	2		26,858,063		14,560,296
Gastos de manejo no devengados	2/13		9,020,426		5,173,364
FECI - por pagar	2		5,639,646		4,779,805
Total de otros pasivos			41,518,135		24,537,917
Total de pasivo			272,863,517		210,271,720
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 2021 y 2020	14		11,000,000		11,000,000
Acciones preferidas	14		3,250,000		390,000
Utilidades no distribuidas	15	-	6,590,758		4,718,721
Total de patrimonio de los accionistas			20,840,758		16,108,721
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas	Е	3/.	293,704,275	B/.	226,380,441

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



Lay

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

#### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

	NOTAS		2021	%		2020		m	AUMENTO ISMINUCIÓN)	%
Ingresos: Intereses ganados		Β/.	17,664,713	100.00	В/.	15.667.298	100.00	111.500 (111.500		
Gastos por intereses		755	17,004,713	100.00		13,007,298	100.00	D/	1,997,415	12,75
Bonos y VCN's			14,659,843	82.99		11,505,748	73.44		3,154,095	27.41
Financieros		3	420,990	2.38	_	715,955	4.57		(294,965)	(41.20)
Total de gastos por intereses			15,080,833	85.37	3	12,221,703	78.01		2,859,130	23.39
Total ingresos por intereses, neto			2,583,880	14.63		3,445,595	21.99		(861,715)	(25.01)
Otros ingresos			e 10 90 ====		-			-	-	Market
Ingresos - gastos de manejo	13		4,883,580	27.65		2,362,900	15.08		2,520,680	106.68
Intereses ganados - plazos fijos			1,524,782	8.63		1,374,575	8.77		150,207	10.93
Otros ingresos	16		1,560,758	8.84		1,062,792	6.78		497,966	46.85
Total de otros ingresos			7,969,120	45.11		4,800,267	30.64		3,168,853	66.01
Ingresos netos por interés y otros			10,553,000	59.74		8,245,862	52.63		2,307,138	27.98
Menos:									NEW WORLD	
Gastos generales y administrativos	17/18		8,283,131	46.89		7,028,892	44.86	3	1,254,239	17.84
Ganancia en operaciones			2,269,869	12.85		1,216,970	7.77	-	1,052,899	86.52
Más: Ganancia en venta de bienes inmuebles			6,026	0.03		12,845	0.08		(6,819)	(53.09)
Utilidad antes del impuesto sobre								0.0		13.
la renta			2,275,895	12.88		1,229,815	7.85		1,046,080	85.06
Menos: impuesto sobre la renta causado			281,474	1.59		222,911	1.42		58,563	26.27
Utilidad neta		B/.	1,994,421	11.29	B/	1,006,904	6.43	B/	987,517	98.07

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



(Panamá, República de Panamá)

#### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

ă	NOTAS	6	Acciones comunes		cciones feridas		ilidades no istribuidas		Fotal del atrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019		Β/.	11,000,000	B/.		B/.	3,882,077	В/.	14,882,077
Más: emisión de acciones					390,000				390,000
Menos: impuesto complementario	15		-		************		(106,926)		(106,926)
Dividendos declarados			:=			-	(63,335)	-	(63,335)
Sub total al 31 de diciembre de 2020			11,000,000		390,000		3,711,816		15,101,816
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2020	0			_	-	2 =	1,006,904		1,006,904
Saldos al 31 de diciembre de 2020		2	11,000,000		390,000	=	4,718,721	_	16,108,721
Saldos al 31 de diciembre de 2020			11,000,000		390,000		4,825,647		16,215,647
Más: emisión de acciones			i i		2,860,000		12		2,860,000
Menos: impuesto complementario	15		92				(132,096)		(132,096)
Dividendos declarados		1		_		-	(97,214)	-	(97,214)
Sub total al 31 de diciembre de 2021			11,000,000	3	3,250,000		4,596,337		18,846,337
Utilidad neta al 31 de diciembre de 202	1	_		· ·	-	a ::-	1,994,421	_	1,994,421
Saldos al 31 de diciembre de 2021		B/.	11,000,000	B/	3,250,000	B/.	6,590,758	B/	20,840,758

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

1

Lay

(Panamá, República de Panamá)

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2021

Efectivo recibido de: Abonos de préstamos por cobrar, Intereses ganados y comisión de cierre  Efectivo (utilizado) en: Gastos administrativos e intereses financieros  (24,202,209) (18,863,309)	Fining do effective de cost de la	2021	2020
Abonos de préstamos por cobrar, Intereses ganados y comisión de cierre B/. 19,746,043 B/. 9,770,835 Efectivo (utilizado) en:  Gastos administrativos e intereses financieros (24,202,209) (18,863,309) Pago de impuestos (437,420) (233,685) Préstamos otorgados (27,514,653) (12,668,293) Total de efectivo neto, (utilizado) en actividades de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación (32,408,239) (21,994,452) Flujos de efectivo de actividades de inversión Efectivo recibido (utilizado) en:  Adquisición en activo fijo (579,118) (316,936) Mejoras y obras en construcción (59,992) (1,077,590) Depósitos en garantía (59,992) (1,077,590) Depósitos en garantía (59,992) (1,077,590) Depósitos en garantía (78,286) (1,060,000) Inversión en acciones (78,286) (1,060,000) Inversión en acciones (78,286) (1,060,000) Inversión en acciones (78,286) (1,060,000) Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión (2,642,604 (2,052,290)) Flujos de efectivo de actividades de financiamiento Efectivo recibido (utilizado) en:  Préstamos recibidos (10,239,414) Préstamos recibidos (10,239,414) (2,039,868) Intereses ganados en depósitos a plazo fijo (1,0239,414) (2,039,868) Intereses ganados en depósitos a plazo fijo (1,542,166 (333,605) (1,21,666) (333,605) Dividendos pagados (121,666) (833,429) Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento (1,542,166 (333,605) (1,542,	Flujos de efectivo de actividades de operación		
Intereses ganados y comisión de cierre   B/.   19,746,043   B/.   9,770,835			
Efectivo (utilizado) en:   Gastos administrativos e intereses financieros   (24,202,209)   (18,863,309)     Pago de impuestos   (437,420)   (233,685)     Préstamos otorgados   (27,514,653)   (12,668,293)     Total de efectivo (utilizado)   (32,154,282)   (31,765,287)     Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación   (32,408,239)   (21,994,452)     Flujos de efectivo de actividades de inversión     Efectivo recibido (utilizado) en:     Adquisición en activo fijo   (579,118)   (316,936)     Mejoras y obras en construcción   (59,992)   (1,077,590)     Depósitos en garantía   - (609)     Emisión de acciones preferidas   3,360,000   390,000     Ganancia venta bien inmueble   - 12,845     Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento   4,159,483   (2,39,868)     Intereses ganados en depósitos a plazo fijo   1,542,166   (33,36,05)     Dividendos pagados   (121,666)   (83,429)     Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento   42,860,735   30,532,449     Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo a linicio del año   35,171,484   28,685,777		D/ 10.746.042 D/	0.770.007
Gastos administrativos e intereses financieros         (24,202,209)         (18,863,309)           Pago de impuestos         (437,420)         (233,685)           Préstamos otorgados         (27,514,653)         (12,668,293)           Total de efectivo (utilizado)         (52,154,282)         (31,765,287)           Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión         (32,408,239)         (21,994,452)           Flujos de efectivo de actividades de inversión         (579,118)         (316,936)           Mejoras y obras en construcción         (59,992)         (1,077,590)           Depósitos en garantía         (579,118)         (609)           Emisión de acciones preferidas         3,360,000         390,000           Inversión en acciones         (78,286)         (1,060,000)           Inversión en acciones         (78,286)         (1,060,000)           Inversión en acciones preferidas         3,360,000         390,000           Inversión en acciones         (78,286)         (1,060,000)           Ganancia venta bien inmueble         2,642,604         (2,052,290)           Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión         2,642,604         (2,052,290)           Flujos de efectivo de actividades de financiamiento         10,239,414         3,124,392		B/. 19,740,043 B/.	9,770,835
Pago de impuestos         (437,420)         (233,685)           Préstamos otorgados         (27,514,653)         (12,668,293)           Total de efectivo (utilizado)         (52,154,282)         (31,765,287)           Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades         (32,408,239)         (21,994,452)           Flujos de efectivo de actividades de inversión           Efectivo recibido (utilizado) en:           Adquisición en activo fijo         (579,118)         (316,936)           Mejoras y obras en construcción         (59,992)         (1,077,590)           Depósitos en garantía         - (609)           Emisión de acciones preferidas         3,360,000         390,000           Inversión en acciones         (78,286)         (1,060,000)           Ganancia venta bien inmueble         - 2,642,604         (2,052,290)           Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión         2,642,604         (2,052,290)           Flujos de efectivo de actividades de financiamiento         Efectivo recibido (utilizado) en:         - 3,570,749           Préstamos a bancos abonados o cancelados         (4,918,868)			
Préstamos otorgados Total de efectivo (utilizado) Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación  Flujos de efectivo de actividades de inversión Efectivo recibido (utilizado) en:  Adquisición en activo fijo Mejoras y obras en construcción Depósitos en garantía Sanancia venta bien inmueble Flujos de efectivo de actividades de financiamiento Efectivo recibido (utilizado) en:  Adquisición en activo fijo Mejoras y obras en construcción Sanancia venta bien inmueble Sanancia venta bien inmueble Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento Efectivo recibido (utilizado) en: Préstamos a bancos abonados o cancelados Préstamos recibidos Disminución del sobregiro bancario Aumento en Bonos emitidos por pagar V.C.N. por pagar V.C.N. por pagar Sanancia en cuentas por cobrar - otras Intereses ganados en depósitos a plazo fijo Dividendos pagados Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento Efectivo recibido (utilizado) en: Préstamos recibidos Dividendos pagados Sanancia en cuentas por cobrar - otras Sanancia en cuentas por cobrar -	[1] : (C) 1 : [1] : (C) :	(24,202,209)	(18,863,309)
Total de efectivo (utilizado)	( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( ) ( )	(437,420)	(233,685)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación   (32,408,239)   (21,994,452)	4. 보고 전경에 가고 있으면 하는 이번 시간에 가는 이번 사람들이 있다고 있다면 보고 있다.	(27,514,653)	(12,668,293)
Comparación		(52,154,282)	(31,765,287)
Plujos de efectivo de actividades de inversión   Efectivo recibido (utilizado) en:   Adquisición en activo fijo   (579,118) (316,936)   Mejoras y obras en construcción   (59,992) (1,077,590)   Depósitos en garantía   (609)   Emisión de acciones preferidas   3,360,000   390,000   Inversión en acciones   (78,286) (1,060,000)   Ganancia venta bien inmueble   - 12,845   Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)   Plujos de efectivo de actividades de financiamiento   Efectivo recibido (utilizado) en:   Préstamos a bancos abonados o cancelados   (4,918,868)   - 3,570,749   Préstamos recibidos   - 3,570,749   Disminución del sobregiro bancario   (10,239,414)   3,124,392   Aumento en Bonos emitidos por pagar   (3,530,000)   4,822,000   V.C.N. por pagar   (3,530,000)			
Adquisición en activo fijo (579,118) (316,936)   Mejoras y obras en construcción (59,992) (1,077,590)   Depósitos en garantía - (609)   Emisión de acciones preferidas (78,286) (1,060,000)   Inversión en acciones (78,286) (1,060,000)   Ganancia venta bien inmueble - 12,845	de operación	(32,408,239)	(21,994,452)
Adquisición en activo fijo (579,118) (316,936)   Mejoras y obras en construcción (59,992) (1,077,590)   Depósitos en garantía - (609)   Emisión de acciones preferidas (78,286) (1,060,000)   Inversión en acciones (78,286) (1,060,000)   Ganancia venta bien inmueble - 12,845	Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición en activo fijo Mejoras y obras en construcción Depósitos en garantía Emisión de acciones preferidas Inversión en acciones Ganancia venta bien inmueble Inversión de fectivo neto, proveniente (utilizado) en Catividades de inversión  Flujos de efectivo de actividades de financiamiento Efectivo recibido (utilizado) en: Préstamos a bancos abonados o cancelados Préstamos recibidos Ganancia venta benerio de financiamiento  Flujos de efectivo de actividades de financiamiento Inversión del sobregiro bancario Inversión del sobregiro del Inversión de			
Mejoras y obras en construcción         (59,992)         (1,077,590)           Depósitos en garantía         - (609)           Emisión de acciones preferidas         3,360,000         390,000           Inversión en acciones         (78,286)         (1,060,000)           Ganancia venta bien inmueble         - 12,845           Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión         2,642,604         (2,052,290)           Flujos de efectivo de actividades de financiamiento         Efectivo recibido (utilizado) en:         - 2,642,604         (2,052,290)           Préstamos a bancos abonados o cancelados Préstamos recibidos         - 3,570,749         - 3,570,749           Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         (4,288,000)         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dividendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio		(579.118)	(316 936)
Depósitos en garantía   3,360,000   390,000     Emisión de acciones preferidas   3,360,000   390,000     Inversión en acciones   (78,286)   (1,060,000)     Ganancia venta bien inmueble   12,845     Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión   2,642,604   (2,052,290)     Flujos de efectivo de actividades de financiamiento     Efectivo recibido (utilizado) en:     Préstamos a bancos abonados o cancelados   (4,918,868)   -			
Emisión de acciones preferidas   3,360,000   390,000   Inversión en acciones   (78,286)   (1,060,000)   Ganancia venta bien inmueble   12,845		(22,532)	
Inversión en acciones		3,360,000	
Canancia venta bien inmueble   12,845			
Flujos de efectivo neto, proveniente (utilizado) en actividades de inversión  Flujos de efectivo de actividades de financiamiento  Efectivo recibido (utilizado) en:  Préstamos a bancos abonados o cancelados  Préstamos recibidos  Préstamos recibidos  Aumento en Bonos emitidos por pagar  V.C.N. por pagar  Variación en cuentas por cobrar - otras  Intereses ganados en depósitos a plazo fijo  Dividendos pagados  Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento  Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año  2,642,604  (2,052,290)  2,642,604  (2,052,290)  4,918,868)  - 3,570,749  3,124,392  4,288,000  19,745,000  4,822,000  4,822,000  4,822,000  1,542,166  1,393,605  Dividendos pagados  (121,666)  83,429)  Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento  42,860,735  30,532,449  Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año  35,171,484  28,685,777	Ganancia venta bien inmueble	(, 3,233)	
actividades de inversión         2,642,604         (2,052,290)           Flujos de efectivo de actividades de financiamiento           Efectivo recibido (utilizado) en:           Préstamos a bancos abonados o cancelados         (4,918,868)         -           Préstamos recibidos         -         3,570,749           Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         64,288,000         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dividendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         42,860,735         30,532,449           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777		******	12,043
Efectivo recibido (utilizado) en:         (4,918,868)         -           Préstamos a bancos abonados o cancelados         (4,918,868)         -           Préstamos recibidos         3,570,749         -           Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         64,288,000         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dívidendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo         13,095,100         6,485,707           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777		2,642,604	(2,052,290)
Efectivo recibido (utilizado) en:         (4,918,868)         -           Préstamos a bancos abonados o cancelados         (4,918,868)         -           Préstamos recibidos         3,570,749         -           Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         64,288,000         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dívidendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo         13,095,100         6,485,707           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777	Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos a bancos abonados o cancelados         (4,918,868)         -           Préstamos recibidos         3,570,749           Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         64,288,000         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dívidendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         42,860,735         30,532,449           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777	Efectivo recibido (utilizado) en:		
Préstamos recibidos         3,570,749           Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         64,288,000         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dividendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         42,860,735         30,532,449           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777		(4.918.868)	
Disminución del sobregiro bancario         (10,239,414)         3,124,392           Aumento en Bonos emitidos por pagar         64,288,000         19,745,000           V.C.N. por pagar         (3,530,000)         4,822,000           Variación en cuentas por cobrar - otras         (4,159,483)         (2,039,868)           Intereses ganados en depósitos a plazo fijo         1,542,166         1,393,605           Dividendos pagados         (121,666)         (83,429)           Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y         13,095,100         6,485,707           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777		(,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	3 570 749
Aumento en Bonos emitidos por pagar V.C.N. por pagar V.C.N. por pagar Variación en cuentas por cobrar - otras Intereses ganados en depósitos a plazo fijo Dividendos pagados Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento  Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo  Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año  64,288,000 19,745,000 4,822,000 (2,039,868) 1,542,166 1,393,605 (83,429)  7,000 1,542,166 1,393,605 (83,429) 1,542,166	Disminución del sobregiro bancario	(10.239.414)	
V.C.N. por pagar       (3,530,000)       4,822,000         Variación en cuentas por cobrar - otras       (4,159,483)       (2,039,868)         Intereses ganados en depósitos a plazo fijo       1,542,166       1,393,605         Dividendos pagados       (121,666)       (83,429)         Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades       42,860,735       30,532,449         Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo       13,095,100       6,485,707         Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año       35,171,484       28,685,777			
Variación en cuentas por cobrar - otras       (4,159,483)       (2,039,868)         Intereses ganados en depósitos a plazo fijo       1,542,166       1,393,605         Dividendos pagados       (121,666)       (83,429)         Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades       42,860,735       30,532,449         Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo       13,095,100       6,485,707         Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año       35,171,484       28,685,777			
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo   1,542,166   1,393,605   Dividendos pagados   (121,666)   (83,429)		000 5 000 00 5 00 5 00 5 00 5 00 1 1 1 1	
Dividendos pagados Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento  Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año  121,666) (83,429) 42,860,735 30,532,449  13,095,100 6,485,707  Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 35,171,484 28,685,777		ACC 100 May 10	
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento 42,860,735 30,532,449  Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo 13,095,100 6,485,707  Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 35,171,484 28,685,777			The state of the s
de financiamiento         42,860,735         30,532,449           Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo         13,095,100         6,485,707           Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año         35,171,484         28,685,777			(05,125)
equivalentes de efectivo 13,095,100 6,485,707  Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 35,171,484 28,685,777		42,860,735	30,532,449
equivalentes de efectivo 13,095,100 6,485,707  Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 35,171,484 28,685,777	Aumento en el saldo de efectivo y		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 35,171,484 28,685,777		13.095,100	6,485,707
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre B/. 48,266,584 B/. 35,171,484	Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	wikali s	20 1 20
	Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	B/. 48,266,584 B/.	35,171,484

