

HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2023



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

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

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

**NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR: TELEFONO: 223-6065
FAX: 213-0622**

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: José María Herrera Correa

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

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



I PARTE:

I INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

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

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

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

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

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

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

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

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

Igualmente es importante mencionar que la empresa había tomado la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2 y 3 años), no obstante la situación de la pandemia, hizo cambiar momentáneamente esta decisión, sin embargo, el resultado para finales del año 2023 fue muy bueno, ya que la empresa redujo la colocación de VCNs y este monto disminuyó en USD 8,536,000.00 o un 26.17% vs la colocación a finales del año 2022.

También la administración de la empresa se había propuesto durante los años previos, no utilizar (mas no cancelar la disponibilidad) líneas de crédito en la medida de lo posible, y a finales del año 2023, la utilización de líneas o sobregiros bancarios fue de cero (0). De hecho las disponibilidades han aumentado, a pesar de su no utilización.

Al 31 de diciembre de 2023 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD 24,080.000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD276,756,000.00. El detalle de las emisiones y series se presenta en el Formulario F3, que se remite a la SMV mediante la plataforma SERI.

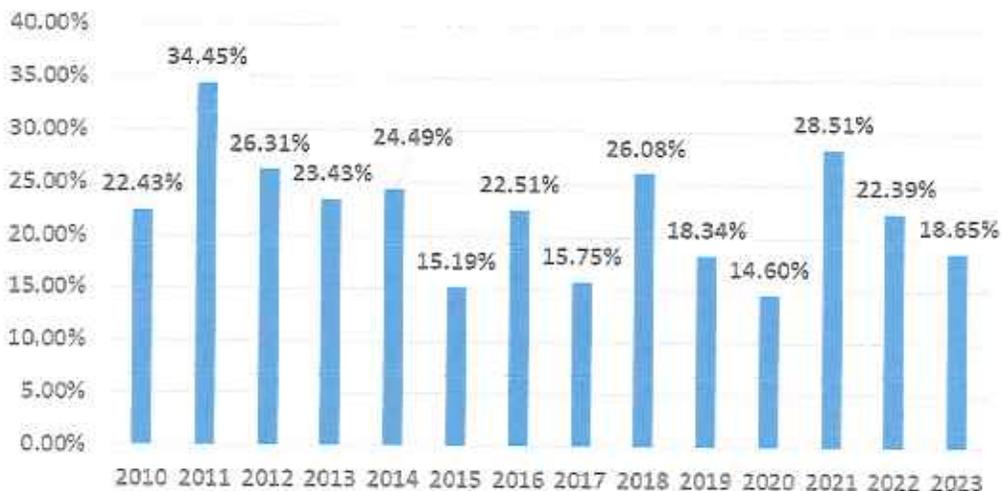
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los años 2010-2023.



Fuente: estados financieros del emisor

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

CRECIMIENTO PORCENTUAL DE LA CARTERA NETA A DICIEMBRE DE 2023



Fuente: estados financieros del emisor

A continuación gráfico detallando la distribución de los activos al 31 de diciembre de 2023.



B.PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

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

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una institución financiera no Bancaria con políticas de préstamos establecidas, que a partir del año 2008 otorga préstamos personales con la garantía hipotecaria con plazos de hasta 150 meses. El 99.34% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 0.64% de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, y menos de 0.02% préstamos personales con descuento directo.

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

El valor de avalúo de las 5,476 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD 427,333,530.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 449 hipotecas por USD27,278,657 garantizando las emisiones de VCNs, lo que da una cobertura de 113.28% del total de la cobertura necesaria, y 1,218 hipotecas con avalúos de USD 120,406,054 garantizando dos emisiones de bonos por USD69,415,000 lo que representa 173.46% del saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúos, pero tienen 180 días a partir de su colocación para depositar las garantías) . Hay dos emisiones que requiere cobertura de 150%, las cuales en este momento tienen 1,570 hipotecas con una cobertura de 142.74%, igualmente hay dos emisiones con USD138,510,000 con una cobertura de 80.12 de los 100% necesarios, no obstante hay plazo de 120 desde la colocación de la emisión, hasta la constitución de las garantías. 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 231 préstamos pendientes de asignar con avalúos por USD16,711,909.00 tal como lo permite el contrato de fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay 876

hipotecas por un monto de avalúos por USD 39,134,226 las cuales al 31 de diciembre de 2023 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 repositados, en exceso de lo requerido, son una garantía adicional a considerar. El monto promedio por préstamo hipotecario en base a la cartera neta al 31 de diciembre de 2023 es de USD 48,983.24. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.593 veces el monto de la cartera neta de préstamos hipotecarios. Sus competidores son las más de 181 empresas financieras que operan en la República de Panamá debidamente autorizadas y registradas (al 31 de diciembre de 2022), así como gran parte de los bancos de licencia general que operan en la República de Panama.

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

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2022
(en Balboas)



ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	1,689,045	Cuentas y Efectos por Pagar	1,389,218,717
Depósitos en Banco	230,594,416		
Cuentas y efectos por cobrar	665,740,358		
Inventario	246,245	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	373,285,911
Hipotecarios	46,622,771	Sobregiros	4,888,938
Vehículos	79,454,660	Otras Entidades Financieras	14,381,512
Garantías Prendarias	3,268,505		
Bonos y Acciones	0		
Personales	1,515,469,260	Particulares	8,269,137
Sector Comercial	76,310,650	Accionistas	108,637,530
Otras Garantías	15,248,646	Organismos internacionales	23,981,346
Menos: Intereses no devengados	105,183,330		
Reserva Ctas. Malas	78,244,581	Cuentas y Gastos Acumulados	41,783,859
Comisiones Diferidas	0	Impuestos por pagar	3,449,174
Inversiones: Bonos Gov. Panamá	0	Otros pasivos	219,374,925
Bonos Privados	0		
Acciones	19,762,993	TOTAL DE PASIVO	2,187,271,049
Otras	17,395,711		
Mobiliarios y Equipos	26,057,601	Capital Pagado	228,597,243
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	21,854,309	Capital Adicional	66,500,660
Bienes Inmuebles	3,708,093	Utilidades Retenidas	176,465,753
Bienes Muebles	33,964	Impuesto Complementario	-3,065,542
Equipo Rodante	6,040,581	Reservas de Capital	-39,612,668
Otros Activos	8,299,184	Déficit o superávit	19,186,011
Menos:		Otras Reservas	-1,764,338
Depreciación Acumulada	36,858,273		
Equipo en Arrendamiento Financ.	8,558		
Cuentas Pagadas por Adelantado	17,373,598	TOTAL DE CAPITAL	446,307,119
Otros Activos	98,685,204		
TOTAL DE ACTIVOS	2,633,578,168	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	2,633,578,168

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2022. Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros. Actualizado año 2023.

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Ingresos y Gastos de las Empresas Financieras
Año 2022
(en balboas)

TOTAL DE INGRESOS	365,563,296
Ingresos por intereses / préstamos y financiamiento otorgados	296,022,997
Comisiones recibidas	30,503,895
Ingresos por dividendos...	5,463,695
Ingresos por arrendamiento financiero	
Intereses	103,359
Amortización	0
Otros cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	668,977
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	32,800,373
TOTAL DE GASTOS	315,764,670
Intereses pagados sobre financiamiento recibido	93,294,979
Comisiones pagadas sobre préstamos	16,926,414
Sueldos y salarios	38,253,640
Salarios y prestaciones laborales	8,124,499
Cuota patronal Seguro Social	2,179,067
Cuota seguro educativo	22,191
Riesgo Profesionales	21,504
ALQUILERES :	
Edificios	2,710,426
Maquinarias y equipos	81,615
Terrenos	0
Otros	1,199,962
Comisiones bancarias	2,260,425
Primas de seguro pagados	2,121,291
Honorarios profesionales	23,261,396
Gastos de representación	876,661
Transportes y viajes	2,333,997
Cuotas y suscripciones	461,747
Anuncios y propagandas	5,828,090
Atenciones a clientes	547,377

Fotocopias	15,936
Agua	35,921
Energía eléctrica	1,082,431
Luz Agua y Teléfono	952,634
Teléfono	316,133
Aseo	527,232
Timbres y Sellos	31,339
Impuestos municipales	313,288
Impuestos nacionales	500,620
Otros Impuestos	6,197,790
I T B M S	424,600
Útiles de oficina	2,565,559
Mantenimiento y reparación	2,207,274
Combustibles y lubricantes	232,296
Gastos notariales	1,036,212
Dieta de directores	288,625
Perdida en venta de activos fijos	1,402,493
Donaciones y contribuciones	166,940
Cuentas Malas	59,254,402
Gastos misceláneos	18,999,572
Gastos de depreciación	7,428,865
Servicios profesionales	1,311,168
Servicios de descuentos	-1,370,664
Arrendamiento financiero	123,316
Otros gastos	11,216,036
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	49,798,626
MENOS : IMPUESTO / RENTA	10,098,598
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	60,460
DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS	317,216
DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS	340,319
TOTAL UTILIDADES RETENIDAS	38,982,033
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL INICIO AÑO	2,368,893
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL AÑO	40,540,256

Fuente: Dirección de Empresas Financieras Actualizado: Posterior al cierre del año 2022.