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

Say

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

#### 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 (95.30%), préstamos personales a jubilados (4.69%) 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 3 de diciembre de 2021, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Junio 2018	Dic 2018	Junio 2019	Dic. 2019	Jun 2020	Dic. 2020	Junio 2021
Fecha del comité	17/10/2018	03/05/2019	31/10/2019	22/05/2020	13-11-2020	09/07/2021	03-12-2021
Fortaleza Financiera	PAA-	PAA-	PAA	PAA	PAA	PAA	PAA
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA 1	PA 1	PA 1	PA I	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21						PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PAA+	PAA+	раАА-	PAAA-	раАА-	раАА-	РААА-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PAA+	PAA+	PAAA-	PAAA-	раАА-	PAAA-	глАА-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17	PAA+	PAA+	PAAA-	PAAA-	PAAA-	PAAA-	PAAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19	Œ	PAA+	PAAA-	PAAA-	PAAA-	PAAA-	раАА-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas			PAA-	PAA-	PAA-	PAA-	PAA-
Perspectivas	Positiva	Positiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

#### Significado de la calificación:

Fortaleza Financiera: Categoria 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 riegos son mayores y más variables.

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

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

#### 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).

Los estados financieros auditados fueron aprobados para la emisión por la Junta Directiva el día 24 de marzo de 2022.

#### 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.

#### 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

La Empresa ha aplicado a los estados financieros las políticas de contabilidad de manera consistentes con las de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, las cuales se detallan a continuación:

#### 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### 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.

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.

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### e) Activos y pasivos financieros (Continuación)

#### 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.

#### 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) Cuentas malas o incobrables

Motivado por la política de crédito para los préstamos y que estos están garantizados con bien inmueble, que excede al menos 3 a 1 el valor del crédito, la administración de la empresa considera no establecer ni mantener una provisión para cuentas malas o incobrables.

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.

#### 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.

Lap

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### j) Valores Comerciales Negociables

La administración ha establecido que, a partir de enero de 2018, se hará una reducción gradual de los VCN's emitidos y en circulación de aproximadamente de B/.15MM, en un plazo de más o menos de cinco (5) años con la oferta o canje de un Bono con plazos de 2 y 3 años de vigencia; esto lleva como finalidad reducir el total de deuda corriente.

#### k) 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.

#### 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:

	Vida útil Estimada
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.

gay

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### m) 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.

#### n) Gastos pagados por adelantados

La administración considero diferir los gastos de comisiones por venta de Bonos y VCN's, pagado durante el año 2017 y así sucesivamente, y que estos sean amortizados con base a la vigencia de cada uno de los documentos.

#### o) Declaración de renta

Las declaraciones de impuesto sobre la 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 B/.1,500,000.00 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.

Juzil

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

## D. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas

NIIF's 9: A la fecha de la emisión de los estados financieros, 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 avaluó del bien inmueble que va a garantizar la deuda, avaluó 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 avaluó 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.

Al 31 de diciembre de 2021, la cobertura de los avalúos sobre la deuda es de 1.71 a 1; lo que indica que el (Loan To Value LTV) es de una cobertura de 58.55%.

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 que se pone a la venta de inmediato.

De allí, que la Administración de la empresa considera que no tiene la obligación de aplicar la NIIF's 9, en cuanto a la Reserva para la morosidad o deterioro de la cartera de clientes, por el alto índice de cobertura que se tiene.

A continuación les detallamos el listado de las Normas Internacionales de Información Financiera, en la página 17.

gay

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

## D. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas (Continuación)

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIIF han sido publicadas, pero no son mandatorias al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Empresa.

#### Mejoras y Enmiendas

Aplicación obligatoria para períodos anuales <u>Iniciales a partir del</u>:

NIC 37 - Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, las modificaciones especifican qué costos incluye una entidad para determinar el costo del cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso.

I de enero de 2022

NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo, las modificaciones prohíben a una empresa deducir del costo de los importes de propiedad, planta y equipo los ingresos recibidos de la venta de artículos producidos mientras la empresa está preparando el activo para su uso previsto. En su lugar, una empresa reconocerá dichos ingresos de ventas y costos relacionados en ganancias y pérdidas.

1 de enero de 2022

NIIF 1 - Simplifica la aplicación de la NIIF 1, por una filial que se convierte en adoptante por primera vez después de su matriz en relación con la medición de las diferencias de traducción acumulativa.

1 de enero de 2022

NIIF 9 - Aclara los honorarios que una empresa incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

1 de enero de 2022

NIIF 17 - Enmienda a los Contratos de Seguro, establece los requisitos para que una empresa informe sobre los contratos de seguros que emite y los contratos de reaseguros que posee.

1 de enero de 2023

NIC 1 - Presentación de Estados Financieros, aclara los requisitos para la presentación de pasivos en el estado de situación financiera y se modificaron los párrafos 117 a 122 para exigir a las entidades que divulguen su información importante sobre políticas contables en lugar de sus políticas contables significativas.

1 de enero de 2023

NIC 8 - Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, Las enmiendas introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyeron otras enmiendas a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

1 de enero de 2023



(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

#### 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. 92-21 del 16 de marzo de 2021, conforma el Fideicomiso 78-000031.

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 (B/.45,000,000) Millones de Balboas a ser ofrecidos en

múltiplos de Mil Balboa 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.

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2021:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000031	B/. 44,820,000	B/. 43,711,000	B/.1,109,000	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 (B/.40,000,000.00) de Balboas a ser ofrecidos en

múltiplos de Mil Balboas 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 2021:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	B/. 39.836,000	B/. 39,298,000	B/. 538,000	Variables

ing (

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

#### Novena Emisión de Bonos (Continuación)

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.

#### 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. 78-000172.

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 Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil

Balboas cada uno (B/.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 2021:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000172	B/. 44.650,000	B/. 43,863,000	B/. 787,000	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.

(Panamá, República de Panamá)

#### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

#### 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. 78-000202.

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 2021:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000202	B/. 69.990,000	B/. 69,223,000	B/. 767,000	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.

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al 31 de diciembre de 2021, así:

BONOS POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Octava Emisión	F- No. 78-000031	B/. 43,711,000
Novena Emisión	E. No. 78-000045	39,298,000
Décima Emisión	F. No. 78-000172	43,863,000
Décima Primera Emisión	F. No. 78-000202	69,223,000
TOTAL, BONOS POR PAGA	iR.	B/.196,095,000

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

### Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's) Res. No. 579-14de 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 Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de

Mil Balboas cada uno (B/.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 bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2021:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	B/. 35.275,000	B/. 34,046,000	B/. 1,229,000	Variables

### Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2021

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 2021, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 14 de enero de 2022, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

say

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2021 (Continuación)

### Fideicomiso VIII - Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-000031

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 2021 asciende a QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL SETECIENTOS TRECE DOLARES CON OCHO CENTECIMOS DE DÓLAR (US \$15,460,713.08), este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CATORCE MILLONES VEINTIUN MIL DÓLAR (US \$14,021,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIUN MILLONES SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE DOLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR (US \$21,073,827.36), 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 VEINTE NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL DÓLAR (US \$29,600,000), 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 2021 asciende a TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS SETENTA DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTECIMOS DE DÓLAR. (US \$33,521,870.32). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTI SIETE MILLONES OCHENTA Y TRES MIL DÓLARES con 00/100, (US \$27,083,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y CINCO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENA Y TRES DOLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$55,055,173.98), 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 DOCE MILLONES DOCIENTOS QUINCE Mil Dólares (US \$12,215,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.

### Fideicomiso X - Emisión de Bonos por US \$40MM Fideicomiso 78-000172

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 2021 asciende a CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR, (US \$47,778,995.94). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Cuarenta y Dos Millones Ochocientos Sesenta y Dos Mil Dólares con 00/100 (US \$42,872,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a OCHENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVO DE DÓLAR (US \$85,744,798.76), 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 Novecientos Noventa y Un Mil Dólares, (US \$991.000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

1

say

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2021 (Continuación)

Fideicomiso XI - Emisión de Bonos por US S70MM Fideicomiso 78-000202

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 2021 asciende a SESENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR, (US \$61,582,375.02). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de Cincuenta y Cinco Millones Novecientos Ochenta y Tres Mil Dólares con 00/100 (US \$55,983,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENA Y CUATRO DOLARES CON DOCE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$98,661,974.12), 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 Trece Millones Doscientos Cuarenta Mil Dólares, (\$13,240,000), 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 Veintitrés Millones Ochocientos Cincuenta Mil Diecisiete Dólares con Setenta y Tres Centavos de Dólar (\$23,850,017.73). Este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de Veintiún Millones Seiscientos Cuarenta y Nueve Mil Dólares con 00/100 (US \$21,649,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a Cuarenta y Tres Millones Trescientos Un Mil Seiscientos Setenta Dólares con 57/100 (US \$43,301,670.57), al 31 de diciembre de 2021.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de Doce Millones Trescientos Noventa y Siete Mil Dólares, (US \$12,397,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (180) ciento ochenta días, para garantizar los VCN's en circulación.

Ly

P

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 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

### 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 95.30% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 4.69%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.01%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados suman Trescientos Sesenta Millones Ochocientos Noventa y Dos Mil Dos Cientos Cincuenta y Un Balboas (B/.360,892,251), al 31 de diciembre de 2021.

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.

V

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

### 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 16.38% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 31 de diciembre de 2021 y de 15.54% para el periodo al 31 de diciembre de 2020.

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.

### 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.

story

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 1. Efectivo y equivalente de efectivo

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

		2021		2020
Efectivo en caja y cuentas corrientes	(92%)			
Caja general	B/.	5,200	Β/.	6,200
Efectivo en banco - cuentas corrientes y de ahorros		20,135,311		12,114,211
Depósitos a plazos fijos		28,126,073		23,051,073
Sub totales		48,266,584		35,171,484
Menos: sobregiros bancarios		_(432,609)		(10,672,023)
Totales netos	B/.	47,833,975	B/.	24,499,461

<sup>(\*)</sup> 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:

	2021	2020
Préstamos por cobrar	B/. 221,740,116	B/. 172,535,717
Menos: intereses no devengados, comisiones de manejo y FECI	41.518.135	24,513,465
Totales netos	B/. <u>180,221,981</u>	B/. 148,022,252

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

		2021	%		2020	%
Porción corriente Hasta 360 días	В/.	18,235,285	8.22	В/.	17,950,375	10.40
Porción no corriente Más de 360 días		203,504,831	91.78		154,585,342	89.60
Totales	В/.	221,740.116	100.00	В/.	172,535,717	100.00

Luy

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 2. Préstamos por cobrar - clientes (Continuación)

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

	2021	%		2020	%
Porción Corriente	B/. 218,789,981	98.67	B/.	169,416,072	98.20
30 días	878,274	0.40		748,236	0.43
60 días	606,580	0.27		694,681	0.40
90 días	715,023	0.32		644,311	0.37
120 días	750,258	0.34		1,012,417	0.60
Totales	B/. 221,740,116	100.00	B/.	172.535,717	100.00

### 3. Impuesto sobre la renta - estimado

Al 31 de diciembre de 2021, el monto de B/. 281,474 corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2022, y el saldo de (B/. 34,216 del año 2020) es el saldo del impuesto sobre la renta, después de descontar el impuesto sobre la renta causado del periodo al 31 de diciembre de 2020 el cual fue de B/.222,911. El impuesto sobre la renta del periodo 2021 ascendió a B/.281,474.

### 4. Gastos pagados por adelantado

El monto de B/.3,576,640 para el 31 de diciembre de 2021, (diciembre 2020: B/.2,596,970), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN; y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

	2021	2020
Comisiones de venta de bonos	B/. 3,548,395	B/. 2,568,075
Gastos pagados por adelantado	28,245	28,895
Totales	B/. 3,576,640	B/. 2,596,970

### 5. Otros activos corrientes

El monto de B/.7,373, para el 31 de diciembre de 2021, (diciembre 2020: B/.24,757) corresponden a los intereses por cobrar de los depósitos a plazos fijos.