Al 31 de diciembre de 2022, existían 190 empresas debidamente autorizadas para funcionar como Empresas Financieras en la República de Panamá.

- 3. Competidores del Emisor:** Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar,

Financomer, Panacredit y otras. No obstante en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor es el líder del segmento con muy poca competencia a nivel nacional.

4. Principales Mercados donde compete.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social y préstamos personales (0.66% de la cartera) o el de préstamos con garantía hipotecaria (99.34% de su cartera). Esta es una financiera de nicho.

El emisor tiene además de su Casa Matriz, 14 oficinas de captación de Préstamos(más su Casa Matriz) en Plaza Tocumen, 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 (5,476 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (USD337,745,272 de cartera bruta USD270,023,570 de cartera neta. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2023 es de USD48,983.24. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 1.593 veces el monto de la cartera de préstamos. El riesgo está muy diversificado, cada préstamo representa el 0.00018 de la cartera de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023.

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 Superintendencia del Mercado de Valores o la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La empresa no forma parte de ningún grupo.

E. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

El crecimiento de la empresa a través de sucursales en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y el monto total invertido en estas sucursales es el siguiente al 31 de diciembre de 2023

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

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

<u>31 de diciembre de 2023</u>			Equipo	Equipo de	Mobiliario	Instalación	
<u>COSTO DE ADQUISICIÓN</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>rodante</u>	<u>oficina</u>	<u>y enseres</u>	<u>y mejoras</u>	<u>Letrero</u>
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	2,037,033	1,312,395	606,348	446,536	186,671
Más: adquisiciones	-	-	108,204	185,014	13,241	111,995	9,038
Saldos al 31 de diciembre	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>2,145,237</u>	<u>1,497,409</u>	<u>619,589</u>	<u>558,531</u>	<u>195,709</u>
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>			xx	xx	xx	xxx	xx
Saldos al inicio del año	(-)	(156,793)	(1,518,272)	(892,750)	(467,133)	(329,962)	(154,827)
Más: gastos del período	(-)	(13,088)	(165,923)	(136,389)	(34,407)	(16,379)	(7,111)
Saldos al 31 de diciembre	<u>(-)</u>	<u>(169,881)</u>	<u>(1,684,195)</u>	<u>(1,029,139)</u>	<u>(501,540)</u>	<u>(346,341)</u>	<u>(161,938)</u>
Saldos netos	<u>500,000</u>	<u>222,789</u>	<u>461,042</u>	<u>468,270</u>	<u>118,049</u>	<u>212,190</u>	<u>33,771</u>
<u>31 de diciembre de 2022</u>							
<u>COSTO DE ADQUISICIÓN</u>							
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	1,706,367	1,122,557	581,316	378,578	186,671
Más: adquisiciones	-	-	330,666	189,838	25,032	27,160	-
Saldos al 31 de diciembre	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>2,037,033</u>	<u>1,312,395</u>	<u>606,348</u>	<u>405,738</u>	<u>186,671</u>
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>							
Saldos al inicio del año	(-)	(146,977)	(1,339,757)	(785,086)	(429,567)	(317,076)	(146,907)
Más: gastos del período	(-)	(9,816)	(178,515)	(107,664)	(37,566)	(12,886)	(7,920)
Saldos al 31 de diciembre	<u>(-)</u>	<u>(156,793)</u>	<u>(1,518,272)</u>	<u>(892,750)</u>	<u>(467,133)</u>	<u>(329,962)</u>	<u>(154,827)</u>
Saldos netos	<u>500,000</u>	<u>235,877</u>	<u>518,761</u>	<u>419,645</u>	<u>139,215</u>	<u>75,776</u>	<u>31,844</u>

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

INFORME DE DIFERENTES ESTIMACIONES ECONOMICAS PARA EL AÑO 2023.

Se prevé que la inflación se mantenga baja a finales de 2024, en el orden de 2,2 por ciento interanual, y en alrededor del 2,0 por ciento en los años venideros. A mediano plazo, se espera que el PIB crezca 4 por ciento, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2 por ciento del PIB

Panamá: Declaración Final de la Misión de Consulta del Artículo IV de 2024 FMI. (Marzo 2024)

Washington, DC: En las dos décadas anteriores a la pandemia, Panamá avanzó en la convergencia de ingresos, que pasó del treinta y tres al cuarenta y ocho por ciento con respecto al nivel de ingreso de Estados Unidos. El rápido crecimiento fue impulsado por un auge sin precedentes en la construcción y la inversión que incluyó importantes proyectos de infraestructura, como la ampliación del Canal de Panamá y el aeropuerto de Tocumen, y la expansión de los sectores de servicios y logística que de ello se beneficiaron. Por el lado de la oferta, la convergencia se vio favorecida en gran parte por un fuerte aumento de la tasa de empleo en relación con la población. Esto fue el resultado de una transición demográfica, un aumento de la participación femenina en la fuerza laboral y una disminución significativa del desempleo.

Panamá fue duramente golpeado por la pandemia, pero la recuperación económica ha sido sólida. En 2023, el PIB creció un 7,5 por ciento, superando las expectativas por tercer año consecutivo. Ha habido una sequía que ha llevado a reducir el número de buques que transita a diario por el Canal de Panamá, pero, hasta ahora, el impacto en los ingresos de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) ha sido limitado. El desempleo, que había aumentado del 7,1 por ciento en 2019 al 18½ por ciento en 2020, disminuyó al 7,4 por ciento en agosto de 2023. La inflación promedio disminuyó de 2,9 por ciento en 2022 a 1,5 por ciento en 2023 y se mantuvo muy por debajo de otros países de la región.



A finales de 2023, después de que la Corte Suprema de Panamá resolviera que el nuevo contrato con Minera, la operadora de la mina de cobre, era inconstitucional, el gobierno anunció su intención de cerrar la mina. El fallo se produjo tras meses de protestas sociales generalizadas, que tuvieron un impacto significativo en la actividad económica en el cuarto trimestre del año pasado.

Como resultado del cierre de la mina, se proyecta que el crecimiento del PIB disminuya a 2.5 por ciento en 2024, antes de mejorar gradualmente en el mediano plazo. No se espera que la desaceleración sea generalizada, sino que refleje el cierre de Minera, que contribuía, directa e indirectamente, con alrededor del 5 por ciento del PIB de Panamá. El cierre de la mina también implica la pérdida permanente de alrededor del 0,6 por ciento del PIB en ingresos fiscales y el 7,5 por ciento de las exportaciones de bienes y servicios. Se prevé que la inflación se mantenga baja a finales de 2024, en el orden de 2,2 por ciento interanual, y en alrededor del 2,0 por ciento en los años venideros. A mediano plazo, se espera que el PIB crezca 4 por ciento, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2 por ciento del PIB.

Las perspectivas económicas a corto plazo están sujetas a un alto grado de incertidumbre y la balanza de riesgos se inclina a la baja. Los riesgos a la baja incluyen la pérdida del grado de inversión (a causa de inquietud por la situación fiscal de Panamá), lo que elevaría los costos de endeudamiento externo de Panamá y aumentaría los riesgos de refinanciamiento. Los riesgos a la baja también incluyen nuevos disturbios sociales y más secuelas por el cierre de Minera. Una sequía más prolongada de lo esperado podría reducir los ingresos de la ACP y sus contribuciones al gobierno. A mediano plazo, las reclamaciones del arbitraje minero representan un riesgo importante para las finanzas públicas.

Preservación de la sostenibilidad fiscal

Desde el punto álgido de la pandemia, se ha producido una importante consolidación fiscal. El déficit fiscal general del sector público no financiero (SPNF) disminuyó del 10,2 por ciento del PIB en 2020 al 4,0 por ciento del PIB en 2022. Se redujo aún más al 3,0 por ciento del PIB en 2023, en cumplimiento de la LRSF. La reducción de la relación déficit/PIB fue el resultado de mayores ingresos, incluidos los pagos de la Minera y la venta de tierras a la ACP, y una menor inversión pública. Los pagos de intereses aumentaron considerablemente.



En 2024, el gobierno tiene como objetivo reducir aún más el déficit fiscal a 2.0 por ciento del PIB. Sin embargo, el presupuesto de 2024 autoriza un aumento del gasto de 3 puntos porcentuales del PIB en comparación con el resultado de 2023, y la mayor parte del aumento se destinará a una mayor inversión, pagos de intereses y un aumento obligatorio del gasto en educación. Además, el presupuesto supone que la relación entre los ingresos del gobierno central y el PIB aumentará, aunque los pagos de Minera y la venta de tierras a la ACP no se repetirán en 2024. Para cumplir con la meta, el gobierno apunta a una subejecución de la inversión pública.

El personal técnico estima que, para cumplir con la meta de déficit fiscal, la inversión pública tendría que reducirse al 2 por ciento del PIB, contra $4\frac{3}{4}$ por ciento del PIB en 2023 y $6\frac{1}{2}$ por ciento del PIB en el presupuesto de 2024. Una compresión tan grande puede resultar inviable. Tampoco sería deseable en un año en el que el cierre de la mina provocará un aumento del desempleo. Además, la reducción de la inversión pública no proporcionaría una solución que permita preservar la sostenibilidad fiscal.

Sería preferible una reducción más moderada de la inversión pública al 4 por ciento del PIB, aunque ello conduzca a un mayor déficit en 2024 con carácter transitorio. El personal técnico evalúa que un déficit fiscal de 4 por ciento del PIB en 2024 sería adecuado desde una perspectiva cíclica, lo que permitiría un ajuste más gradual a la pérdida permanente de ingresos fiscales de la Minera.

La meta de la LRSF de llegar a reducir el déficit fiscal a 1,5 por ciento del PIB sigue siendo apropiada. Si el déficit se mantiene en torno al 4 por ciento del PIB en los próximos años, no se produciría una mayor disminución del ratio de endeudamiento, lo que dejaría a las finanzas públicas vulnerables a nuevos shocks. Más aún, sería probable que aumentaran los costos de financiamiento, lo que pondría la dinámica de la deuda en un peligro aún mayor.

Para garantizar que la deuda pública siga una firme tendencia a la baja, el plan de finanzas públicas para los años 2025-29 que se desarrollará en el otoño debe contener un plan de consolidación fiscal plurianual creíble para reducir el déficit a la meta de la LRSF del 1,5 por ciento del PIB para 2027. Este plan debe fundamentarse en proyecciones plurianuales de ingresos explícitas y límites de gasto congruentes con el objetivo de déficit, e incluir las medidas identificadas para garantizar el cumplimiento de las proyecciones de ingresos y los límites de gasto.

El aumento de los ingresos fiscales reduciría la necesidad de recortar la inversión pública. La relación entre los ingresos fiscales del gobierno central y el PIB es baja, con solo un 7,7 por ciento en 2023. Los ingresos tributarios son bajos debido a las bajas tasas impositivas (como la tasa del 7 por ciento del ITBMS (IVA) de Panamá), numerosas exenciones, altos gastos tributarios y débil eficiencia en la recaudación de impuestos. Los bajos ingresos fiscales se compensan en parte con los ingresos no tributarios (principalmente las contribuciones de la ACP), pero los ingresos totales del gobierno también son relativamente bajos.

Mejorar la eficiencia de la recaudación de impuestos y aduanas ayudará. La Dirección General de Ingresos (DGI) y la Autoridad Nacional de Aduanas (ANA) emprendieron reformas de modernización, incluyendo la mejora de los procesos de recolección de datos para la recaudación del impuesto sobre la renta de las personas naturales; la adopción de la factura electrónica; la creación de una unidad de análisis de datos para mejorar el cruce de datos y detectar incumplimientos tributarios; la puesta en marcha de una nueva Unidad de Grandes Contribuyentes; y nuevos escáneres de última generación en los puntos de control aduanero. Para continuar con la modernización, debe adoptarse un marco integral de gestión de riesgos. También es necesario aumentar la autonomía y los recursos de la ANA, incluso para superar las limitaciones en la gestión de su propio presupuesto y política de recursos humanos.

También hay margen para ampliar la base imponible, lo que podría lograrse si se reducen las exenciones, las deducciones y los gastos fiscales. Muchas de estas exenciones son regresivas, es decir, benefician principalmente a los niveles de ingresos más altos. Más específicamente, la misión sugiere que el gobierno racionalice las exenciones tributarias mediante (i) la simplificación de las exenciones tributarias del ITBMS y el proceso de reembolso; (ii) la revisión de las exenciones y deducciones del impuesto sobre la renta de las personas naturales; y (iii) la revisión de los incentivos fiscales para el impuesto a personas jurídicas.

Es posible que también deban aumentar las tasas impositivas. El gobierno podría considerar aumentar la tasa del ITBMS (IVA). Además, también podrían ajustarse los impuestos suntuarios sobre los cigarrillos y los combustibles para responder a las externalidades que generan. La adopción de un impuesto sobre la renta mínimo para personas jurídicas para las empresas

que pagan impuestos en los países donde tienen su sede (en respuesta a la introducción de un impuesto mínimo internacional) también podría mejorar la generación de ingresos.

También se deben tomar medidas para abordar el déficit en el componente de beneficio definido de la Caja del Seguro Social (CSS), que se quedará sin recursos a fines de 2025. Es posible que se necesite una combinación de reformas paramétricas y no paramétricas (incluida la búsqueda de nuevas fuentes de fondeo).

Apoyo a la convergencia

Para que prosiga la convergencia del ingreso, será necesario acelerar el aumento en la productividad laboral. Alrededor de tres cuartas partes de la mejora en el nivel de ingresos de Panamá con respecto a los EE. UU. en los 25 años anteriores a la pandemia fue el resultado de un aumento en relación entre empleo y población, en lugar de un mayor crecimiento de la productividad laboral. Sin embargo, es probable que el aumento de la relación empleo/población sea más lento en el futuro. La transición demográfica prácticamente ha llegado a su fin, y la participación de la fuerza laboral en Panamá ya supera el promedio en la región y en los países de altos ingresos. Por ello, será fundamental seguir atrayendo IED, mejorar la calidad de la educación y reducir la proporción de empleo informal para fomentar la productividad y el aumento de la mano de obra.

Fortalecimiento de la integridad financiera

Cuando el GAFI retiró a Panamá de la lista gris en octubre, alentó a las autoridades a fortalecer aún más el régimen de AML/CFT (i) mejorando la capacidad de búsqueda del registro de Beneficiarios Finales (UBO) para permitir búsquedas basadas en el nombre de la persona jurídica o persona natural, así como en el nombre de el(los) beneficiario(s) final(es); y ii) aumentando el uso de productos de inteligencia financiera por parte de las autoridades competentes.

En consonancia con las recomendaciones del FSAP, las evaluaciones de riesgos sectoriales de las instituciones de tecnología financiera (Fintechs) y los proveedores de servicios de activos virtuales (VASPs) deben tener como objetivo identificar y evaluar las posibles amenazas y riesgos de estos sectores. En mayo de 2023, había 20 empresas Fintech autorizadas por el Ministerio de Industria y Comercio y que operaban dentro del sector financiero brindando servicios de pagos, inversiones y créditos. Sin embargo,



no todas las empresas Fintech estaban sujetas a toda la gama de obligaciones AML/CFT establecidas por la Ley 23 de 2015.

Fortalecimiento de la resiliencia del sector financiero

Los colchones agregados de capital y liquidez en el sector bancario panameño están muy por encima de los mínimos regulatorios y todos los bancos cumplen con los requisitos regulatorios. Ante la ausencia de un prestamista de última instancia y de un seguro de depósitos, Panamá ha recurrido al autoseguro de los bancos a través de colchones de capital y liquidez, así como a la financiación de fuentes extranjeras para contener los riesgos para la estabilidad financiera.

Los bancos deben seguir manteniendo sólidos colchones de liquidez y capital, y los supervisores deben seguir vigilando de cerca la evolución de la situación. Esto es especialmente importante en el período venidero, dado que la rentabilidad puede haber alcanzado su punto máximo y las carteras de préstamos pueden verse cada vez más afectadas por el endurecimiento de las condiciones financieras y la desaceleración del crecimiento económico. El seguimiento y la contención de los riesgos se beneficiarán del mayor desarrollo de las capacidades analíticas de los supervisores, del establecimiento de herramientas macroprudenciales adicionales basadas en los prestatarios y de la mejora de la recopilación de datos, en particular sobre las condiciones financieras de los prestatarios y del mercado inmobiliario. Los supervisores también deben utilizar y seguir desarrollando el Consejo de Coordinación Financiera (CCF) para intercambiar información, evaluar conjuntamente los riesgos en todos los segmentos del sistema financiero y la economía, y coordinar acciones. Deben intensificarse los esfuerzos para hacer frente a los riesgos de ciberseguridad.

Es necesario seguir reforzando la red de seguridad financiera de los bancos. Se ha avanzado en el establecimiento de un marco de colchón de capital alineado con Basilea III, con la adopción de un reglamento que introdujo el colchón de conservación de capital (CCB) el año pasado. Estos esfuerzos deben continuar, en particular mediante la introducción gradual de recargos de capital para los bancos nacionales de importancia sistémica (D-SIB). La reforma del marco de resolución y el establecimiento de requerimientos prudenciales para que los bancos desarrollen planes de recuperación también serían avances importantes.

Por último, es urgente que Panamá cuente con una ley de sistemas de pagos que, entre otras cosas, asigne la responsabilidad de la supervisión de los sistemas de pago a la SBP.

Mejora de las estadísticas

La puntualidad, calidad y disponibilidad de los datos económicos en Panamá necesitan mejoras adicionales. El ajuste del año base PIB y el censo de población recién concluido beneficiarán la formulación de políticas públicas y el diseño de programas sociales. Al mismo tiempo, la reasignación de recursos necesaria para concluir estos proyectos causó, en parte, importantes retrasos en los datos macroeconómicos clave. El Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) debe contar con los recursos necesarios para que, en coordinación con otros organismos de datos, encabece la instrumentación de las prioridades identificadas en el Plan Estadístico Nacional, que incluyen la suscripción a la Norma Especial de Divulgación de Datos (NEDD).