(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 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:

	10*		2021		2020
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/.	100,000	B/.	100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables				W
57 STN	Vencimiento 19 noviembre 2022		2,000,000	18	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de Administración		900,914		952,728
Inversión en sociedades	Acciones		2,081,887		1,951,787
Totales		B/.	5,082,801	В/.	5,004,515

### 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 acuerdos 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 2021, el saldo de esta cuenta ascendía a B/.4,087,566, (diciembre 2020: B/.4,248,852), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.

Ley

4

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas 8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, asi:

## NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2021					Equipo		Equipo de	Mobiliario	Instalación			
COSTO DE ADQUISICIÓN		Terreno		Edificio	rodante		oficina	y enseres	y mejoras	Letrero	Totales	68
Suldos al inicio del año	18	500,000 B/	B/	392,670 B/.	7, 1,486,960	0 B/.	964,988 BV	437,665 B/	( 328,792 B/.	137,169	4.	4,248,244
Más: adquisiciones		14		19	245,407	4	157,569	143,651	8,989	49,502		605,118
			8	-6	(26,000)	(0)						(26,000)
Saldos al 31 de diciembro		500,000	9	392,670	1,706,367	52	1,122,557	581,316	337,781	186,671	4	4,827,362
DEPRECIACIÓN ACUMULADA												
Saldos al micio del año		·		(136,773)	(1,187,865)	(\$	(695,555)	(388,900)	(309,271)	(133,186)	(2)	(2,851,550)
Más: gastos del período		٠ )	9	(10,204)	(151,892)	(2)	(89,531)	(40,667)	(7,805)	(13,721)	_	(313,820)
Saldos al 31 de dictembre		÷	1	(146,977)	(1,339,757)	S	(785,086)	(429,567)	(317,076)	(146,907)	(3,	(3,165,370)
Saldos netos		500,000	1	245,693	366,610	۰ ا	337,471	151,749	20,705	39,764	-	1,661,992
31 de dictembre de 2020												
COSTO DE ADQUISICIÓN												
Saldos al inicio del año		500,000		392,670	1,367,727	7	810,140	429,950	293,652	137,169	m	3,931,308
M às: adquisiciones		3		3	119,233	5	154,848	7,715	35,140	NEW THE RESERVENCE		316,936
Saldos al 31 de diciembre		200,000		392,670	1,486,960	0	964,988	437,665	328,792	137,169	4	4,248,244
DEPRECIACIÓN ACUMITADA												
Saldos al inicio del año		٠ ن		(123,685)	(1,036,466)	(9	(609,284)	(352,264)	(290,462)	(128,592)	(2)	(2,540,753)
Más: gastos del período		Ŷ	1	(13,088)	(151,399)	6	(86,271)	(36,636)	(18,809)	(4,594)	٠	(310,797)
Saldos al 31 de diciembre		(· )		(136,773)	(1,187,865)	ଜା	(695,555)	(388,900)	(309,271)	(133,186)	(2)	(2,851,550)
Saldos netos	8	500,000 B/.	B/.	255,897 BJ	299,095	S BV.	269,433 B/.	48,765 B/.	19,521 B/.	3,983 B/		1,396,694



gan

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 9. Cuentas por pagar - proveedores

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

	2021	%		2020	%
De 1 a 30 días	B/. 94,801	34.15	B/.	227,565	50.73
De 31 a 60 días	80,923	29.15		146,161	32.58
De 61 a 90 días	78,503	28.28		15,200	3.39
De 91 a 120 o más	23,392	8.42		59,642	13.30
Totales	B/. 277.619	100.00	В/.	448,568	100.00

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

### 10. Préstamos por pagar - bancos

El monto de esta cuenta corresponde a préstamos bancarios otorgados, así:

### PORCIÓN CORRIENTE

	***********	20	21	2020
METROBANK, S. A.		1000.0		
Préstamo	Fecha			
No.	vencimiento			
Varios préstamos	2017 - 2021	В/.		B/. 18,868
Préstamo	2020 - 2021		9	1,000,000
Total préstamo				1,018,868
Banco Nacional de Pa	namá (a)			
Préstamo				3,900,000
Totales		В/		B/.4.918,868

<sup>(</sup>a) Véase la nota No. 20.

### 11. Impuestos por pagar

El monto de B/.367,526 para el 31 de diciembre de 2021, (diciembre 2020: B/.251,044), corresponden a los impuestos pendientes de cancelación. Entre éstos está el monto del impuesto sobre la renta estimada del año 2022.

### 12. Otros pasivos corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 -2020, se han agrupado las siguientes cuentas, cuyos saldos son de menor cuantía, así:

	2021	2020
Impuesto y retenciones por pagar	B/. 18,653	B/ 16,887
Adelantos recibidos de clientes	94,056	19,421
I.T.B.M.S. por pagar	13,919	23.992
Totales	B/. <u>126,628</u>	B/. 60,300

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 13. 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:

	2021	2020
Saldos al inicio del período	B/. 2,362,900	B/. 6,181,985
Totales del período al 31 de diciembre de 2021 y 2020.	11,491,106	1,354,279
Menos: monto diferido por amortizar	9,020,426	5,173,364
Totales de ingresos del período	B/. 4,833,580	B/. 2,362,900

### 14. 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 (US \$1,000.00) cada una.

El Capital Pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 Balboas cada una. El valor nominal total de las acciones preferidas es de Diez Millones de Dólares. Las acciones preferidas tendrán una fecha de vencimiento de 10 años, desde la fecha de su emisión.

Al 31 de diciembre de 2021, el capital pagado de las acciones preferidas asciende a B/.3,250,000, lo que representa 3,250 acciones; y al 31 de diciembre de 2020, el capital pagado ascendía a B/.390,000; equivalente a 390 acciones preferidas.

### 15. Utilidades no distribuidas

Al 31 de diciembre de 2021, a las utilidades no distribuidas se le resto la suma de B/.132,096, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

Soy

J/

(Panamá, República de Panamá),

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 16. Otros ingresos

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

	2021	2020
Legales	B/. 462,913	B/. 364,450
Notariales	64,824	50,685
Avalúos	155,625	114,600
Cesión	110,416	86,625
Timbres	30,388	17,689
Seguros	489,701	408,658
Minuta - carta de cancelación	17,727	12,320
Varios	229,164	7,765
Totales	B/. <b>1,560,758</b>	B/.1.062,792





AUMENTO O

### HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá),

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 17. Gastos generales y administrativos

El importe de B/.8,283,131, Al 31 de diciembre de 2021, (2020: 31 diciembre; B/.7,028,892), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

							MENTO O
	NOTAS		2021		2020	(DIS	MINUCIÓN)
Gastos de personal	18	B/.	1,017,965	B/.	1,177,264	B/,	(159,299)
Honorarios profesionales			1,416,283		790,761		625,522
Comisión - ventas bonos y VCN		12.	3,031,860		1,830,121		1,201,739
Dieta			4,000				4,000
Viáticos y viajes			63,111		21,234		41,877
Atención a clientes y empleados			59,428		78,649		(19,222)
Papelería y útiles de oficina			70,764		50,552		20,212
Papel sellado y timbres			8,103		4,776		3,327
Alquileres			360,069		358,106		1,963
Luz			58,525		45,981		12,544
Telefono y Internet			130,604		135,547		(4,942)
Agua			3,733		3,473		259
Cuotas y suscripciones			155,130		130,871		24,259
Combustibles y lubricantes			56,068		40,670		15,398
Transporte - sucursales			-		1,270		(1,270)
Aseo y limpieza			35,652		63,243		(27,591)
Acarreo y flete			5,924		6,652		(729)
Correo y porte postal			4		12,320		(12,320)
Propaganda			444,821		474,222		(29,401)
Impuestos municipales			26,768		28,872		(2,104)
Impuestos nacionales			120,002		127,368		(7,366)
Seguros			49,700		63,072		(13,372)
Depreciaciones y amortizaciones	8		313,820		310,797		3,023
Organización			4,471		7,168		(2,697)
Donación			75		24,400		(24,325)
Alquiler de equipo			34,311		84,794		(50,483)
Reparación y mantenimiento			173,324		137,055		36,269
Bancarios			77,246		114,380		(37,134)
I.T.B.M.S asumido			289,674		342,688		(53,015)
Traspasos, placas y revisados			-		2,148		(2,148)
Uniformes			6,643		245		6,398
Fumigación			3,590		3,726		(136)
Seguridad y vigilancia			58,566		59,187		(621)
Legales y notariales			73,397		394,800		(321,403)
Seguros - préstamos			52,675		35,878		16,798
A valúos - préstamos			57,052		40,658		16,394
No deducible					20,172		(20,172)
Multas y recargos		-	19,779	-	5,771	_	14,008
Totales		B/	8,283,131	B/	7,028,892	B/	1,254,239



Jay

(Panamá, República de Panamá),

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021

### 18. Gastos de personal

El importe de B/.1,017,965, para el 31 de diciembre de 2021, (diciembre 2020: B/.1,1779.264), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, las cuales se detallan así:

		2021	2020
Salario	В/.	724,446	B/. 698,664
Vacaciones		54,614	62,853
Décimo tercer mes		62,905	61,374
Bonificaciones		25,330	50 ga
Prima de producción		2,390	17,300
Prestaciones laborales		26,607	221,317
Prestaciones sociales		121,673	_115,756
Totales	В/.	1,017,965	B/.1,177,264

La empresa tiene 89 y 80 colaboradores para el período terminado al 31 de diciembre de 2021 - 2020, respectivamente.

### 19. Evento subsecuente efectos de la Pandemia COVID -19

Debido a la afectación de COVID – 19 a nivel mundial, donde cada Estado ha establecido medidas extremas a fin de combatir la pandemia; medidas que ha traído como consecuencias la paralización de las empresas en general, y el cierre de establecimientos comerciales afectando económicamente el mercado local y extranjero, situación que va a traer un impacto económico a éstas, para el año 2022.

### 20. Préstamo Banco Nacional de Panamá

El Banco Nacional de Panamá en su calidad de administrador del Fideicomiso firmado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Ministerio de Economía y Finanzas por la República de Panamá, había seleccionado a Hipotecaria Metrocredit, S.A., entre las empresas financieras para participar el Programa para la Defensa del Tejido Productivo y el Empleo, en el marco del Programa de Panamá Solidario; el cual conlleva otorgar financiamientos a la MIPYME.

El emisor decidió, no iniciar este proceso de préstamos del programa MIPYME, ya que podría representar un riesgo reputacional, de no ser manejado con un alto nivel de calidad y análisis global.

Por esta razón, en el mes de febrero de 2021, se devolvió al Banco Nacional de Panamá, la totalidad del fondo que este Banco, había depositado en una cuenta abierta a nombre de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se procedió al cierre de la misma.

gay

V

### 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 Comisión Nacional de Valores, cuando aplique.

### NO APLICA



### V-ESTADO FINANCIERO DEL FIDEICOMISO



Estados financieros combinados e informe de los auditores

### Fideicomisos de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2021



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

### Contenido

	Página
Informe del auditor independiente	1-2
Estado combinado de situación financiera	3
Estado combinado de resultados integrales	4
Estado combinado de cambios en el patrimonio	5
Estado combinado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros combinados	7 - 24





### Informe del auditor independientes

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

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de los Fideicomisos de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A. (los Fideicomisos), los cuales comprenden el estado combinado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y loa 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 Fidelcomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2021, 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 (NIAs). 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 auditoria 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.

4

chengyasociados.com

TEL: +507 264 9511

FAX: +507 263 8441

APARTADO POSTAL: 0823-01314



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

2

### 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 2021. 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.

### Otros Asuntos

Los estados financieros combinados de Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedades fue emitida el 29 de marzo de 2021.

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 afternativa 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 NIAs 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 NIAs, aplicamos nuestro julcio 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.



Fidelcomisos de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A. (Panamá, República de Panamá)

3

- 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.

& Assisados

28 de marzo de 2022 (

Panamá, República de Panamá

Wette I. Palacios P. C.P.A. N°8488 4

### Estado combinado de situación financiera

31 de diciembre de 2021

Va Cab	Notas		2021	2020
Activos				
Activos circulantes:				
Depósitos en bancos	4		593,296	251,655
Depósitos a plazo fijo	5	B/_	5500 <b>.</b>	1,000,000
Cartera de créditos hipotecarios cedidos	4 5 6 7		202,566,093	147,827,848
Inversiones cedidas	7		1,856,211	6,800,000
Garantias hipotearias	8		72,875,009	101,402,062
Acciones			4,500,000	5,470,079
Total de activos		в/.	282,390,609	262,751,644
Pasivos y patrimonio:				
Pasivos				
Cuentas por pagar		B/.	4	
Acreedores fiduciarios	9		1,352,532	
Total de pasivos			1,352,536	
Patrimonio del Fideicomiso				
Aportaciones en fideicomisos			276,923,095	255,939,257
Utilidad acumulada			4,114,978	6,812,387
Total de patrimonio de los fideicomisos			281,038,073	262,751,644
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomisos		в/.	282,390,609	262,751,644



### Estado combinado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Otros ingresos:			
Ingresos por intereses	B/.	642	745
Total de ingresos	-	542	745
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		307,477	7,261
Gastos de bancos		679	11
Total de gastos		308,156	7,272
Pérdida neta	в/.	(307,514)	(6,527)



## Fidelcomisos de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A. (Panamá, República de Panamá)

### 1

# Estado combinado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2021

281,038,073	4,114,978	276,923,095	В/,		Saldo al 31 de diciembre de 2021
(307,514)	(307,514)				Pérdida neta
13,174,534	#	13,174,534			Fidelcomisos nuevos
(30,839,044)	(2,389,895)	(28,449,149)			Fideicomisos desafectados
(17,982,305)	\$3 <b>6</b> 0	(17,982,305)			Retiros de bienes fideicomitidos
54,240,758	<b>K</b> i	54,240,758			Aporte de bienes fideicomitidos
262,751,644	6,812,387	255,939,257			Saldo al 31 de diciembre de 2020
(6,527)	(6,527)				Pérdida neta
36,020,751	ü	36,020,751			Fideicomisos nuevos
5,187,581	6,802,073	(1,614,492)			Fideicomisos desafectados
(26,230,771)	Č2	(26,230,771)			Retiros de bienes fideicomitidos
116,583,764	**	116,583,764			Aporte de bienes fideicomitidos
131,196,846	16,841	131,180,005	В/.		Saldo al 1 de enero de 2020
Total de patrimonio	Utilidad acumuladas	Patrimonio del Fideicomiso		Notas	