La Cepal proyecta para este año que la economía de Panamá crecerá 4,2%, por debajo de las estimaciones al cierre del 2023 del 6,0%, aunque seguiría liderando los pronósticos de la región

Según los pronósticos dados, todo parece indicar que el Producto Interno Bruto (PIB) de Panamá terminará el 2023 con un crecimiento de 6%, pero, para el 2024 se vislumbra un menor resultado, en un contexto marcado por un nuevo periodo electoral, la situación que enfrenta el canal interoceánico a raíz de la sequía en sus principales lagos artificiales, la paralización de la mina, el desempleo otros factores globales como las guerras, el incremento de las tasas de la Reserva Federal (FED) de los Estados Unidos y la inflación, entre otros. Las estimaciones de la Comisión Económica para América Latina (Cepal), por ejemplo, apuntan a que Panamá cerrará el 2023 con un crecimiento económico de 6,1%. “El incremento de punto porcentual (lo elevó de 5.1% a 6.1% en el Balance Preliminar de las Economías de América Latina 2023) con respecto a la estimación anterior responde al ajuste al alza en la expectativa de crecimiento del PIB de los Estados Unidos, dada la fuerte vinculación de la economía panameña con ese país norteamericano”, explicó a La Estrella de Panamá, José Salazar-Xirinachs, secretario Ejecutivo de la Cepal.

El economista y ex ministro de Economía y Finanzas de Panamá, Fernando Aramburú-Porras, por su parte, coincidió con las proyecciones de la Cepal, señalando que “el año 2023 debe terminar bien con un crecimiento del orden del 6-7% en base a los resultados obtenidos hasta septiembre del 8.9% y el mal desempeño del último trimestre por los sucesos de noviembre”.

Para este 2024, la Cepal proyecta que el PIB de Panamá crecerá 4,2%, y se mantendría con un dinamismo por encima de sus pares de la región. Solo seguido muy cerca de Rep. Dominicana (4,1%), Costa Rica (3,8%), Honduras (3,5%), Guatemala (3,4%). “Para 2024, se espera que la tasa de crecimiento del PIB en América Latina y el Caribe sea del 1,9% en promedio, y que se mantenga la dinámica de bajo crecimiento. Todas las subregiones crecerían menos que en 2023: América del Sur crecería un 1,4%, Centroamérica y México, un 2,7%, y el Caribe (sin incluir Guyana), un 2,6%”, estimó la Cepal.

Con relación al año 2024, Aramburú-Porras dijo que “no vislumbra que mantendremos el mismo ritmo de crecimiento por la suspensión de la exportación minera de cobre que representa entre 3-4% de la economía y por ser una año electoral donde típicamente se contrae la inversión y el consumo, por lo que estimamos que la economía no crecerá más del 1,5-2% anual, esto significa que el desempleo y empleo informal del 7,5% y 48% tenderá a subir”.

En cuanto a aspectos positivos, el economista, expresó que “tenemos que las tasas de la FED de los Estados Unidos llegaron a su máximo y deben empezar a ceder (en su última reunión del 13 y 14 de diciembre de 2023, la FED optó por mantenerlos en la horquilla del 5,25% al 5,5%, su nivel máximo desde 2001). Por otro lado, tendremos un nuevo gobierno a partir de julio con nuevos bríos y planes que esperamos traiga nuevas y mejores perspectivas a la gestión de gobierno y la economía”.

La Cepal destacó, además, que el crecimiento para el cierre del 2023 podría ser significativamente menor al del año anterior (10,8%) como consecuencia de la convergencia hacia los niveles de actividad previos a la pandemia, la desaceleración económica a nivel mundial, los menores flujos del comercio internacional y la incertidumbre derivada de los conflictos en Europa del Este y en Oriente Medio.

El 20 de septiembre del año pasado, el ministro del MEF, Héctor Alexander, elevó a 6% sus estimaciones de crecimiento para el país, desde el 5% previo, ante el “dinamismo robusto” que presenta la economía de servicios del país centroamericano y la ha mantenido hasta ahora, y aseveró que la estimación es cónsona con la de los organismos internacionales: Banco Mundial (BM), Fondo Monetario Internacional (FMI) y la Cepal, entre otros.



Para este 2024 las perspectivas del gobierno también apuntan a que el país no mantendrá el mismo ritmo de crecimiento que traía en estos últimos tres años (10,8% en 2022) y 15,3% (2021) , tras la debacle de la pandemia de la covid-19, cuando el Producto Interno Bruto (PIB) cayó 17,9% en 2020.

A inicios de diciembre 2023, Hernán Arboleda, director de Políticas Públicas del Ministerio de Economía y Finanzas de Panamá, dijo en una nota publicada en el portal digital La República que para 2024 “a lo mejor la tasa de crecimiento no es 4%, (y) a lo mejor puede ser 1%, (o) a lo mejor 2% o puede ser 1,5%”.

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 2023, la empresa registró activos circulantes por un monto de 83,293,088 (incluyendo los préstamos por cobrar a corto plazo) y que aparecen fuera de este rubro, lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento 14.99% vs las cifras reportadas al el 31 de diciembre de 2022 .

El efectivo representó USD 50,015,801 un aumento del 13.99% (aproximadamente USD 6.2 millones) vs el cierre del año 2022 producto de una disminución en la colocación de VCNS por USD 8.5 millones, un aumento en la colocación de bonos por USD 52 millones y las operaciones normales del negocio y que la cartera bruta de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 67.5 millones aproximadamente, o un aproximado de 25% vs el 31 de diciembre de 2022, lo que es el área más productiva de la empresa. Las colocaciones los bonos aumentaron USD 51,926,000.

Los activos corrientes representan el 17.15 % del total de activos, el restante 82.85% está representado por préstamos netos por cobrar a clientes con vencimientos de 1 día en adelante, 79.22% propiedad, mobiliario y equipo de

oficina 0.59%, propiedades disponibles para la venta 0.86 %, otros activos representan el restante 2.18 %, del total de activos. La porción a menos de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de préstamos por cobrar al igual que la porción de largo plazo.

Es importante destacar que los préstamos netos con vencimiento a más de 1 año representan 73.39% del total de activos, rubro que creció vs el mismo período del año 2022 en 18.90%. El total de la cartera neta de préstamos por cobrar al 31 de diciembre de 2023 es de USD 270,023,570 , o sea 79.22% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 340,846,002 y representa un aumento de USD 49.3 millones, o 16.91% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2022 siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 79.22% del total de activos, y que han crecido (la cartera) sostenidamente.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de USD 311,304,568 un 17.21% mayor que el período terminado el 31 de diciembre de 2022, los pasivos corrientes representan un 8.23% del total de pasivos, que tuvo una disminución de 24.94% vs el año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

El pasivo no corriente aumentó 23.42% comparativo al 31 de diciembre de 2022, con un aumento de casi USD 54.2 millones obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por casi USD 52 millones o un 23.10%. No hubo préstamos por pagar a bancos .

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de diciembre de 2023.

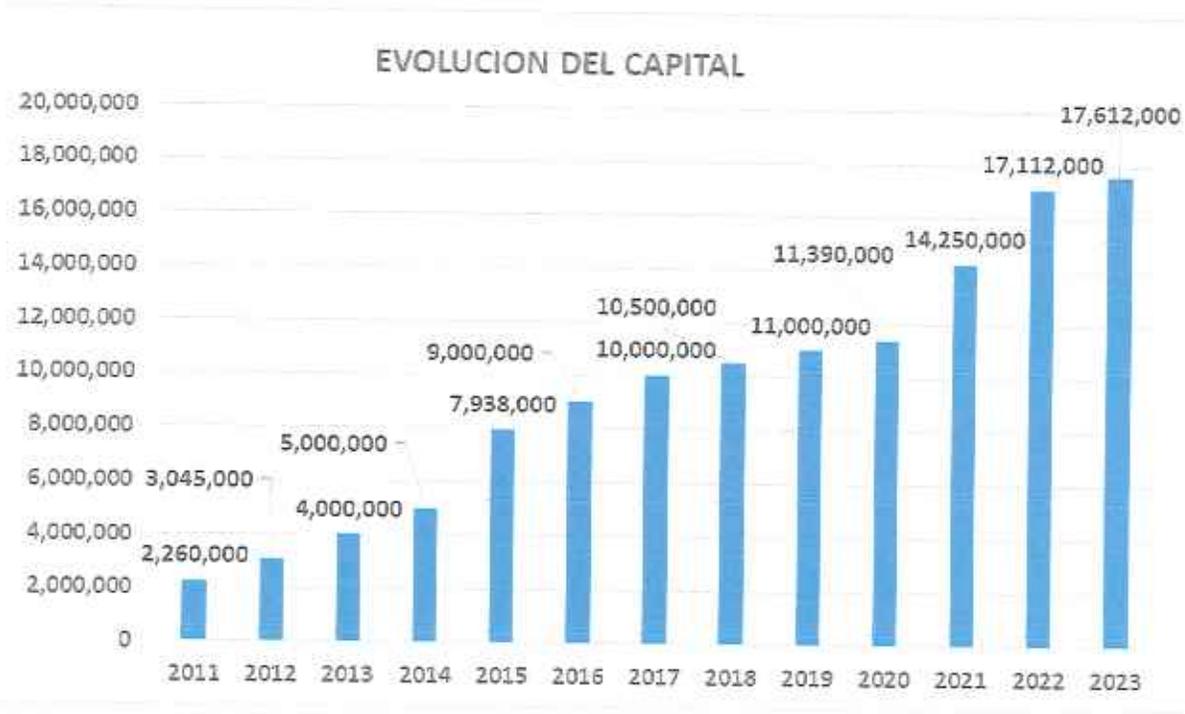


La relación corriente al 31 de diciembre de 2023 es de 2.28 a 1 y para el 31 de diciembre de 2022 era de 1.525 a 1. Una buena mejoría en este rubro de liquidez. El capital de trabajo es de USD 32,820.291.00

B. RECURSOS DE CAPITAL:

El capital pagado en acciones comunes se mantuvo USD11,000,000.00, vs el 31 de diciembre de 2022, y aumentó en USD 500,000,00 durante el año 2023, en acciones preferidas, ya que al mes de diciembre 2019 le fue autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones. Las utilidades retenidas aumentaron 13.86 % vs el cierre al 31 de diciembre de 2022. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el período por USD 8.5 millones y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD 51.9 millones, además el nivel de endeudamiento que pasó de 10.24 veces al 31 de diciembre de 2022 a 10.54 al cierre del presente año, en base al patrimonio.

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2023, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de USD 34,955,568 o sea un 15.60% superior al total de los ingresos del año 2022, desglosando el mismo así: intereses ganados el 73.83%, manejo el 11.36%, intereses ganados de plazos fijos el 5.74% ,otros por 7.99%, otros ingresos Call Center y CB 0.72%, ganancia en venta de bien inmueble 0.37% . Los gastos en general alcanzan USD30,600,446 o 13.83% mayor que el año 2022, siendo los más representativos los relacionados los intereses de emisiones de valores, por un monto de USD20,236,011o sea un 66.13% del total, los honorarios y gastos de personal alcanzaron una cifra de USD3,587,736 para un total de 11.72%. Las utilidades antes de impuesto fueron de USD4,355,122 y la utilidad neta fue de USD3,788,758, lo que representa un aumento de 31.50% en las utilidades netas vs el año 2022.

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2010-2023



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



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Durante año 2023, se continuó con la estrategia de una buena y permanente, aunque a menor escala (y menos gastos), campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y redes sociales en base a un tipo de cuña institucional orientada a cada una de los hipoteca de captación.

Es importante mencionar que se cerraron tres centros de captación de préstamos para reubicar en áreas mejores durante los años 2020 y 2021, y ya durante el año 2022 (mes de abril) se abrió un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen , (Don Bosco) en la ciudad capital, y que con la consolidación de sus ahora catorce centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también el Centro de Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, y con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera importante durante el año 2022. Es importante mencionar que nuestro crecimiento de **cartera neta** en los 12 meses del año 2023 fue de USD 42.4 millones o un 18.65% vs el total acumulado al 31 de diciembre de 2022, Con la colocación actual de los bonos y la obtención de fondos sobre todo a plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso aunque con números conservadores. En el ámbito nacional, la situación del país si bien ha mejorado , no ha sido al ritmo del cierre del año 2022, que en su momento reflejaba una mejoría interesante, y con buena perspectiva, no obstante este año el crecimiento del país será menor al crecimiento del año 2022, más o menos acorde a lo planificado. El

crecimiento de nuestra cartera de créditos ha sido bastante mejor a lo esperado, a pesar de que el país no ha crecido al ritmo esperado al ritmo del año 2022. Hemos, estado en proceso de mejora constante durante el año 2023, y ahora los indicadores económicos están resultando favorables, lo que nos hace sentir optimistas con relación a la evolución de nuestro negocio. Aunque el año 2024 lo vemos y catalogamos como “muy difícil”, hay problemas fiscales, situación de la Caja de Seguro Social y la posible pérdida del Grado de Inversión del país.

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

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

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

Del total de la cartera 99.34% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, 0.66% corresponde a préstamos personales y a jubilados.

Nuestras cobranzas se han mantenido dentro de lo esperado, lo que también demuestra la nobleza de nuestra cartera y el buen manejo del análisis crediticio.

La cobertura de los préstamos con garantías hipotecarios es de propiedades que cubren un loan to value de 62.77%, o 1.593 veces el monto del préstamo neto..

El préstamo hipotecario promedio es de USD 48,983.24. esto significa que cada préstamo promedio representa 0.0018 de nuestra cartera neta. 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 168 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 31 de diciembre de 2022.

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

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

A. Identidad

JOSE MARIA HERRERA O.- Director y Presidente,

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., y Diputado a la Asamblea Nacional 2009-2014 entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Actualmente es Diputado a la Asamblea Nacional. Su dirección Vía Brasil y Calle 1ra C- Sur Frente Estación Texaco, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943. Su número de cédula es 8-195-832

LUIS CARLOS DEL RIO LOZANO

Es Licenciado en Banca y Finanzas de la ULACIT, posee además un título de Técnico en Seguros en los ramos personales, generales y finanzas emitido por la APEDE, y formación como corredor de seguros por parte de INTEC. Actualmente es accionista en Somos Asesores de Seguros, S.A., y fue accionista de L.R. Ducruet & Hijos, S.A., Representante Legal de Seguros del Río y miembro del equipo de Lucho Del Río, Seguros, S.A. Ha tenido participación activa en el Club Activo 20-30 de Panamá, (1995-2007), en la Confederación Panamericana de Corredores de Seguros (COPAPROSE) 1994-1996. Su dirección es Vía Brasil y Calle 1ra C- Sur

Frente Estación Texaco Apartado 0830-00827, República de Panamá,
Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail:
hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 3 de
noviembre de 1970. Su cédula de identidad personal es 8-347-916.

CARLOS HERRERA CORREA- Director , Secretario y Tesorero

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

También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su dirección Vía Brasil y Calle Ira C- Sur Frente Estación Texaco, 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 y Calle Ira C- Sur Frente Estación Texaco, 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 fue Socio de la firma forense Sucre, Briceño & Co. Franklin Briceño es miembro activo de muy diversas organizaciones profesionales, gremiales y Organizaciones No Gubernamentales (ONG). Se destaca por ser miembro del Interamerican Bar Association, la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE) en la cual ha fungido como Presidente de la Comisión de Ética, Civismo y Responsabilidad Social Empresarial, miembro del Consejo Nacional de Abogados, de la Asociación de Becarios Fullbright, miembro de Amnistía Internacional, entre otras. Es socio de la firma SB&CO, Legal. Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Obarrio Torre ADR, Piso 7 Tel: +507 306.1200 ,Fax: +507 306.1210 ,email: info@sbcolegal.com . Es ciudadano panameño, nacido el 20 de marzo de 1967 y su cédula de identidad personal es la No. 8-337-848

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente General

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad),

Century Travel, Inc. Fue director de Operaciones y, Gerente, Bienes Re poseídos en la Caja de Ahorros. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía Brasil y Calle 1ra C-Sur Frente Estación Texaco, 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 y Calle 1ra C- Sur Frente Estación Texaco, 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 Auditoría 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 y Calle 1ra C- Sur Frente Estación Texaco, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com.

Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su número de cédula es 6-700-1435

Por considerarlo de importancia agregamos el 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 dirección laboral es Vía Brasil y Calle 1ra C- Sur Frente Estación Texaco, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es : mdeescala@metrocreditpanama.com, Posee una licenciatura en Administración de empresas y contabilidad de la



Universidad de Panamá. Actualmente es persona de enlace (cumplimiento) en Hipotecaria Metrocredit. Laboró de 1987-2006 Ministerio de Comercio e Industrias, Dirección de Empresas Financieras. Como Auditora 1978 - 2006 Ministerio de Comercio e Industrias, Proyecto FAO INFOPECA-Secretaria. Fue Auditora responsable de hacer Auditoria generales a diferentes empresas financieras, arrendamiento Financiero, Casa de Remesas y Casa de Empeño.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores.
La empresa no cuenta con contadores internos.

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

1- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son SB&Co., Legal domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 7 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: atejeira@sbcolegal.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Franklin Briceño. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores de la última oferta pública.

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

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

3- Designación por acuerdos o entendimientos

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

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 2023 la compensación a los Directores por concepto de dietas fue de USD3,500.00 . Las compensaciones y otros beneficios a los miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de USD 116,584.92 durante este año 2023.

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 108 colaboradores al 31 de diciembre de 2023 según detalle a continuación:

Crédito: treinta y cuatro colaboradores (34)

Cobros: cuarenta y un colaboradores (45)

Administración y finanzas: veintitrés colaboradores (23)

Legal y Fideicomiso: cinco colaboradores (6)

E. Propiedad Accionaria

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



IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.**
No aplica.