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

6

### Estado de flujos de efectivo Año terminado el 31 de diciembre de 2021

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			10-00-0
Pérdida neta		(308,156)	(6,527)
Cambios netos en cativos y pasivos de operación:		(4)(00004000000000000000000000000000000	4
Cartera de créditos hipotecarios cedidos	B/	(54,738,245)	4,339,151
Garantías hipotecarias	0.12520	28,527,053	27,602,010
Inversiones cedidas		4,943,789	
Acreedores por aportaciones		1,352,532	(159,974,636)
Acciones		970,079	(5,470,079)
Cuentas po cobrar			160
Cuentas por pagar		4	000
Depósito de plazo fijo		1,000,000	20-2
Efectivo neto provisto por actividades de operación		(18,252,944)	(133,509,921)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte de fideicomisos		54,240,758	116,583,764
Retiros de fideicomisos		(17,982,305)	(26,230,771)
Fideicomisos desafectados		(30,838,402)	5,187,581
Fedeicomisos nuevos		13,174,534	36,020,751
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	1	18,594,585	131,561,325
(Disminución) aumento neto de los depósitos en bancos		341,641	(1,948,596)
Depósitos en bancos al inicio del año		251,655	2,200,251
Depósitos en bancos al final del año	B/.		251,655
CONTRACTOR OF A CONTRACTOR OF	- J, .	333,230	231,033



### Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

### 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 constituídos 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 incluídos en estos estados financieros combinados:

N°78-00000030	N°78-00000158
N°78-00000040	N°78-00000159
N°78-00000045	N°78-00000089
N°78-00000047	N°78-00000090
N°78-00000052	N°78-00000101
N°78-00000053	N°78-00000108
N°78-00000054	N°78-00000109
N°78-00000056	N°78-00000112
N°78-00000058	N°78-00000113
N°78-00000059	N°78-00000114
N°78-00000061	N°78-00000119
N°78-00000062	N°78-00000121
N°78-0000063	N°78-00000122
N°78-0000064	N°78-00000125
N°78-00000067	N°78-00000127
N°78-00000068	N°78-00000128
N°78-0000070	N°78-00000129
N°78-00000071	N°78-00000132
N°78-00000072	N°78-00000134
N°78-00000073	N°78-00000135
N°78-00000074	N°78-00000137
N°78-00000078	N°78-00000138
N°78-00000079	N°78-00000140
N°78-00000080	N°78-00000141
N°78-00000085	N°78-00000142
N°78-00000195	N°78-00000203
N°78-00000199	N°78-00000204
N°78-00000146	N°78-00000160
N°78-00000149	N°78-00000162
N°78-00000154	N°78-00000163

N°78-00000164 N°78-00000166 N°78-00000168 N°78-00000173 N°78-00000174 N°78-00000177 N°78-00000179 N°78-00000181 N°78-00000183 N°78-00000184 N°78-00000185 N°78-00000186 N°78-00000187 N°78-00000188 N°78-00000191 N°78-00000202 Nº78-00000207 N°78-00000212 N°78-00000213 N°78-00000192 N°78-00000214 N°78-00000217 N°78-00000206



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. y el traspaso del veinte por ciento (20%) de las acciones de Grupo Financiero CF, S. A. a favor de la sociedad Crosson Overseas, Inc.

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 2021, fueron autorizados para su emisión final por el licenciado Fernando Sucre el 28 de marzo de 2022.

Los fideicomisos N°78-0000030, 78-000000031 y N°78-00000045, 78-00000172, 78-00000202 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 (NIF) 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):

- a) 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
- b) 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 especifico
  - 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.
- La forma en que se reporta a la alta gerencia de los Fideicomisos sobre el comportamiento del portafolio;
- 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 Fiduciaría 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
- 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 fideicomítentes 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 3 (Enmienda) Combinaciones de Negocios Referencia al marco conceptual, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- NIIF 17 Contratos de Seguro Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para períodos 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.
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2018-2020 varias normas, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- 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 (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.
- NIC 16 (Enmienda) Propiedad, Planta y Equipo Proporcionar orientación sobre la contabilidad de los ingresos de venta y los costos de producción conexos de artículos relacionados con Propiedad, Planta y Equipo, antes de que éste esté disponible para su uso, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- NIC 37 (Enmienda) Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes Aclaran
  los tipos de costos que una empresa incluye al evaluar si un contrato es oneroso, efectiva
  para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- 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 pagara 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 fideicomitidos

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 garantia de las facilidades de crédito otorgadas a la parte deudora, en los siguientes casos:

- 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;
- 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;
- 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 avaluó, no cubran satisfactoriamente las obligaciones contraídas por la parte deudora, salvo que este o un tercero ofrecieran otra garantía que satisfaga a la Fiduciaria;
- Si la parte deudora y fideicomitentes resultaren secuestrados o embargados en sus negocios o en cualquiera de sus bienes (muebles o inmuebles);
- 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;
- 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;
- Si la parte deudora dejara de cumplir o cumpliera de manera imperfecta las obligaciones que tiene con el beneficiario o con la Fiduciaria;



- 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 garantia para fines distintos a los señalados en las escrituras públicas;
- Si los fideicomitentes incumplen alguna de las obligaciones contraidas 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 fideicomitidos siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

- 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.
- 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.
- 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 avaluados con más de cinco (5) años de experiencia en el ramo. De escogerse la venta directa, la Fiduciaria en coordinación con el banco notificara 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 termino sin recibir respuesta alguna o recibiendo una oferta que no presente un valor igual, la Fiduciaria quedara 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 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.
- 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 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 Depósito en bancos

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

		2021	2020
Cuenta de ahorro			
Canal Bank, S. A.	В/.	592,292	251,655
Bl Bank, S. A.	===	1,000	-
	B/	593,292	251.655

Las cuentas de ahorro devengan una tasa de interés anual de 0.26% en 2021 y 2020.

Los contratos de garantía establecen ciertas cláusulas restrictivas para el uso de los fondos de las cuentas bancarías y para la constitución de las reservas. Esta garantía corresponde a los Fideicomisos N°78-0000040, N°78-00000161 y N°78-00000162.

### 5 Depósito a plazo fijo

Al 31 de diciembre, el Fideicomiso mantenía el siguiente detalle en inversiones:

	2021	2020
B/		1.000,000
8360A 134		
	в/	

Al 31 de diciembre, los Fideicomisos mantenían la cartera de créditos que se detallan:

		2021	2020
Cartera cedida por:			
Hipotecaría Metrocredit, S. A.	В/.	182,185,932	137,463,054
Financia Credit, S. A.		19,820,794	10,309,839
Central Financiera de Créditos, S. A.		559,367	54,955
	B/.	202,566,093	147.827.848



La cartera de créditos hipotecarios cedidos garantiza lo siguiente:

			2021
<u>Fideicomisos</u>		Monto	Garantias Fiduciaria sobre emisiones
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	200	45,000,000	15,460,713
78-00000202	В/.	70,000,000	61,582,375
			182,185,932
	-		2020
<u>Fideicomisos</u>		Monto	Garantias Fiduciaria sobre emisiones
78-00000031	B/.	42,000,000	3,311,473
78-00000172		45,000,000	27,184,243
78-00000045		40,000,000	27,518,970
78-00000030		45,000,000	35,960,425
78-00000202	B/.	70,000,000	43.487.943
			137.563.054

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

### 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

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, prestamos 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 avaluó comercial.

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

- 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%) de la suma del valor residual o saldo adeudado. El bono en su adenda E.P. Nº7,892 se refiere a que el valor de avalúo es 150%.
- 2. Préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, lineas 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°78-0000030; 78-00000031; 7800000045; 78-00000172 y 78-00000202.

### Financia Credit, S A.

■ Seasona a Pote II	24299977CH	Garantías Fiduciaria
Garantías	Monto	sobre emisión de bonos
78-00000162	15,000	13,621,707
78-00000217	35,000	6,199,087
		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 fideicomítidos o bienes fiduciarios, indistintamente todos aquellos bienes que sean traspasados, mediante cesión a el fideicomiso incluyendo entre otros:

- a. Créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, lineas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociales, 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.
- c. 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.
- d. 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.
- f. Cartera de bienes reposeídos, según avaluó 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 avaluó realizado por una empresa de reconocido profesionalismo.
- g. 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 avaluó 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 avaluó 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 este 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 Nº78-00000162.

### 7 Inversiones cedidas

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

		2021	2020
Panacorp Casa de Valores, S. A.		West State of the	0300000000
Aportaciones de títulos de renta variable	B/	1.856.211	6.800.000

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 garantia corresponde al fideicomiso Nº78-0000040.

# 8 Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias

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

Beneficiarios:		2021	2020
Canal Bank, S. A.	В/.	39,406,309	75.092.098
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.	- 35	10,259,138	10,997,849
Central Fiduciaria de Créditos, S. A.		288,000	405,000
Otros		22,921,562	14,907,115
	B/.	72,875,009	101,402,062

Las condiciones con cada beneficiario se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2021, 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 72 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 fideicomitidos que sirven como garantía de las facilidades de crédito otorgadas a la parte deudora, en los siguientes casos:

- 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;
- Si las fincas dadas en garantia fueran secuestradas, embargadas o se anotare demanda, suspensión o marginal, en el Registro Público sobre ellas o resultare de cualquier otra forma perseguidas;
- 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 fideicomítentes dan en garantía sufrieren depreciación; desmejora o deterioro a tal grado que, a juicio del Banco, con base en un avaluó, no cubran satisfactoriamente las obligaciones contraídas por la parte deudora, salvo que este o un tercero ofrecieran otra garantía que satisfaga a la Fiduciaria;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.
- 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:

- La Fiduciaría 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.
- 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.



- De no subsanarse el evento de incumplimiento antes señalado a la Fiduciaria procederá 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 de la fecha de vencimiento de los términos establecidos 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 resulte de calcular el setenta y cinco por ciento (75%) del valor promedio de venta rápida de los bienes fideicomitidos, establecidos por las empresas evaluadoras con más de cinco 5 años de experiencia en el ramo.

De escogerse la venta directa, la Fiduciaria en coordinación con el banco, notificara a los fideicomisos sobre cualquiera oferta de compra de los bienes fideicomitentes sobre cualquiera oferta de compra de los bienes fideicomitidos que reciba con carácter vinculante, dando a los fideicomitentes, con 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 quedara en libertad de proceder con la venta.

- 5. 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.
- 6. 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 fideicomítidos 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.
- 7. Una vez trascurridos 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.
- 8. 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°78-00000052	N°78-00000078	N°78-00000122
N°78-00000053	N°78-00000079	N°78-00000125
Nº78-00000054	Nº78-00000080	N°78-00000127
N°78-00000056	N°78-00000085	N°78-00000132
N°78-00000058	N°78-00000089	N°78-00000134
N°78-00000059	N°78-00000090	N°78-00000135
N°78-00000061	N°78-00000101	N°78-00000137
N°78-00000062	N°78-00000108	N°78-00000138
N°78-00000063	N°78-00000109	N°78-00000140
N°78-0000064	N°78-00000112	N°78-00000141
N°78-00000067	N°78-00000113	N°78-00000142
Nº78-00000068	N°78-00000114	N°78-00000146
N°78-00000070	N°78-00000119	N°78-00000154
N°78-00000071	N°78-00000121	N°78-00000181
N°78-00000072	N°78-00000166	N°78-00000185
N°78-00000073	N°78-00000168	Nº78-00000187
N°78-00000074	N°78-00000174	N°78-000000195
N°78-00000158	N°78-00000177	N°78-000000198
N°78-00000160	N°78-00000179	Nº78-00000206
N°78-00000163	N°78-00000164	

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

N°78-00000159	N°78-00000188	Nº78-00000199
N°78-00000183	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°78-0000204 N°78-00000205 N°78-00000207

# Otros Beneficiarios

		2021	2020
Bienes inmuebles	US\$	22,921,562	14 907 115

### 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 Publica Nº14932 del 23 de agosto de 2018, se celebra contrato de fideicomiso de administración y garantía, con la finalidad de recibir los bienes fideicomitidos 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 fideicomitidos 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.
- 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.

#### Fideicomiso N°78-0000197 (Acciones)

El Fideicomiso tiene como finalidad exclusiva asegurarle al beneficiario que la parte deudora cumplirá con sus obligaciones de pago, bajo el contrato de Préstamo garantizado con fideicomiso de garantía de acciones.

#### 9 Acreedores

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



# 10 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:

		20	21	2020	
w cown Missory		<u>Valor en</u> libros	Valor razonable (nivel 3)	<u>Valor en</u> libros	<u>Valor</u> <u>razonable</u> (nivel 3)
Activos: Depósitos en banco	В/.	593,296	593,296	251,655	251,655
Cartera de créditos hipotecarios cedidos		202,566,093	202,566,093	147,827,848	147,827,848
Inversiones cedidas		1,856,211	1,856,211	6,800,000	6,800,000
Garantías hipotecarias		72,875,009	72,875,009	101,402,062	101,402,062
	B/.	277,890,609	277,890,609	256,281,565	256.281.565

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

#### 11 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.

#### 12 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 fideicomitido. 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 actualiza y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitido.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, la Fiduciaria presentara a la Superentendía 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 parrafo 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 2021, han sido emitidos en cumplidos con el citado artículo.

#### 13 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.



(Panamá, República de Panamá)

#### 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 varian.

#### 14 Eventos posteriores

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado combinados de situación financiera hasta el 28 de marzo de 2022 fecha en que los estados financieros combinados estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.



# VI- INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO





# Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 85/2020

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2020

Fecha de comité: 13 de noviembre de 2020

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Miriam Molina mmolina@ratingspcr.com Donato Rivas drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

	HISTORIAL	DE CALIFICAC	IONES			
Fautu de nformación	dic-17	jun-18	dic-18	jun-19	diens.	jun-20
Facto de comité	01/02/2018	17/10/2018	63,95/2019	31/10/2019	32/95/1020	
Fortaleza Financiera	24A-	PAA-	PAA-	PAA.	AAA	PAA:
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PAA+	PA1	PAT	PA1	PAT	PAT
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	>A4+	FAA+	PAA+	PAAA-	PAAA-	PAAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PAA+	PAA+	PAA+	PAAA-	PAAA-	PAAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	2AA+	PAA+	PAA+	PAAA-	PAAA-	PAAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19		200	PAA+	PAAA-	PAAA-	FAAA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas				PAA-	PAA-	FAA-
Perspectiva	Estable	Positiva	Positiva	Estable	Estable	Estable

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

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 parameño. Estas calegorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorias AA y B.

La información empleada en la presente celificación 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 amisión 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

La calificación se fundamenta en el crecimiento sostenido y buena calidad de la cartera crediticia de Hipotecaria Metrocredit, S.A., demostrando un adecuado respaldo por garantías hipotecarias. Por su lado, se mostraron adecuados niveles de liquidez y solvencia patrimonial para hacer frente a sus obligaciones. La calificación también considera el respaldo del fideicomiso de garantía de las emisiones, demostrando una adecuada cobertura.

#### Perspectiva

Estable

#### Resumen Ejecutivo

Crecimiento y calidad la cartera. A junio 2020, la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit totalizó B/. 165.1 millones, incrementando interanualmente en B/. 19.4 millones (+13.3%) como resultado de mayores préstamos hipotecarios (+13.8%). La cartera está compuesta en 99.3% por préstamos con garantía hipotecaria y 0.7% por préstamos a jubilados. Los préstamos en categoria vigente representaron el 98.8% del total de la cartera y totalizaron B/. 18.9 millones, mientras que los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 890 mil, lo cual significó un incremento de 38.9%. Derivado

P

de lo anterior, el índice de cartera vencida se situó en 0.5% mostrando un leve incremento respecto al periodo anterior junio 2019: 0.4%). Cabe resaltar que la cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 325.4 millones lo cual demostró una cobertura hipotecaria de 197.2%, menor respecto al periodo anterior (junio 2019: 200.8%) y el Loan to Value se situó en 50.7%, mayor respecto al periodo anterior (junio 2019: 49.8%). Los resultados de los indicadores antes mencionados es producto de que el crecimiento en los préstamos no fue en la misma proporción que las garantías.