- C. Persona controladora**

José María Herrera Jr.

- D. Cambios en el control accionario**

No Aplica

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No existen contratos o negocios con partes relacionadas

Interés de Expertos y Asesores

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



VI. TRATAMIENTO FISCAL

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

Con relación a las emisiones:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

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

VII.-ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con USD 11,000,000.00 en efectivo en Acciones Comunes , de aporte de su único accionista. También hay un capital en Acciones Preferidas de USD 6,612,000.00 colocadas en el mercado de valores.

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

Al 31 de diciembre de 2023 , a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes a esa fecha)

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-2015 Modificada por SMV 92-2021	*45,000,000
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-2016	**40,000,000
Décima Tercera Emisión de VCNs	SMV 579-2014	***42,000,000
Décima Emisión de Bonos	SMV 697-2017	****45,000,000
Undécima Emisión de Bonos	SMV 179-2019	*****70,000,000
Emisión de Acciones Preferidas	SMV 575-2019	*****10,000,000
Programa Rotativo de VCNs	SMV 342-2021 Modificada por SMV 073-2022	*****25,000,000
Programa Rotativo de Bonos	SMV 392-2021 Modificada por SMV 074-2022	*****100,000,000
Programa Rotativo de Bonos	SMV No. 265-23 del 7 de julio de 2023.	*****200,000,000

- * Emisión Autorizada por USD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD40 millones
- *** Emisión Autorizada por USD42 millones
- **** Emisión Autorizada por USD45 millones
- ***** Emisión Autorizada por USD70 millones
- ***** Emisión Autorizada por USD10 millones
- ***** Emisión Autorizada por USD 25 millones
- ***** Emisión Autorizada por USD 100 millones
- ***** Emisión Autorizada por USD 200 millones

B. Descripción y Derechos de los Títulos



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

A.- DETALLES DE LA OFERTA .

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

Novena emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-423-16 del 5 de julio de 2016, se autorizó la emisión de B/40 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2023 se habían emitido 31 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 cinco (5) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la

correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

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

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

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



instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso.

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

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

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma. **Durante el mes de enero de 2024 se solicitó la cancelación de la presente emisión ante la SMV.**

Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas

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

Los dividendos se pagarán trimestralmente a una tasa por determinar, el plazo de las acciones es a 10 años plazo, con redención anticipada al quinto año a opción del emisor, y dado que son acciones, las mismas no cuentan con garantía alguna por parte del emisor. Al 31 de diciembre de 2023 habían sido emitidas USD6,612,000.00

Décima Segunda Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 392-2021 del 17 de agosto de 2021 y modificada mediante Resolución SMV No. 074-2022 del 4 de marzo de 2022.

Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento



al Prospecto Informativo, al menos con dos días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2023 se encontraban vigentes 116 series de esta emisión. La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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

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

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 100% del importe de la emisión y pagarés por el 100% de la misma.

Décima Tercera Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante

Resolución SMV No. 265-2023 del 7 de julio de 2023, por un monto de USD 200 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 2023 se encontraban vigentes 55 series de esta emisión. La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 100% del importe de la emisión y pagarés por el 100% de la misma.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE *2023	DICIEMBRE 2022*	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
Préstamos	270,023,570	227,576,188	221,728,116	172,535,717
Activos Totales	340,846,002	291,546,547	294,704,275	226,380,441
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	311,304,568	265,600,626	272,863,517	210,271,720
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	17,612,000	17,112,000	14,250,000	11,390,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	29,541,434	25,945,921	20,840,758	16,108,721
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total + depósitos/Patrimonio	10.54	10.24	13.09	13.05
Préstamos/activos totales	0.79	0.78	0.75	0.76
Gastos de Operación/ingresos totales*	0.343	0.363	0.323	0.343
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 62.77% (1.593 veces cobertura) se considera que no es necesario hacerlo.

RESUMEN FINANCIERO 2023

ESTADO DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
Ingresos por Intereses	26,465,898	22,519,750	17,664,713	15,667,298
Ingresos manejo	3,970,735	4,755,000	4,883,580	2,632,900
Intereses Plazo Fijo	2,006,204	1,460,498	1,524,782	1,374,575



Otros Ingresos	2,132,327	1,493,452	1,560,758	1,062,792
Otros ingresos Call Center y CB	252,000			
Ganancia en venta de bien inmueble	128,404	9,132	6,026	12,845
Gastos de Intereses	-20,236,011	-17,573,250	-15,080,833	-12,221,702
Gastos de Operación	-10,364,435	-9,308,677	-8,283,131	-7,028,892
Utilidad antes de impuestos	4,355,122	3,355,905	2,275,895	1,229,815
Acciones Emitidas y en Circulación	11,000	11,000	11,000	11,000
Utilidad por Acción	395.92	305.08	206.90	111.80
Acciones promedio del período	11,000	11,000	11,000	11,000

III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Al 31 de diciembre de 2023



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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultados Integral	7 - 7A
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 35



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 2023, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden, un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa, al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos importantes de la auditoría

Los asuntos de auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

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

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente a información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas que modifiquemos nuestra opinión.
- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura, y el contenido de los estados financieros incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Otros requerimientos legales de información

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

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



26 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



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



Asuntos importantes de auditoría

Préstamos por cobrar clientes

La cartera de préstamos por cobrar clientes netos representa el 79 % del total de los activos de la empresa y está conformada por tres tipos de préstamos: a) préstamos con garantía hipotecaria que representa el (99.34%) del total de la cartera b) préstamos a jubilados (0.64%) y préstamos personales con descuento directo (0.02%). La Administración considera que los préstamos están cubiertos con garantías prendarias, razón por la cual no requiere de una provisión adicional para posibles pérdidas crediticias.

Bonos y VCN'S por pagar

La Empresa al 31 de diciembre de 2023, mantenía seis (6) emisiones activas de bonos por pagar y dos (2) de VCN's en circulación por B/.276,756,000 y 24,080,000 que representen el 97% del total de los pasivos de la Empresa.

La Empresa ha mantenido un historial de calificaciones en los tres últimos años por Pacific Credit Rating de PA AA-, para los bonos y PA 1, para los VCN's,

Los bonos y VCN's se encuentran garantizadas con crédito general del emisor Hipotecaria Metrocredit, S. A. y por un Fideicomiso de crédito con garantía hipotecaria, con avalúos hipotecarios equivalente de 100% a 200% del importe de la emisión.

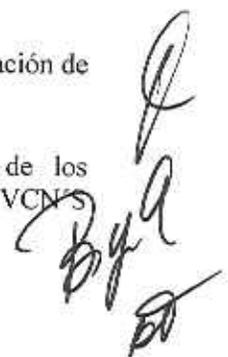
Cómo fue atendido el asunto en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo de que la Empresa tenga posibles pérdidas crediticias por préstamos hipotecarios que no cuentan con garantías que exceden 1.5 al valor del crédito otorgado; se detallan a continuación:

- Revisión de los procedimientos de control interno aplicadas por la empresa al momento de la captación de préstamo. Cumplimiento de todos los procesos de avalúo de la propiedad, verificación de que sobre la propiedad no exista ningún tipo de restricción.
- Evaluación de los préstamos que se encuentren en la categoría de proceso administrativo, ver las gestiones legales realizadas y aseguramos que se cumpla con la adjudicación del bien a la Empresa.
- Análisis de la cartera de préstamo, antigüedad y su calificación de riesgo, además de la evaluación del juicio Administrativo sobre supuestos relativos a la condición de la economía actual y el impacto sobre la cobrabilidad de la cartera basada en nuestra experiencia y los informes de la Administración.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo con relación al reconocimiento de los financiamientos, incluyen entre otros:

- Revisión de los controles establecidos por la empresa para la venta de los instrumentos financieros. Verificación de las series activas, mediante la revisión de los reportes de la fiduciaria.
- Evaluación de la clasificación de los vencimientos según los acuerdos de venta.
- Revisión del informe de la calificación de riesgo.
- Verificación del cumplimiento de los pagos de intereses de los Bonos y VCN'S de acuerdo al plazo establecido.



Otra información

La Administración ha emitido y es responsable de la otra información que abarca la información del formulario IN-A de Informe de Actualización Anual a la Superintendencia de Mercado de Valores e informes anuales al Ministerio de Comercio e Industrias.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información descrita y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella.

Nuestra responsabilidad junto con nuestra auditoría de los estados financieros es leer la otra información y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que otra manera parezca tener errores materiales si, con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en esta otra información se requiere que informemos de este hecho. No tenemos nada que reportar sobre este tema.

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 2023, 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 libre de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

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

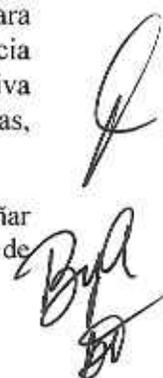
La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado, que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.