Disminución en los niveles de Rentabilidad. Al cierre de junio 2020, los gastos financieros incrementaron en mayor proporción (+21.2%) ante el aumento en los ingresos financieros (+4.8%), derivado del incremento en los intereses por bonos y VCN's en B/. 1.2 millones (+27.8%) como resultado de la mayor emisión de series correspondientes a bonos hipotecarios (+23%), lo cual derivó en una disminución de margen financiero bruto de 11.7%, siendo este el principal factor en la disminución interanual de la utilidad neta (-11.5%) totalizando B/. 1 millón. Adicionalmente, el patrimonio aumentó B/. 2.2 millones como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas (+39.3%), capital en acciones (+4.8%) y acciones preferidas registradas al periodo de análisis por un monto total de B/. 390 miles. Derivado de lo anterior, el ROE de la empresa se situó en 6.4%, disminuyendo respecto al periodo anterior (junio 2019: 8.4%). Por su parte, los activos demostraron un incremento interanual de 12% como resultado del incremento en las propiedades disponibles para la venta (+2.4 veces), aunado al incremento de los préstamos (+13.3%) lo cual permitió que el ROA se situara en 0.5% reflejando una leve disminución respecto al periodo anterior (junio 2019: 0.6%).

Adecuados indicadores de liquidez pese a leve disminución. A junio 2020, las disponibilidades totalizaron B/. 28.7 millones, incrementando de manera interanual en B/. 340 miles (+1.2%), derivado del aumento en el efectivo (+12.7%) y los depósitos a plazo fijo (+1.6%). Las inversiones por su parte totalizaron B/. 4 millones, incrementando interanualmente en B/. 382.7 miles (+10.6%) como resultado del incremento en las acciones adquiridas. En lo que respecta a las fuentes de fondeo el 62.8% corresponde a bonos hipotecarios, los cuales totalizaron B/. 120.4 millones, incrementando en B/. 22.5 millones; los VCN's conformaron el 16.4%, totalizando 31.4 millones y demostrando un decremento interanual de B/. 405 miles. Las fuentes de fondeo anteriormente mencionadas han sido utilizadas como capital de trabajo, lo cual le permite a la empresa otorgar más préstamos. Los préstamos por pagar a bancos totalizaron B/. 1.3 millones, disminuyendo interanualmente en B/. 572.5 miles (-30.3%), lo cual es congruente con su estrategia de financiarse por medio de bonos. Derivado de lo anterior, el indice de liquidez inmediata se ubicó en 17.6%, disminuyendo respecto al periodo anterior (junio 2019: 20%) y superior al registrado en el sistema (BPP activo liquido/depósitos: 13.8%). Asimismo, al tomar en cuenta las inversiones, la liquidez mediata se situó en 20.1%, disminuyendo interanualmente (junio 2019: 25.5%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron una disminución que puede ser explicada por el incremento en los bonos hipotecarios (+23%), sin embargo, la liquidez sigue siendo suficiente para hacer frente a sus obligaciones.

Apropiada solvencia patrimonial. Al cierre de junio 2020, el patrimonio totalizó B/. 16.2 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2.2 millones (+16.1%), derivado del incremento en las utilidades retenidas en B/. 1.4 millones (+39.3%), sumado a la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 390 mil y el incremento del capital social en B/. 500 mil (+4.8%). En lo que respecta al endeudamiento patrimonial, se ubicó en 11.8 veces, siendo inferior al indicador registrado en el año anterior (junio 2019: 12.3 veces), como consecuencia del incremento en el patrimonio (+16.1%) lo cual fue proporcionalmente mayor al incremento en los pasivos (+11.7%). Adicionalmente, el indicador también es superior al reportado por el sistema de Banca Privada Panameña (9.6 veces) evidenciando un elevado apalancamiento.

Sobresalientes garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A. posee en total cinco programas de emisiones, las cuales corresponden a un programa de VCNs y cuatro programas de Bonos Hipotecarios. A la fecha de análisis, dichas emisiones están garantizadas por un fideicomiso de garantía, y demuestran una cobertura de créditos y avalúos igual o superior a lo establecido (110% en créditos y 200% en avalúos) por lo que el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo. Cabe resaltar que algunas series de cada uno de los programas se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.

#### 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 no auditados a junio de 2020.
- 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.

www.ratingspcr.com Pagina: 2 de 22



#### Hechos de Importancia

Con base al cuerdo 03-2020, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el cual se establecen medidas especiales y temporales para el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de la oferta pública de valores registrados ante dicho Organismo de Regulación se aprobó la modificación de nuevos términos y condiciones de las Series, respecto de "la fecha de vencimiento".

#### Contexto Económico

Para junio de 2020, la actividad económica de América Latina y El caribe, según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional, será de 3 % negativo, mostrando una desaceleración para el presente período de análisis. Lo anterior, debido a que en medio de prolongadas disputas comerciales y de una gran incertidumbre política proveniente del 2019, el mundo enfrenta la pandemia de COVID-19, infligiendo enormes y crecientes costos humanos. Para proteger vidas y permitir que los sistemas sanitarios puedan hacer frente a la situación, ha sido necesario recurrir a aislamientos, confinamientos y cierres generalizados con el fin de frenar la propagación del virus. Llamándosele así a la actual crisis, una crisis sanitaria, la cual está repercutiendo gravemente en la actividad económica. Cabe mencionar que, dicho impacto se considera más profundo al de la contracción económica sufrida en la crisis financiera de 2008-09 y solo comparada con la crisis de la Gran Depresión<sup>1</sup>, debido a que en la actualidad todas las economías se encuentran en recesión. No obstante, se proyecta una recuperación en el siquiente año, con un crecimiento del 5.9% para las economías emergentes en el 2021, bajo el supuesto que la pandemia se disipe en el segundo semestre de 2020 y las medidas de contención pueden ser replegadas gradualmente conforme la actividad económica se normalice en el 2021. A nivel político, la disputa que ha mantenido Estados Unidos y China por los últimos años sube el debate a un nuevo nivel en el cual Estados Unidos ejerce una presión creciente sobre China debido a la política de Hong Kong y la disputa sobre el Mar del Sur, a pesar de que las presiones están cubiertas por el fallo de la Corte Permanente, que es vinculante según el derecho internacional. Militarmente, la situación entre China y Estados Unidos ha sufrido una escalada, no solo materialmente, sino también en términos de voluntad en las cuales la declaración de guerra se encuentra latente.

Por su parte, Panamá sigue siendo uno de los países referentes de la región como consecuencia de su dinamismo. Según datos del Banco Mundial, se prevé un crecimiento negativo de 2 %, solo superado en el presente período por Guatemala (-1.8%). Esto último, es producto del periodo de recuperación económico en la cual se encontraba el país, arrastrado desde el 2018, consecuencia de una disminución causada por el bajo rendimiento en el sector de construcción y servicios. Anteriormente se esperaba una recuperación en el 2020, por el contrario, como consecuencia de la pandemía se estima que el país no sufrirá por la caída de las exportaciones primarias, como se espera que suceda en otras naciones de la región, sino por el impacto en sectores como el turismo, la logística, la construcción y la banca. Como lo afirma el asesor del Ministerio de Economía y Finanzas, de las siete actividades que más aportan al PIB nacional, seis son sensibles a esta crisis. De igual forma, están siendo afectadas las actividades que generan gran cantidad de empleo, por lo que se espera un repunte en la tasa de desempleo que, según el FMI, llegará este año a un 8.8%, desde el 7.1% de 2019 y el 6% de 2018,

Asimismo, en el primer trimestre, la inflación del país reflejó una disminución de 0.4% si se le compara con el mes anterior. A partir de que la OMS<sup>2</sup> decretó la enfermedad del covid-19 como pandemia el 11 de marzo de 2020, se espera que la inflación acumulada se mantenga a la baja negativa en 0.11 % y 1% positiva interanual, mostrándose en 0.3% en el primer semestre del año y la interanual 0.5%, por la caída de transporte (-1.7%), comunicaciones (-0.9%), prendas de vestir, calzado, vivienda, agua, electricidad, gas, recreación y cultura (-0.1%). Por su parte, la inversión extranjera directa (IED) totalizó, al primer trimestre 2020, B/. 1,128 milliones, bajando un 5.1 % en comparación al mismo periodo del año anterior, aunque se espera una caída del 50% proveniente del colapso del turismo y la interrupción de la inversión de viajes y ocio. No obstante, se espera un repunte que consistirá en la búsqueda por parte de los distintos bloques de áreas más cercanas de trabajo y concentración de sus capitales; como lo son los procesos de ensamblaje en tecnología o textil que se realizaba en China optando por territorios cercanos. Asimismo, la recaudación fiscal se tenía programada totalizar B/.3,615.7 millones de enero a junio de 2020, obteniéndose B/.2,231.1 millones, recaudando un 38.3% menos de lo programado. Es importarte resaltar que los meses antes del impacto de la Pandemia la recaudación de los ingresos corrientes arrojaba resultados positivos de 11,7% por encima de los presupuestado, contrariamente a junio, donde las recaudaciones de los ingresos corrientes del Gobierno Central cayeron 63.9% por debajo de lo presupuestado. Las autoridades anuncian que, el déficit fiscal del Sector Público No Financiero (SPNF) está en 3.8% del PIB y que a pesar de estar B/1,384 millones por debajo de lo presupuestado, el gasto publico continua igual, de forma que se planea utilizar endeudamiento por B/. 2,500 millones.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá acumulado de enero a mayo de 2020 disminuyó 13.88 % interanualmente, según datos del del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Esta baja significativa, se debió a las actividades afectadas por la pandemia Covid-19 como son: Construcción, Hoteles y Restaurantes, Transporte aéreo de pasajeros, Industria Manufacturera en general, Comercio, Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios y Explotación de Minas, entre otras. Afectados en menor medida los sectores de Pesca, Intermediación Financiera, Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler, Suministro de Electricidad de origen térmico y Agua, etc. A pesar de los efectos de la pandemia, algunas actividades presentaron un comportamiento positivo como: las telecomunicaciones, las operaciones del Canal de Panamá ampliado, el movimiento de contenedores del Sistema Portuario Nacional, la producción de electricidad hidráulica renovable, el cultivo de banano y cría de ganado vacuno. Por su parte, el sector construcción tuvo una desmejora de 2.8 % al primer trimestre de 2020. Según datos del INEC, al primer

1

www.ratingspcr.com

<sup>1</sup> La Gran Depresión, fue una de las mayores crisis financieras mundiales que tuvo lugar en el año de 1929.

Organización Mundial de la Salud (OMS).

semestre de 2020 los ingresos del canal se redujeron 7.8 % de forma interanual y el valor total de comercio mayorista en la Zona Libre de Colon tuvo un decrecimiento del 33 % respecto al comparar con el mismo periodo del 2019. Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano de BBB+ con perspectiva 'Estable' para Standard & Poors (S&P), manteniendo la calificación de riesgo debido al acceso favorable que tiene el país a los mercados financieros internacionales, permitiéndole a la nación hacer frente a los impactos del covid19; contempla además, la finalización de grandes proyectos de infraestructura mantendrá el impulso del crecimiento económico adicionado a que el Gobierno Nacional tomará las medidas requeridas para mejorar las perspectivas de crecimiento económico y fortalecer la estructura y calidad de las finanzas públicas en los próximos años.

#### Contexto Financieras

La estructura del sistema financiero de Panamá está comprendida por las siguientes instituciones: bancos, empresas de valores, fondos de pensiones, aseguradoras, cooperativas, empresas financieras, bancos de desarrollo, leasing y asociaciones de ahorro y crédito para la vivienda. Dicho sistema financiero en Panamá denominado Sistema Bancario Nacional (SBN) incluye a los bancos con licencia general y bancos oficiales, y excluye a los bancos de licencia internacional.

Por su parte, el sector de las empresas financieras es altamente competitivo debido a que el mercado objetivo de la mayoría de estas empresas también es abordado por la banca local, lo que crea mayor presión de competencia. Dicha competencia se centra en las tasas de interés, las políticas de garantía, el apetito de riesgo de la empresa y la agilidad del servicio que puedan ofrecer. De acuerdo con las cifras publicadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá a enero de 2020, se encuentran registradas 190 empresas financieras autorizadas por el Ministerio de Comercio e Industrias.

Para junio de 2020, respecto a cifras publicadas en la Superintendencia de Bancos de Panamá, que extrae información de aquellas entidades que representan la Banca Privada Panameña, se destaca como información financiera que la utilidad promedio de este grupo totaliza en B/. 165.2 millares, los activos se ubicaron en B/. 39.5 millones y el patrimonio registró B/. 3.7 millones. Por su parte, los indicadores de rentabilidad en promedio alcanzaron aproximadamente una rentabilidad sobre los activos (ROA) de 0.8 % y una rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) de 8.4 %. El sector de financieras no está autorizado a captar fondos del público, por lo que sus fuentes de fondeo son a través de emisiones de valores, financiamientos recibidos y líneas de crédito con instituciones nacionales y extranjeras. Lo anterior añade dinamismo al operativo de este tipo de empresas.

#### 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 Vía España, C1. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y posee quince centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de diciembre y Las Tablas).

#### Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hipotecaria Metrocredit, S.A. tiene un nivel de desempeño aceptable³, respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. 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 2020 asciende a once millones de dólares (US\$ 11,000,000.00), lo que corresponde a once mil (11,000) acciones comunes. La Hipotecaria 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.

www.ratingspcr.com Página 4 de 22



<sup>3</sup> Categoría GC4 en una escala de 6 niveles, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima.

#### ESTRUCTURA ACCIONARIA

		- CAPT
Accionista	Participacios	Experiencia
José Maria Herrera	100%	Licenciado en administración de negocios con más de 56 años de experiencia
Total	100%	The second street of the second street
Fuer	rta: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elai	boración: 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.

#### JUNTA DIRECTIVA

THE STORY OF THE S		
Nombre	Pursto	
José María Herrera	Director Presidente	
Ramón Castillero	Director Tesorero	
Carlos Herrera Correa	Director Secretario	
Pedro Correa Mata	Director Independiente	
Franklin Briceño Salazar	Director Independients	
Expenses blingtoppin Materialis 6	A / Clabouralds . DOD	

Adicionalmente, la Hipotecaria 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	
Alba Cubilla	Gerente de Administración y Finanzas	
Marilin González Moreno	Asesora Legal	
Margarita Diaz de Escala Fuente: Hipotecaria	Oficial de Cumplimiento 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 99.3% de la cartera está conformada por préstamos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público. El resto de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados de hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la caja de seguro social. Asimismo, el crecimiento de la empresa se ha dado a través de sucursales en todo el país y ha sido financiado principalmente con el capital de trabajo de la empresa.

#### Productos4

- Préstamos personales para cancelar deudas, remodelaciones e iniciar negocios propios. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaría.
- 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 la fecha, la Hipotecaria 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). En este sentido, su intención es que a finales del 2020 la colocación de VCNs disminuya a más de la mitad de lo que representaban al cierre del 2016. Adicionalmente, la administración se ha propuesto no utilizar líneas de crédito y amortizar saldos desde el 2018.

4

www.ratingsper.com

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

Además, 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, revistas especializadas 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. La Dirección continúa analizando su política de expansión, a pesar de que la Junta Directiva autorizó abrir dos centros nuevos de captación de préstamos, estas nuevas ubicaciones y fecha de apertura se continúan evaluando.

Aunado a lo anterior, se han tomado medidas más restrictivas para aprobaciones de créditos, debido al aumento del costo de vida y baja en la actividad econômica panameña. Adicionalmente, se autorizó una baja de las tasas de intereses activas para poder alcanzar un mayor número de colocaciones y se aumentó el monto de nuevos créditos hasta US\$ 100,000, siempre y cuando el avalúo de la propiedad lo permita. Por último, se continúa con la campaña interna de "Cero Cancelación", con el fin de retener a los clientes.

# Posición competitiva

Hipotecaria Metrocredit, S.A. actualmente compite con empresas financieras que operan en la República de Panamá, así como gran parte de los bancos de licencia general. 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 marcado panameño, al cierre de junio de 2020, operaban 142 empresas financieras autorizadas por el Ministerio de Comercio e Industrias.

#### Riesgos Financieros

#### Riesgo de Crédito

La Hipotecaria 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.

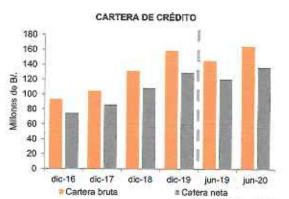
Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante, 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

Al cierre de junio 2020, la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó B/. 165.1 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 19.4 millones (+13.3%), el cual corresponde al aumento en las colocaciones de créditos hipotecarios en B/. 19.9 millones (+13.8%). En lo que respecta a la cartera de préstamos a jubilados, reflejó una disminución de B/. 499 miles (-29.3%). De esta manera, la cartera bruta representó una participación de 79.4% en la composición de los activos. Derivado del giro de negocio de Hipotecaria Metrocredit, S.A. la cartera estuvo compuesta en un 99.3% por créditos con garantía hipotecaria y el restante 0.7% corresponde a los préstamos personales a jubilados con descuento directo de la caja de seguro social. Cabe resaltar que el 89.2% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año) dada la naturaleza del negocio, mientras que el 10.8% 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/. 28 millones lo que derivó en una cartera neta de B/. 137.1 millones, aumentando B/. 16.2 millones (+13.4%) interanualmente.

www.ratingspcr.com Pagina 6 de 22





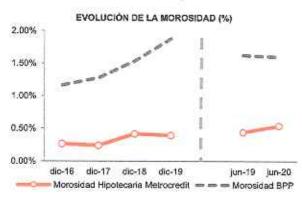
#### COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO



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

Al periodo de análisis, junio 2020, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 98.8% (junio 2019: 99.1%) del total de la cartera bruta totalizando B/. 163.1 millones, lo cual reflejó un incremento interanual de B/. 18.9 millones (+13.1%), asimismo, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 890 miles mostrando un aumento interanual de B/. 249.2 miles (+38.9%) y representó el 0.5% del total de la cartera de préstamos. Derivado de lo anterior, el Índice de morosidad se situó en 0.5% presentando un incremento respecto al año anterior (junio 2019: 0.44%) como resultado del aumento proporcionalmente mayor de la cartera vencida ante la cartera bruta. 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 restructuración según el caso; por lo tanto, no se registran reservas ni castigos, ya que la garantía es hipotecaria.

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 la Hipotecaria 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 2020, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 325.4 millones reflejando un incremento interanual de B/. 33 millones (+11.3%), lo cual puede ser explicado por el aumento de los préstamos otorgados (+13.3%). Derivado de lo anterior, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre prestamos) de 197.2%; ligeramente menor en comparación al periodo anterior (junio 2019: 200.8%) ya que los préstamos incrementaron en mayor proporción (+13.3%) que las garantías (+11.3%). En este sentido, el ratio LTV<sup>5</sup> (Loan to Value) fue de 50.7%, mostrando un leve aumento en comparación al indicador del año anterior (junio 2019: 49.8%), esto como consecuencia de que el aumento en los créditos otorgados y de las garantías no crecieron en la misma proporción.





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

#### Riesgo de Liquidez

Este consiste en el riesgo de que la empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa, entre otros, de la falta de liquidez de los activos. La entidad mitiga el riesgo de liquidez manteniendo reservas de fondos en instrumentos como disponibilidades e inversiones de alta liquidez y de plazo, para garantizar el compromiso de sus pasivos financieros. Asimismo, mantiene un control constante de sus activos y pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

A junio 2020, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, los cuales conformaron el 13.8% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 28.7 millones incrementando interanualmente B/. 340 miles (+1.2%); derivado del aumento en el efectivo en B/. 700 miles (+12.7%) y de los depósitos a plazo fijo en B/. 400 miles

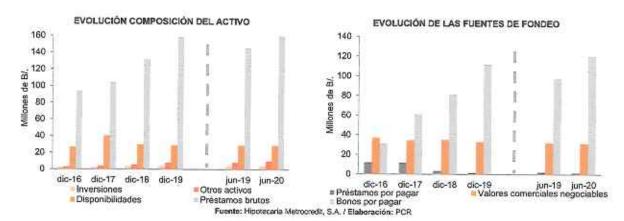
www.ratingspcr.com

<sup>5</sup> Expresa la cantidad prestada en relación al vator del inmueble.

(+1.6%). En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, totalizaron B/. 4 millones, reflejando un aumento interanual de B/. 382.7 miles (+10.6%) como resultado del incremento en las acciones adquiridas en B/. 450 miles (+99.6%) lo que le permite rentabilizar más y mejorar la liquidez de la empresa.

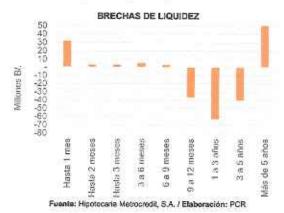
Hipotecaria Metrocredit, S.A. no puede captar depósitos del público, sin embargo, sostiene una base diversificada de fuentes de financiamiento en base a créditos bancarios, capitalización de utilidades y emisiones bursátiles. A junio 2020, las principales fuentes de fondeo de la Hipotecaria estuvieron compuestas en su mayoría por bonos hipotecarios (62.8%) los cuales totalizaron B/. 120.4 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 22.5 millones como resultado de mayores series emitidas, en especial las correspondientes a la décima primera emisión de bonos ya que reflejaron un incremento de B/. 29.6 millones (+5.6 veces); los valores comerciales representaron el (16.4%) del total de pasivos totalizando B/. 31.4 millones, demostrando una disminución interanual de B/. 405 miles (-1.3%) esto último, es congruente con la estrategia de la Hipotecaria de disminuir su financiamiento por instrumentos de corto plazo y sustituirlos por instrumentos de mediano y largo plazo. Los préstamos por pagar a bancos totalizaron B/. 1.3 millones, disminuyendo interanualmente en B/. 572.5 miles (-30.3%), lo cual corresponde a la estrategia de financiarse mediante bonos y de esta manera reducir los financiamientos bancarios lo cual también se refleja en la participación en los pasivos ya que al periodo de análisis los préstamos por pagar a bancos representan el 0.7% del total de pasivos.

Derivado de la anterior, el índice de liquidez inmediata se ubicó en 17.6%, mostrándose una disminución respecto al indicador registrado al periodo anterior (junio 2019: 20%) y superior al registrado en el sistema (BPP activo liquido/depósitos: 13.8%). Asimismo, al tomar en cuenta las inversiones (Liquidez Mediata), los activos liquidos representan el 20.1% de los pasivos costeables (junio 2019: 25.5%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron una disminución que puede ser explicada por el incremento en los bonos hipotecarios (+23%), resultado de mayores series emitidas que tienen como objetivo financiar la cartera de préstamos.



#### Brechas de liquidez

El vencimiento de activos y pasivos es un factor importante en la posición de liquidez de la Hipotecaria, donde se observaron brechas positivas desde el primer mes hasta 9 meses, como resultado principalmente de los préstamos otorgados. Mientras que esta tendencia se revierte en la banda de 9 a 12 meses derivado de los préstamos bancarios que tiene la Hipotecaria 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. Ante un escenario de estrés, la Hipotecaria mantiene reservas de liquidez y de activos fácilmente realizables, para asegurarse que mantiene suficiente liquidez.



www.ratingspcr.com Página 8 de 22



#### 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, la Hipotecaria 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. Al cierre del primer semestre de 2020, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta la Hipotecaria, 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.

#### 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 la Hipotecaria, 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.

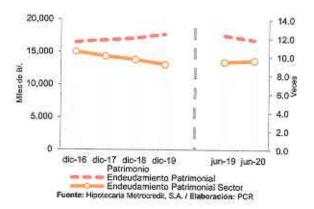
#### Riesgo de Solvencia

A junio de 2020, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó B/. 16.2 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2.2 millones (+16.1%), derivado del incremento en las utilidades retenidas en B/. 1.4 millones (+39.3%) aunado a la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 390 mil y el incremento del capital social en B/. 500 mil (+4.8%). La Junta Directiva de Hipotecaria Metrocredit, S.A., aprobó que el 80% de las utilidades del año sean capitalizadas y el restante (20%) pueda ser pagado como dividendo al accionista de la empresa con el fin de mantener un plan de mejorar la fortaleza patrimonial de la empresa.

Con respecto al endeudamiento patrimonial, se ubicó en 11.8 veces, siendo inferior al indicador registrado en el año anterior (junio 2019: 12,3 veces) como consecuencia del incremento en el patrimonio (+16.1%) lo cual fue proporcionalmente mayor al incremento en los pasivos (+11.7%). Adicionalmente, el indicador también es superior al reportado por el sistema de Banca Privada Panameña (9.6 veces) evidenciando un elevado apalancamiento. Por su parte, las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento del índice de adecuación de capital con base a la categorización de fondos.

www.ratingspcr.com
Pagina 9 de 22

#### **ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL**

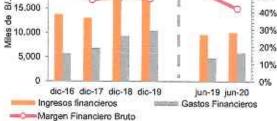


#### Resultados Financieros

A junio 2020, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 10.1 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 462.3 miles (+4.8%), el cual fue producto del aumento en los ingresos por gastos de manejo en B/. 254.3 miles (+28.2%) derivado del incremento en los préstamos otorgados (+13.3%). Aunado a lo anterior, los ingresos por los depósitos a plazo fijo demostraron un incremento de B/. 58.4 miles (+10.5%), asimismo, los intereses ganados por la colocación de créditos reflejaron un incremento de B/. 149.5 miles (+1.8%). En lo que respecta a los gastos financieros, al periodo de análisis, totalizaron B/. 5.9 millones, incrementado de manera interanual en B/. 1 millón (+21.2%) derivado del incremento en los intereses por bonos y VCN's en B/. 1.2 millones (+27.8%) como resultado de la mayor emisión de series correspondientes a bonos hipotecarios (+23%). Derivado de lo anterior, el margen financiero bruto se situó en 42.1%, totalizando B/. 4.3 millones, disminuyendo interanualmente en B/. 564.6 miles (-11.7%). Es importante resaltar que la Hipotecaria, por decisión de Junta Directiva, sigue una estrategia donde disminuyó tasas activas y aumentó plazos de préstamos.

# 25,000 20,000 15,000 10,000

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS

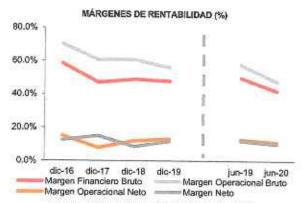


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Aunado 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/. 191.1 miles (-25.2%), como resultado del decremento en ingresos legales (-38%), varios (-89.8%) notariales (-44.9%), avalúos (-19.7%), cesión (-44%), timbres (-45.2%), minutas/cartas de cancelación (-34.7%), sin embargo, los gastos por seguros reflejaron un incremento de B/. 99.6 miles (+1.4 veces). Como resultado de lo anterior, el margen operacional bruto totalizó B/. 4.8 millones, disminuyendo de manera interanual en B/. 755.7 miles (-13.5%) afectado por el incremento en mayor proporción de los gastos (+21.2%) y la disminución de otros ingresos (-25.2%). En lo que respecta a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, totalizaron B/. 3.7 millones lo cual representó una disminución interanual de B/. 654.6 miles (-15.1%) y está liderado por el decremento en los honorarios profesionales en B/. 698.9 miles, propaganda B/. 215.1 miles, transporte B/. 92.3 miles y gastos de personal B/. 49.8 miles. Lo anterior, desembocó en un margen operativo neto que totalizó B/. 1.1 millones, mostrando una disminución interanual de B/. 101.1 miles (-8.1%). Asimismo, el índice de eficiencia operativa se situó en 76.3% reflejando una mejora respecto al año anterior (junio 2019: 77.7%). Adicionalmente se registró una ganancía por venta de bienes inmuebles que totalizó B/. 12.8 miles, lo cual reflejó un decremento respecto a la ganancia del periodo anterior (junio 2019: B/. 43.5 miles) al restar el impuesto sobre la renta causado, el cuál totalizó B/. 117.6 miles (+2.2%) provocó que la utilidad neta se situara en B/. 1 millón, disminuyendo interanualmente en B/. 134.2 miles (-11.5%) viéndose afectado principalmente por el decremento en el margen financiero bruto (-11.7%). En ese sentido, el margen neto se situo en 10.3% disminuyendo 1.9 puntos porcentuales (junio 2019: 12.1%).

www.ratingspcr.com Página 10 da 22

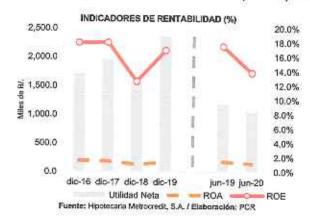




Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

#### Rentabilidad

A junio 2020, la utilidad neta reflejó una disminución interanual de 11.5% como resultado del incremento en mayor proporción de los gastos financieros (+21.2%) derivado de mayores colocaciones de series de bonos hipotecarios, permitió que el margen financiero bruto disminuyera 11.7%. Adicionalmente el patrimonio aumentó B/. 2.2 millones como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas (+39.3%), capital en acciones (+4.8%) y acciones preferidas registradas al periodo de análisis por un monto total de B/. 390 miles, producto de la venta de 390 acciones preferentes. Derivado de lo anterior, el ROAE de la empresa se situó en 13.8%, disminuyendo 3.7 puntos porcentuales respecto al periodo anterior (junio 2019: 17.5%). Por su parte, los activos demostraron un incremento interanual de 12% como resultado del incremento en las propiedades disponibles para la venta (+2.4 veces), aunado al incremento de los préstamos (+13.3%) lo cual permitió que el ROAA se situara en 1.1% reflejando una leve disminución respecto al periodo anterior (junio 2019: 1.4%).