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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

ACTIVOS	NOTAS	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo en caja y bancos	1	18,689,728	13,954,437
Depositos a plazos fijos	1	31,326,073	29,921,892
Inversiones en acciones y bonos del Estado	2	8,426,747	8,170,747
Total de activos corrientes		<u>58,442,548</u>	<u>52,047,076</u>
Préstamos por cobrar			
Préstamos por cobrar - clientes	3	337,745,272	270,194,347
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo	14	(67,721,702)	(42,618,159)
Total préstamos por cobrar - netos		<u>270,023,570</u>	<u>227,576,188</u>
Activos no corrientes			
Propiedades disponibles para la venta	4	2,932,022	3,325,098
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto	5	2,016,111	1,921,118
Cuentas por cobrar - otras		2,790,416	2,475,011
Gastos pagados por adelantados	6	3,898,107	3,694,164
Impuesto sobre la renta - estimado		566,364	474,685
Fondo de cesantía	7	139,729	-
Depósito de garantía		26,319	25,834
Otros activos no corrientes		10,816	7,373
Total de activos no corrientes		<u>12,379,884</u>	<u>11,923,283</u>
Total de activos		<u><u>340,846,002</u></u>	<u><u>291,546,547</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.




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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

PASIVOS	NOTAS	2023	2022
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	1	-	145,413
Cuentas por pagar - proveedores	8	158,305	128,377
V.C.N. por pagar	E	24,080,000	32,616,000
Impuestos por pagar	9	661,158	695,580
FECI - por pagar	10	342,000	375,000
Otros pasivos corrientes	11	380,794	173,875
Total pasivos corrientes		<u>25,622,257</u>	<u>34,134,245</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	E	276,756,000	224,830,000
FECI - por pagar	10	8,926,311	6,636,381
Total pasivos no corrientes		<u>285,682,311</u>	<u>231,466,381</u>
Total de pasivos		<u>311,304,568</u>	<u>265,600,626</u>
PATRIMONIO			
Capital social autorizado			
20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 11,000 acciones para diciembre de 2023.	12	11,000,000	11,000,000
Acciones preferidas	12	6,612,000	6,112,000
Impuesto complementario		(262,391)	(178,543)
Utilidades no distribuidas	13	12,191,825	9,012,464
Total patrimonio de los accionistas		<u>29,541,434</u>	<u>25,945,921</u>
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>340,846,002</u>	<u>291,546,547</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	NOTAS	2023	%	2022	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		26,465,898	81.26	22,519,750	78.28	3,946,148	17.52
Ingresos - gastos de manejo	14	3,970,735	12.19	4,755,000	16.53	(784,265)	(16.49)
Otros ingresos	15	2,132,327	6.55	1,493,452	5.19	638,875	42.78
Total ingresos		<u>32,568,960</u>	100.00	<u>28,768,202</u>	100.00	<u>3,800,758</u>	13.21
Gastos por intereses							
Bonos y VCN's	E	20,186,814	61.98	17,447,275	77.48	2,739,539	15.70
Financieros		49,197	0.15	125,975	0.56	(76,778)	(60.95)
Total de gastos por intereses		<u>20,236,011</u>	62.13	<u>17,573,250</u>	78.03	<u>2,662,761</u>	15.15
Total ingresos por intereses, neto		<u>12,332,949</u>	37.87	<u>11,194,952</u>	49.71	<u>1,137,997</u>	10.17
Otros ingresos							
Intereses ganados - plazos fijos		2,006,204	6.16	1,460,498	6.49	545,706	37.36
Otros ingresos Call Center y CB		252,000	0.77	-	-	252,000	100.00
Total de otros ingresos		<u>2,258,204</u>	6.93	<u>1,460,498</u>	6.50	<u>797,706</u>	54.62
Ingresos netos por interés y otros		<u>14,591,153</u>	44.80	<u>12,655,450</u>	56.21	<u>1,595,412</u>	12.61
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16/17	10,364,435	31.82	9,308,677	41.34	1,055,758	11.34
Ganancia en operaciones		<u>4,226,718</u>	12.98	<u>3,346,773</u>	14.87	<u>879,945</u>	26.29
Más							
Ganancia en venta de bienes inmuebles		128,404	0.39	9,132	0.04	119,272	100.00
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>4,355,122</u>	13.37	<u>3,355,905</u>	14.91	<u>999,217</u>	29.77
Menos: impuesto sobre la renta - causado - tradicional		566,364	1.74	474,685	2.11	91,679	19.31
Utilidad neta		<u>3,788,758</u>	11.63	<u>2,881,220</u>	12.80	<u>907,538</u>	31.50

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

NOTA	Acciones comunes	Acciones Preferidas	Utilidades no distribuidas	Impuesto complemen- tario	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	11,000,000	3,250,000	6,722,854	(132,096)	20,840,758
Más: emisión de acciones	-	2,862,000	-	-	2,862,000
Menos: Impuesto complementario	-	-	-	(50,072)	(50,072)
Dividendos declarados	-	-	(591,610)	3,625	(587,985)
Sub total al 31 de diciembre de 2022	11,000,000	6,112,000	6,131,244	(178,543)	23,064,701
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2022	-	-	2,881,220	-	2,881,220
Saldos al 31 de diciembre de 2022	<u>11,000,000</u>	<u>6,112,000</u>	<u>9,012,464</u>	<u>(178,543)</u>	<u>25,945,921</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11,000,000	6,112,000	9,012,464	(178,543)	25,945,921
Más: emisión de acciones	-	500,000	-	-	500,000
Menos: impuesto complementario	-	-	3,116	(85,848)	(82,732)
Menos: Dividendos declarados	-	-	(612,513)	2,000	(610,513)
Sub total al 31 de diciembre de 2023	11,000,000	6,612,000	8,403,067	(262,391)	25,752,676
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2023	-	-	3,788,758	-	3,788,758
Saldos al 31 de diciembre de 2023	<u>11,000,000</u>	<u>6,612,000</u>	<u>12,191,825</u>	<u>(262,391)</u>	<u>29,541,434</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

Handwritten signature and initials, possibly 'BD', located in the bottom right corner of the page.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
Intereses ganados y comisión de cierre	<u>20,155,598</u>	<u>21,972,019</u>
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos e intereses financieros	(30,189,578)	(26,568,793)
Pago de impuestos	(940,588)	(557,091)
Préstamos otorgados	<u>(26,885,127)</u>	<u>(26,298,180)</u>
Total de efectivo utilizado	<u>(58,015,293)</u>	<u>(53,424,064)</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de operación	<u>(37,859,695)</u>	<u>(31,452,045)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(427,492)	(572,696)
Depósitos en garantía	(485)	(1,900)
Inversión en acciones	(256,000)	(3,087,946)
Gastos de organización	-	(24,360)
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de inversión	<u>(683,977)</u>	<u>(3,686,902)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Aumento Fondo de Cesantía	(139,729)	-
Ventas de acciones preferidas	500,000	2,862,000
Disminución del sobregiro bancario	(145,413)	(287,196)
Venta de Bonos emitidos	51,926,000	28,735,000
Pago de V.C.N.	(8,536,000)	(1,430,000)
Variación en cuentas por cobrar - otras	(315,405)	-
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	2,006,204	1,460,498
Dividendos pagados	<u>(612,513)</u>	<u>(591,610)</u>
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>44,683,144</u>	<u>30,748,692</u>
Aumento (disminución) en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	6,139,472	(4,390,255)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>43,876,329</u>	<u>48,266,584</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>50,015,801</u></u>	<u><u>43,876,329</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

A. Información general

Constitución

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

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (99.34%), préstamos personales a jubilados (0.64%) y préstamos personales con descuentos directos (0.02%). 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 catorce 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 y Plaza Tocumen).

La Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 11 de diciembre de 2023, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Junio 2020	Dic. 2020	Jun. -2021	Dic. 2021	Junio 2022	Dic. 2022	Jun 2023
Fecha del comité	13/11/2020	09/07/2021	3-12-2021	01/07/2022	06-01-2023	19/05/2023	11/12/2023
Fortaleza Financiera	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21		+PA 1	-PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17	PA AA -	PA AA -	^P AA-	^P AA-	AA-	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 392-21		PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV No. 265-23						PA AA -	PA AA -
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA A -	PA A -	PA A -	PA A -	PA A -	PA A -	PA A -
Perspectivas	Positiva	Positiva	Estable	Estable	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 buena calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Base de medición

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

c) Uso de estimaciones y juicios

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

d) Moneda funcional y presentación

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

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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 si 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 continúa 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 1.5 a 1 del 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.

i) Propiedades disponibles para la venta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

j) Cuentas por pagar

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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

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

La propiedad, mobiliario, equipos de oficina y mejoras se revisan por deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

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 negociados.

o) Declaración de renta

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

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a 1,500,000.00 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.

q) Reclasificaciones

Las cifras del año 2022, han sido reclasificadas a fin de presentar uniforme, consistente y comparativas con las cifras del período 2023.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) 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 préstamos personales con garantías hipotecarias, es decir, que están garantizados con bienes inmuebles.

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

Al 31 de diciembre de 2023, la cobertura de los avalúos sobre la deuda es de 1.59 a 1; lo que indica que el (Loan To Value LTV) es de una cobertura de 62.77%.