www.ratingspcr.com Página 11 de 22

f

#### 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, con un plazo de cuatro años.

	Caracteristicas
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 83-15
Monto de la oferta:	US\$ 45,000,000
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 mediants Suplemento al Prospecto Informativo.
Base de cálculo:	30/360
Denominaciones:	Los bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
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.
Periodicidad de pago de Intereses:	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.
Garantias:	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. (Latinolear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Blaboración: PCR

A junio 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos asciende a US\$ 3.5 millones. Asimismo, el valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US\$ 7.6 millones. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la emisión:

Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Plazo	Fecha de Vencimiento	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	G	1,000,000	1,000,000	8.00%	4 años	04/10/2021	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	H	1,000,000	1,000,000	8.00%	4 años	25/10/2021	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	1	1,000,000	1,000,000	8.00%	4 años	04/01/2022	Central Fiduciaria
TOTALES		3,000,000	3,000,000				2-211-1250-011-14-14-14

Para junio 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 0.2 veces el patrimonio y 0.3 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

www.ratingspcr.com
Página 12 de 22



# 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.

	Caracteristicas
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 Sumplemento 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 arios
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. Listasa Libor se fijara 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la pagina de sistema de información financiero Bloomerg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
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.
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 de 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.
Garantias:	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 caden 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. (Latinolear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2020 el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos asciende a US\$ 41 millones. Este monto garantiza los bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 37.3 millones. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 76.5 millones. Además, Hipotecaria Metrocredit, S.A. se encuentra en un proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir

bonos en circulación por la suma de US \$ 2.7 millones y cuentan con 185 días, tal y como lo establece el contrato de fideicomiso, para garantizar los bonos en circulación. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la emisión:

Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado	Monto colocado	Tasas de	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
MANAGEMENT AND	11900	(US\$ Millones)		Interés	vencimiento		
Bonos Hipotecarios	M	1,506,000	1,506,000	7.75%	15/02/2021	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	X	600,000	600,000	8,00%	07/03/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Y	2,000,000	2,000,000	7.50%	26/07/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Z	2,000,000	2,000,000	7.50%	11/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AA	700,000	700,000	7.50%	09/09/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AB	4,000,000	4,000,000	7.50%	08/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AC	2,000,000	1,999,000	7,50%	08/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AD	300,000	300,000	7.50%	26/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Banas Hipotecarios	AE	500,000	500,000	7.50%	18/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AF	500,000	500,000	7.50%	26/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AG	500,000	500,000	7.50%	30/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AH	1.000,000	1,000,000	7.50%	23/11/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	IA.	1,500,000	1,500,000	7.50%	23/11/2020	2 años	Central Fiduciana
Sonos Hipotecarios	AJ	500,000	500,000	7.50%	20/02/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bones Hipotecarios	AK	2,000,000	2,000,000	7.50%	29/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AL	1,500,000	1,500,000	7.50%	08/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Sonos Hipotecarios	AM	2,000,000	2,000,000	7.75%	30/01/2021	3 años	Central Fiduciana
Bonos Hipotecarios	AN	1,500,000	1,500,000	7.50%	12/04/2021	2 años	Central Fiduciaria

www.ratingspcr.com Pagina 13 de 22

Bonos Hipotecarios	AO	1,000,000	1,000,000	7.50%	24/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AP	2,000,000	2,000,000	7.50%	24/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AQ	1,500,000	1,499,000	7.50%	01/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Boncs Hipotecarios	AR	1,500,000	1,499,000	7.50%	10/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AS	1,800,000	1,800,000	7.50%	20/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AT	2,000,000	2,000,000	7.50%	26/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AU	1,100,000	1,100,000	7.50%	03/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AV	1,000,000	790,000	7.50%	15/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AW	1.000,000	1,000,000	7.50%	15/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AX	500,000	500,000	7.50%	24/01/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AY	350,000	350.000	7.50%	27/01/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AZ	1,200,000	1,200,000	7.50%	21/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BA	650,000	646,000	7.50%	07/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
TOTALES		39,997,000	39,989,000	887735	OTTO EDEL	e allus	Central Floudana
		Designation of the Control of the Co	Fuente: Hipotecaria M	strocracit, S.A. / E	laboración: PCR		

Para junio 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 2.5 veces el patrimonio y 3.6 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 29 de septiembre de 2017. La autorización fue por un monto de hasta USS 45 millones. Para dicho programa, la emisión fue autorizada por la SMV mediante la Resolución No. 697-17.

	Caracteristicas
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV 697-17
Monto de la oferta:	US\$ 45,000,000
Plazo:	Hesta 10 años
Tasa de interés:  Denominaciones:	La tasa de interês 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 interês 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 fijara 3 días hábiles antes del inicio de cada penodo de interés utilizando la pagina del sistema de información financiero Bloomerg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. Los Bonos serán emitidos en forma global (Macro titulo), 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.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, serà 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.
Garantias:	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 la 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 Valorés, S.A. (Latindear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los bonos en circulación asciende a US \$ 41.7 millones, dicho monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 37.9 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 \$ 4.6 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 \$ 76.1 millones. En el siguiente cuadro se detallan cada una de las series de la presente emisión:

Bonos Hipotocario's SMV 697-17 (US\$ 45 milliones) – a junio 2020								
Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria	
Bonos Hipotecarios	F	100,000	100,000	8.00%	09/05/2022	4 años	Central Fiduciaria	
Bonos Hipotecarios	G	250,000	250,000	8.00%	09/05/2023	5 años	Central Fiduciaria	

Página 14 da 22

www.ratingspcr.com

Bonos Hipotecarios	1	500,000	500,000	8.00%	16/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	J	650,000	650,000	8.00%	31/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	K	500,000	500,000	8.00%	25/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	L,	550.000	550,000	7.50%	15/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	м	500,000	500,000	7.50%	20/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	0	500,000	500,000	7.50%	24/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	P	500,000	500,000	7.50%	26/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	N	500,000	500,000	8.00%	20/07/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	т	500,000	500,000	7.50%	07/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Q	1,000,000	1,000,000	7.50%	14/08/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	R	1,000,000	1,000,000	7.50%	24/08/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	s	1,000,000	1,000,000	7.50%	03/09/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	V	500,000	500,000	7.50%	12/09/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	U	500,000	500,000	8.00%	21/08/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Y	500,000	500,000	7.50%	27/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	W	500,000	500,000	7.50%	19/09/2021	2 aflos	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	×	500,000	500,000	8.00%	26/09/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Z	200,000	200,000	7.50%	26/09/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AA	500,000	493,000	7.50%	04/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AB	300,000	300,000	7.50%	11/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AC	350,000	350,000	7.50%	12/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AD	300,000	300,000	7.50%	19/10/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AE	300,000	300,000	8.00%	25/10/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AF	1,000,000	1,000,000	7.50%	19/11/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AG	600,000	600,000	8.00%	22/11/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AH	1,000,000	1,000.000	8.00%	22/11/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Al	500,000	500,000	7.50%	23/11/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AJ	1,000,000	997,000	7.50%	19/12/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AK	1,000,000	1,000,000	7.50%	19/11/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AL	500,000	500,000	7.50%	05/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bones Hipotecarios	AM	900,000	900,000	7.50%	11/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Banos Hipotecarios	AN	1.000,000	1,000,000	7.50%	21/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AO	1,000,000	1,000,000	7.50%	21/01/2020	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AP	500,000	500,000	8.00%	22/01/2023	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AQ	500,000	500,000	7.50%	10/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AR	500,000	500,000	8.00%	13/02/2023	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AS	500,000	500,000	7.50%	13/08/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AT	2,000,000	2,000,000	7.50%	13/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AU	1,000,000	1,000,000	7.50%	13/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AV	750,000	750,000	7.50%	27/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AW	750,000	750,000	8.00%	27/02/2023	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AX	500,000	500,000	7.50%	20/09/2020	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AY	1,000,000	1,000,000	7.50%	20/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AZ	1,000,000	1,000,000	7.50%	28/03/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BA	500,000	500,000	7.50%	15/04/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BB	700,000	700,000	7.50%	25/04/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BC	1,000,000	1,000,000	7.50%	06/11/2020	1,5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BD	500,000	500,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BE	800,000	800,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BF	600,000	599,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BG	500,000	500,000	7.50%	30/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BH	1,000,000	998,000	7.50%	06/11/2020	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BI	500,000	440,000	7.50%	29/05/2021	2 aftos	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BJ	1,000,000	1,000,000	7.50%	06/11/2020	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	вк	900,000	885,000	7.50%	02/03/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BL	500,000	400,000	7.50%	22/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Banos Hipotecarios	вм	2,000,000	1,432,000	7.50%	28/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BN	1,000,000	1,000,000	7.50%	05/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	во	500,000	362,000	7.50%	12/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BP	2,000,000	1,363,000	7.50%	27/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BQ	1,000,000	10_00	7.50%	19/05/2022	2 años	Central Fiduciaria
TOTALES	000000	45,000,000	42,469,000		OF WEST SOCIETY	- silva	Somethic induction

www.ratingspcr.com Pagina 15 de 22

Para junio 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 2.6 veces el patrimonio y 3.9 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. Para dicho programa, la emisión se encuentra pendiente de autorización por la Superintendencia del Mercado de Valores.

	Corecteristicas
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 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 fijara 3 dias hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la pagina del sistema de información financiero Bloomerg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
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.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suptemento 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.
Garantias:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avelúo equivalente al 150% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se caden 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
Respaido:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agonte de transferencia:	Central Latinoamericane de Valores, S.A. (Latinolear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda por la emisión de bonos en circulación asciende a US \$ 33.1 millones, el cual cubre bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 30.1 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 \$ 4.9 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 \$ 50.6 millones. En el siguiente cuadro se detallan cada una de las series de la presente emisión:

		Monto		Tasas	245800-25740-46747		
Tipo de Papel	Serie	Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Flduciaria
Bonos Hipotecarios	Α	800,000	800,000	7.50%	30/05/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	В	1,000,000	1,000,000	7.50%	05/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	C	500,000	500,000	7.50%	07/08/2020	2 arlos	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	D	1,000,000	1,000,000	7.50%	07/12/2020	1.167 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	E	1.000,000	1,000,000	7.50%	14/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	F	1,360,000	1,360,000	7.50%	21/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	G	600,000	600,000	7.50%	28/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	1	1,000,000	1,000,000	7.00%	10/01/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	J	1,000,000	1,000,000	7.50%	11/01/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	K	1,000,000	1,000,000	7.50%	07/08/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	L	000,008	800,000	7.50%	14/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	M	400,000	400,000	7.50%	14/08/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	N	400,000	400,000	7.50%	23/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	0	1,250,000	1,250,000	7.50%	28/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	P	1,725,000	1,725,000	7.50%	04/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Q	900,000	900,000	7.00%	04/09/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	R	1,000,000	1,000,000	7.00%	24/09/2022	4 arios	Central Fiduciaria

Central Fiduciaria
Pagina 16 de 22

Bonos Hipotecarios	S	000,000	800,000	7.00%	10/01/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	т	1,000,000	1,000,000	7.00%	09/10/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	U	1,000,000	990,000	7.00%	08/11/2020	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	V	500,000	500,000	7.00%	14/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	W	500,000	500,000	7.00%	15/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	X	550,000	550,000	7.00%	27/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Y	300,000	295,000	7.00%	29/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Z	700,000	700,000	7.00%	10/12/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AA	1,000,000	1,000,000	7.00%	10/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AB	300,000	300,000	7.00%	10/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AC	1,000,000	1,000,000	7.00%	20/01/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AD	1.000,000	925,000	7.50%	08/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AE	735,000	732,000	7.00%	14/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AF	700,000	700,000	7.00%	20/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AG	515,000	515,000	7.00%	31/05/2021	t año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AH	500,000	500,000	7.00%	04/08/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Al	500,000	500,000	7.50%	05/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AJ	500,000	424,000	7.50%	06/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AK	500,000	500,000	7.00%	11/06/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AL	1,000,000	911,000	7.50%	21/02/2022	2 años	Central Fiduciana
Bonos Hipotecarlos	AM	1,000,000	1,000,000	7.50%	21/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AN	500,000	500.000	7.50%	04/03/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AO	1,000,000	1,000,000	7.50%	12/03/2024	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AP	600,000	495.000	7.50%	13/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AQ	500,000	500,000	7.00%	18/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AR	1,000,000	1,000,000	7.50%	20/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AS	500,000	342,000	7.50%	25/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AT	500,000	25,000	7.00%	27/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AU	500,000	350,000	7.00%	03/10/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AV	500,000	230,000	7.50%	03/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AW	800,000	185,000	7.00%	09/10/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AX	1,000,000	300,000	7.00%	24/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AY	1,000,000	445,000	7.50%	14/05/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bones Hipotecarios	AZ	500,000	295,000	7.50%	17/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BA	500,000		7.50%	17/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
TOTALES		39,735,000	34,944,000				
			Fuente: Hipotecaria M	letrocredit, S.A. / I	Elaboración: PCR		

Para junio 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 2.5 veces el patrimonio y 3.6 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Tomando en cuenta todos los programas de bonos hipotecarios y el monto en circulación, a junio de 2020 el nivel de endeudamiento total (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 7,4 veces el patrimonio y 11 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 dias.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. Valores Comerciales Negociables Resolución SMV No. 579-14 USS 42,000,000 Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de
US\$ 42,000,000
Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interès, 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.
360 días
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.
6.75%
Mensual
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 titulos valores.

www.ratingspcr.com Pagina 17 de 22

Los cráditos 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

Uso de los fondos: Será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.

Pago de capital: Al vencimiento

Respaido: 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 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's asciende a US \$ 17.1 millones. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 45 millones. En adición a lo anterior, Hipotecaria Metrocredit, S.A. estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US \$ 16.5 millones. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la presente emisión:

Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
VCN's	BL	2,000,000	2,000,000	6.75%	15/06/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BM	600,000	600,000	6.75%	24/06/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BO	500,000	500,000	6.75%	09/09/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BP	1,000,000	1,000,000	6.75%	27/09/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BQ	1,000,000	1,000,000	6.75%	07/10/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BR	1,000,000	1,000,000	6.75%	16/10/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BS	600,000	600,000	6.75%	28/10/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BT	1,000,000	999,000	6.75%	01/11/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BU	500,000	500,000	6.75%	12/11/2020	t año	Central Fiduciaria
VCN's	BV	2,000,000	2,000,000	6.75%	08/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BW	725,000	725,000	6.75%	08/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CD	2,040,000	2,040,000	6.75%	08/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BY	1,900,000	1,900,000	6.75%	14/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BZ	1,000,000	1,000,000	6.75%	24/07/2020	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CA	1,000,000	1,000,000	6,75%	22/10/2020	9 meses	Central Fidudiaria
VCN's	CB	1,500,000	1,500,000	6.75%	20/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CC	1,485,000	1,485,000	6.75%	25/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BX	3,000,000	3,000,000	6.75%	26/02/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CF	500,000	500,000	6.75%	12/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CG	500,000	500,000	6.75%	21/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CH	600,00	500,000	6.75%	05/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CE	300,000	200,000	6.75%	01/04/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CI	200,000	200.000	8,75%	04/04/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CJ	200,000	60,000	6.75%	25/04/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CK	500,000	148,000	6.75%	03/11/2020	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CL	2,006,000	1,234,000	6.75%	04/03/2021	10 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CM	1,770,000	1,190,000	6.75%	04/03/2021	10 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CN	1,224,000	1,011,000	6.75%	03/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CP	1,500,000	1,500,000	6,75%	04/11/2020	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	cq	1.000,000	1,000,000	6.75%	04/05/2021	1 año	Central Fidudaria
VCN's	CR	500,000	500,000	6.75%	25/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
OTALES		33,650,000	31,392,000				

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

Para junio 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (VCN'S / patrimonio) representa 1.9 veces el patrimonio y 2.9 veces el capital pagado del emisor (VCN'S / capital pagado).

### 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:

Ca	racter	Residen	į

Emisor: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta. Instrumento:

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

www.ratingspcr.com Página 18 de 22



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

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

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.

Garantias:

No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantíce el pago de dividendos. Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de

Traspaso:

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 haberla. 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 2020, han sido vendidas 390 acciones, lo cual totalizó un capital pagado de B/. 390 mil.

#### Proyecciones financieras

De acuerdo con las proyecciones financieras, el emisor muestra adecuados niveles de liquidez, por lo que la cobertura de intereses se considera suficiente para mantener el desempeño de Hipotecaria Metrocredit, S.A. Para el periodo de 2020 a 2024, la institución proyecta sus ingresos a través de intereses ganados con un promedio de participación de 84.8% sobre el total de ingresos; ingresos por plazos fijos con un promedio de 5.7% de participación y otros ingresos con un promedio de 9.7%. Para el cálculo del crecimiento de los ingresos se estima un crecimiento interanual promedio de 2.6%, donde en 2022 se espera el mayor crecimiento por ingresos de 4%, en contraste, se estimó un menor crecimiento de los ingresos para el 2021 de 0.03%. Para el cierre de 2020, se estima un crecimiento de 5.6%, lo cual se acerca al crecimiento demostrado en los ingresos a junio 2020 (+4.8%), asimismo el emisor espera generar ingresos por un total de B/. 22.9 millones, sin embargo, a junio 2020 los ingresos ascendieron a B/. 10.1 millones,

Con respecto a los gastos generales, la Hipotecaria espera tener un crecimiento promedio interanual de 2.2%, donde los que presentan mayor participación son los honorarios por servicios y comisiones (18%), salarios y otras remuneraciones (6%), publicidad y propaganda (3%). Para el cierre del 2020 se estima un incremento en los gastos operativos de 2.9%, sin embargo, a la fecha de análisis, junio 2020, los gastos operativos demostraron una disminución interanual de 15.1%. Derivado de lo anterior, se espera que los ingresos proyectados sean suficientes para cubrir los gastos totales.

FLUJO	DE	CAJA	PROY	ECTADO

	1 1000 1	JE GAMA LING!	ECIADO			
	2020	2021	2022	2023	2024	Totales
Ingresos Totales	22,897,668	22,905,660	23,823,317	24,700,848	25,388,465	119,715,958
Ingresos Intereses	19,424,530	19,356,220	20,195,545	20,992,656	21,597,709	101,566,660
Ingresos Plazos Fijos	1,289,278	1,315,063	1,341,365	1,368,192	1,395,556	6,709,453

www.ratingspcr.com Página 19 de 22



Otros Ingresos	2,183,861	2,234,376	2,286,408	2,340,000	2,395,200	11,439,845
Gastos operativos	8,231,527	8,415,920	8,609,037	8,814,570	8,933,546	43,004,600
Cargos Bancaries	8,647	12,537	13,791	15,170	16,687	66,833
Salarios y otras Remuneraciones	1,230,787	1,292,327	1,356,943	1,424,790	1,496,030	6,800,877
Prestaciones Laborales	60,258	63.271	66,434	69,756	73,244	332,963
Honorarios por Servicios Profesionales y Comisiones	3,553,053	3,708,358	3,879,194	4,067,113	4,173,824	19,381,542
Alquileres	360,894	368,112	375,474	382,984	390,643	1,878,108
Electricidad, Agua y Teléfono	190,347	194,154	198,037	201,998	206,038	990,574
Mantenimiento y Reparaciones	190,301	199,816	209,807	220,297	231,312	1,051,534
Papelería y Útiles de Oficina	109,873	112,070	114,312	116,598	118,930	571,783
Vigilancia y Segundad	24,072	24,554	25,045	25,546	26,057	125,274
Publicidad y Propaganda	646,868	659,806	673,002	686,462	700,191	3,366,329
Combustibles y Lubricantes	97,789	100,723	103,744	106,857	110,062	519,175
Seguros	175,789	184,558	193,786	203,475	213,649	971,237
Impuestos	473,181	492,108	511,792	532,264	553,554	2,562,899
Viaj <del>es</del>	21,191	21,614	22,047	22,488	22,937	110,276
Viáticos	18,170	18,897	19,653	20,439	21,256	98,415
Dietas	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	10,000
Donaciones	49,444	50,433	51,441	52,470	53,520	257,308
Otros gastos	1,018,883	910,582	792,535	663,863	523,610	3,909,472
EBITDA	14,666,141	14,489,740	15,214,280	15,886,278	16,454,918	76,711,358

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

Evaluación de Indicadores de Cobertura Proyectados
Respecto a la evaluación del EBITDA, se prevé que la razón de EBITDA sobre los Gastos Financieros presente una cobertura promedio de 1.20 veces. A junio 2020, el EBITDA demostró una cobertura sobre los gastos financieros de 1.2 veces lo cual se ajusta a lo proyectado.

2020	2021	2022	2023	2024	Promedio
14,666,141	14,489,740	15,214,280	15,886,278	16,454,918	15,342,272
12,249,815	12,037,302	12,679,913	13,181,507	13,745,212	12,778,950
1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
2,416,326	2,452,438	2,534,367	2,704,771	2,708,706	2,563,322
2,416,326	4,868,765	7,403,132	10,107,903	12,816,609	7,522,547
	14,666,141 12,249,815 1.2 2,416,326	14,666,141 14,489,740 12,249,815 12,037,302 1.2 1.2 2,416,326 2,452,436	14,666,141 14,489,740 15,214,280 12,249,815 12,037,302 12,679,913 1.2 1.2 1.2 2,416,326 2,452,436 2,534,367	14,686,141 14,489,740 15,214,280 15,886,278 12,249,815 12,037,302 12,679,913 13,181,507 1.2 1.2 1.2 1.2 2,416,326 2,452,436 2,534,367 2,704,771	14,666,141 14,489,740 15,214,280 15,886,278 16,454,918 12,249,815 12,037,302 12,679,913 13,181,507 13,746,212 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 1.2 2,416,326 2,452,438 2,534,367 2,704,771 2,708,706

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

www.ratingspcr.com Página 20 de 22



# Anexos

Balance General Hipotecaria Metrocrodit (cifras en miles de 8/.)	dic-16	die-17	dic-t8	dic-19	jun-19	jun-20
Activos	124,627.9	150,848.5	169,864.8	199,295.4	185,646.6	207,941,6
Disponibilidades	26,337.3	40,317.0	29,312.9	28,685,8	28,408.2	28,748.2
Inversiones	1,850.0	2,100.0	3,511.8	3,944.5	3.611.8	3,994.5
Préstamos brutos	93,544.5	104,531.3	131,676.6	158,889.0	145,643.6	165,065.9
Otros activos corrientes	645.5	1,681.2	1,969.8	2,978.1	3,050.3	2,388.1
Propiedades disponibles para la venta	78.6	49.9	626.0	1,261.3	1,261.3	4,248.9
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1.444.3	1,441.4	1,485.4	1.390.6	1,447.3	1,331.4
Otros activos no comientes	727.6	727.7	1,282.3	2,146.2	2,224.1	2.164.6
Pasivos	114,716.5	139,060.9	156,817.3	184,450.1	171,694.3	191,740.9
Sobregiros bancarios	12,171.0	9.652.6	10,409.5	7,547.6	10,383,7	9,695,7
Cuentas por pagar – proveedores	150.7	249.0	208.7	267.4	316.4	480.0
V.C.N por pagar	36,942.0	34,260.0	34,573.0	32,754.0	31,797.0	31,392.0
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	6,890.4	8,644.0	3,209.6	1,348.1	1,888.7	1,316.2
Otros pasivos comientes	3,668.6	4,014.1	1,021.6	603.2	958.8	444.3
Bonos por pagar	31,038.0	61,061.0	81,328.0	112,062.0	97,907.0	120,402.0
Préstamos por pagar - bancos (no corriente)	4,901.5	4,983.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	18,954.4	18,197.2	26,066.9	29,867.9	28.442.7	28,010.7
Patrimonio	9,911.4	11,787.6	13,047.4	14,845.3	13,952,4	16,200.6
Capital en acciones	9,000.0	10,000.0	10,500.0	11,000.0	10,500.0	11,000.0
Acciones preferidas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	390.0
Jtilidades no distribuidas	911.4	1,787.6	2,547.4	3.845.3	3,452,4	4,810.6
Pasivos + patrimonio	124,627.9	150,848.5	169,864.8	199,295.4	185,646.6	207,941.6

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

Estado de Ganancias y Perdidas (Miles de El.)						
Ingresos financieros	13,712.2	13,012.6	18,243.9	19,974.3	9,657,7	10,120.0
Intereses ganados	12,445.5	11,294.8	16,027.0	16,605.2	8,199.1	8,348.7
Ingresos - gastos manejo	566.2	625.2	756.5	2,105.1	900.6	1,154.9
Intereses ganados – plazos fijos	700.6	1,092.6	1,460.4	1,264.0	558.0	616.4
Gastos financieros	5,679.9	6,889.8	9,309.0	10,408.9	4,837.2	5,864.1
Intereses bancarios	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Intereses financieros	554.1	1,268.9	1,570.7	831.9	462.2	274.7
Intereses de bonos	5,125.8	5,620.9	7,738.3	9,577.0	4,375.0	5,589.4
Margen financiero bruto	8,032.3	6,122.8	8,935.0	9,565.4	4,820.5	4,255.9
Otros ingresos	1,588.5	1,781.4	2,155,6	1,634.8	758.6	567.5
Gastos de provisión	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Margen operacional bruto	9,620.8	7,904.2	11,090.6	11,200.3	5,579.1	4,823.4
Gastos de operación	7,545.4	6,880.9	8,897,4	8,559.1	4,335.3	3,680.7
Margen operacional neto	2,075.4	1,023.4	2,193.1	2,641.1	1,243.8	1,142.8
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	0,0	1,092.0	89.9	83,7	43.5	12,8
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,075.4	2,115.4	2,283.0	2,724.9	1,287.3	1,155.6
Impuesto sobre la renta causado	377.4	160.9	219.8	367.3	115.1	117.6
Perdida extraordinaria no recurrente (Balboa Bank & Trust Corp)	0.0	0.0	500.0	0.0	0.0	0.0
Utilidad neta	1,698,0	1,954.5	1,563.2	2,357.6	1,172,2	1,038.0
2000 900 200	vapr a 420 2 40 200 00 6 au				The second secon	

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

www.ratingspcr.com



Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit, S.A.	dic-16	rtic-17	die-18	dic-19	Jun-19	Jun-20
Liquidez			Altery (Se)	Service Geralli	BARRE .	5111119511
Liquidez Inmediata	28.6%	34.5%	22.6%	18.6%	20.0%	17.6%
Liquidez Mediata	30.6%	36.3%	25.3%	21.2%	22.5%	20.1%
Solvencia		2000	22.0.10	21,275	22.576	20.176
Patrimonio en relación a Activos	8.0%	7.8%	7.7%	7.4%	7.5%	7.8%
Pasivo en relación a Activos	92.0%	92.2%	92.3%	92.6%	92.5%	92.2%
Patrimonio sobre Pasivo	8.6%	8.5%	8.3%	8.0%	8.1%	8.4%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	10.6%	11.3%	9.9%	9.3%	9.6%	9.8%
Patrimonio sobre Depósitos	10.8%	10.1%	10.1%	9.6%	9.8%	9.9%
Pasivo sobre Patrimonio	11.6	11.8	12.0	12.4	12.3	11.8
Rentabilidad			2,590,5		12.0	114.0
ROAE	18.0%	18.0%	12.6%	16.9%	17.5%	13.8%
ROAA	1.6%	1.5%	1.0%	1.3%	1,4%	1,1%
Eficiencia operativa	78.4%	87.1%	80.2%	76.4%	77.7%	76.3%
Calidad de Activos			158474	623332	1114.78	70.079
Morosidad de cartera	0.27%	0.24%	0.42%	0.39%	0.44%	0.54%
oan to Value	45.9%	45.7%	48.7%	50.6%	49.8%	50.7%
Sarantias sobre cartera bruta	217.7%	218,9%	205.4%	197.6%	200.8%	197.2%
Margenes de Utilidad		wasana in	)::Head-1910;	170.000	#00000000	191.47
Margen Financiero Bruto	58.6%	47.1%	49.0%	47.9%	49.9%	42.1%
Margen Operacional Bruto	70.2%	60.7%	60.8%	56.1%	57.8%	47.7%
Margen Operacional Neto	15.1%	7.9%	12.0%	13.2%	12.9%	11.3%
Aargen de Utilidad Neta	12.4%	15.0%	8.6%	11.8%	12.1%	10.3%

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

www.ratingspcr.com
Página 22 de 22



# VII - DECLARACION JURADA





# NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá

Dr. Hlexander Valencia Moreno

AVENIDA SAMUEL LEWIS, CALLE 55 OBARRIO EDIFICIO PLAZA OBARRIO, PLANTA BAJA, LOCAL 4

TELS.: 382-6287 / 382-6288 correo: notaria11panama@gmail.com

	 24		marzo	Marine Andrea	22
ESCRITURA N°	DE	_ DE		DE 20	-

POR LA CUAL:

**DECLARACION NOTARIAL JURADA** 





# 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 veinticuatro (24) días del mes de marzo del año dos mil veintidos (2022), ante mi 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 está 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 octubro 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 articulo 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.
- 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 periodo correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).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 periodo 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 o 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 depósición notarial de los declarantes, se les dio lectura integra 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 leida como los fue esta diligencia en presencia de las testigos







# POSTALIA 4294 NOTARÍA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá REPÚBLICA DE PANAMÁ

instrumentales SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ, mujer, panameña, con cédula número cuatro – setecientos dieciséis – ciento cincuenta y nueve (4-715-159) 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

JOSÉ MARÍA HERRERA

CARLOS HERRERA CORREA

JOSE MARÍA HERRERA CORREA

SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ

MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT

ROUBLICA DE PARAMENTO DE LA COMPANIA DE LO COMPANIA DEL COMPANIA DE LO COMPANIA D

Dr. Alexander Valencia Moreno Notario Público Undécimo

# 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.

 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 estara distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2022.

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"