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

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 la fecha de los estados financieros, no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta norma tendrá sobre los estados financieros.

Mejoras y Enmiendas

**Aplicación obligatoria
para periodos anuales
Iniciales a partir del:**

Modificación a la NIC 1 – Pasivos no corrientes con convenios financieros. Esta modificación aclara como las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones también tienen como objetivo mejorar la información que proporciona una entidad en relación con las obligaciones sujetas a estas condiciones.

1 de enero de 2024

NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad.

1 de enero de 2024



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

NIIF 7 – Instrumentos Financieros

Se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

1 de enero de 2024

El término «acuerdos de financiación de proveedores» no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

NIIF 16 – Arrendamientos

Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior. La modificación tiene por objeto mejorar los requisitos de registro de la venta y el arrendamiento posterior bajo NIIF 16. Esta se aplica retrospectivamente a los períodos anuales, aunque se permite la aplicación anticipada.

1 de enero de 2024

E. Emisión de Bonos y VCN's

Octava Emisión de Bonos

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

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

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

Fecha de emisión: 16 de marzo de 2021
Monto: Cuarenta y Cinco (US \$45,000,000) Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno.
Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión tal como se detalla en el prospecto.

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2023.

Fideicomiso	Monto de la emisión	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000031	33,550,000	33,210,000	340,000	Variables

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Novena Emisión de Bonos

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

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2023.

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	29,710,000	29,639,000	71,000	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.

Décima Emisión de Bonos

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Décima Emisión de Bonos (continuación)

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	39,705,000	38,982,000	723,000	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.

Décima Primera Emisión de Bonos

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

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	45,410,000	45,204,000	206,000	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 Porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al ciento cincuenta por ciento (150%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Décima Segunda Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 392-21 del 17 de agosto de 2021; conforma el **Fideicomiso No. 78-0000045**.

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	91,695,000	90,926,000	769,000	Variables

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

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

Décima Tercera Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 265-23 del 7 de julio de 2023; 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:	3 de agosto de 2023
Monto:	Doscientos Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$200,000,000.00).
Tasa de interés:	Pago mensual



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Décima Tercera Emisión de Bonos

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000045	46,890,000	38,795,000	8,095,000	Variables

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

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al **31 de diciembre de 2023**, así:

BONOS POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Octava Emisión	F. No. 78-000031	33,210,000
Novena Emisión	F. No. 78-000045	29,639,000
Décima Emisión	F. No. 78-00045	38,982,000
Décima Primera Emisión	F. No. 78-00045	45,204,000
Décima Segunda Emisión	F. No. 78-00000045	90,926,000
Décima Tercera Emisión	F. .No. 78-000000454	<u>38,795,000</u>
TOTAL, BONOS POR PAGAR		<u>276,756,000</u>

Emisión de VCN's

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

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

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

Monto de la emisión:	Cuarenta y Dos Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$42,000,000.00).
Tasa de interés:	Seis puntos setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de los VCN's, emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	1,221,000	1,221,000	-	Variables

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

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

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

Monto de la emisión: Veinticinco Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno; (US \$25,000,000.00).

Tasa de interés: La tasa de interés podrá variar de acuerdo con la serie.

Forma de pago: Pago mensual

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

Garantía: Los VCN's están garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo y tal como lo especifica el contrato de fideicomiso.

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

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	23,186,000	22,859,000	327,000	Variables

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los VCN's en circulación al 31 de diciembre de 2023, así:

VCN's POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Décima Tercera Emisión	F- No. 78-000030	1,221,000
Décima Cuarta Emisión	F. No. 78-000030	<u>22,859,000</u>
TOTAL VCN's POR PAGAR		<u>24,080,000</u>

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2023

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 2023, en su carta del 17 de enero de 2024, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) al 31 de diciembre de 2023 asciende a TREINTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEIS CIENTOS VEINTI SEIS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$32,687,626.36), este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL DÓLARES (US \$29,710,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTISIETE DÓLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$44,964,527.40), 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 TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES (\$3,500,000), 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 2023 asciende a VEINTI CUATRO MILLONES DIEZ MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES CON SESENTA Y UN CENTÉSIMO DE DÓLAR. (US \$24,010,775.61). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTI UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DÓLARES con 00/100, (US \$21,697,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUARENTA DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTESIMOS DE DOLAR (US \$43,394,040.63), para la misma fecha.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DÓLARES (US \$7,942,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2023 (Continuación)

Fideicomiso X - Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-00045

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 2023 asciende a CUARENTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRECIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES CON SESENTA Y UN CENTÉSIMO DE DÓLAR, (US \$42,386,362.61). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DÓLARES con 00/100 (US \$38,482,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL DOCE DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTESIMOS DE DÓLAR (US \$77,066,012.84), 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 QUINIENTOS MIL DÓLARES, (US \$500.000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Fideicomiso XI - Emisión de Bonos por US \$70MM Fideicomiso 78-00045

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 2023 asciende a CUARENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS DÓLARES CON VEINTICINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$49,724,402.25). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL DÓLARES con 00/100 (US \$45,204,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$67,812,554.07), para la misma fecha.

Fideicomiso XII - Emisión de Bonos por US \$100MM Fideicomiso 78-0000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XII emisión), al 31 de diciembre de 2023 asciende a NOVENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$92,472,860.37). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DÓLARES (US \$83,991,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CIEN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DOS DÓLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$100,879,602.49), 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 SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES, (\$6,955,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Fideicomiso XIII - Emisión de Bonos por US \$200MM Fideicomiso 78-0000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XIII emisión), al 31 de diciembre de 2023 asciende a DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS DOLAR CON NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$10,451,276.09). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de OCHO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US \$8,055,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a DIEZ MILLONES NOVENTA Y DOS MIL DÓLARES CON 00/100, (US \$10,092,000.00), 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 TREINTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DÓLARES, (\$30,795,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2023 (Continuación)

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) **al 31 de diciembre de 2023**, asciende a UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (\$1,349,643.76). Este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de UN MILLONES DOS CIENTOS VEINIUN MIL DÓLAR con 00/100 (US \$1,221,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES con 00/100 (US \$2,445,000.00).

Fideicomiso XIV - Emisión de VCN's por US \$25MM Fideicomiso 78-0000030

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIV emisión), **al 31 de diciembre de 2023**, asciende a VEINTIDOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES con 77/100 (US \$22,671,555.77). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL DÓLARES (US \$20,609,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES con 39/100, (US \$24,833,657.39), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN 's en circulación por la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES, (\$2,250,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los VCN's en circulación, **al 31 de diciembre de 2023**.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

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 99.34% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.64%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.02%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados suman Cuatrocientos Veintisiete Millones Trescientos Treinta y Tres Mil Quinientos Treinta Balboas (427,333,530), al 31 de diciembre de 2023.

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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

b. Riesgos de Liquidez

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

La Empresa monitorea este riesgo a través de la gestión de cobros de la cartera de créditos y de la venta de Bonos y VCN's, a fin de cumplir con sus compromisos tales como, el pago de intereses bursátiles, compromisos de préstamos con los bancos, redención de Bonos y VCN's, y gastos operacionales. Además, la empresa posee el 14.67% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 31 de diciembre de 2023 y de 15.05% para el periodo al 31 de diciembre de 2022.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

1. Efectivo en cajas y bancos y depósitos a plazo fijo

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

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Efectivo en caja y bancos		
Caja general	7,000	5,500
Bancos - cuentas corrientes y de ahorros	<u>18.682,728</u>	<u>13,948,937</u>
Total	18,689,728	13,954,437
Depósitos a plazo fijo	31,326,073	29,921,892
Total caja y bancos	50,015,801	48,876,329
Menos: sobregiros bancarios	<u> -</u>	<u>145,413</u>
Totales netos	<u>50,015,801</u>	<u>48,730,916</u>

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

2. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

Las inversiones se han realizado, así:

		Diciembre 2023	Diciembre 2022
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	100,000	100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables		
	Vencimiento 19 noviembre 2022	2,000,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de Administración	900,914	900,914
Inversión en sociedades	Acciones	<u>5,425,833</u>	<u>5,169,833</u>
Totales		<u>8,426,747</u>	<u>8,170,747</u>

3. 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 FECCI, así:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Préstamos por cobrar	337,745,272	270,194,347
Menos: intereses no devengados, comisiones de manejo y FECCI	<u>67,721,702</u>	<u>42,618,159</u>
Totales netos	<u>270,023,570</u>	<u>227,576,188</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

3. Préstamos por cobrar - clientes (Continuación)

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

	Diciembre 2023	%	Diciembre 2022	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	24,850,540	7.36	20,389,285	7.55
Porción no corriente				
Más de 360 días	<u>312,894,732</u>	92.64	<u>249,805,062</u>	92.45
Totales	<u>337,745,272</u>	100.00	<u>270,194,347</u>	100.00

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

	Diciembre 2023	%	Diciembre 2022	%
Porción Corriente	335,294,348	99.27	267,600,482	99.04
30 días	823,583	0.24	810,583	0.30
60 días	526,248	0.16	540,389	0.20
90 días	506,666	0.15	648,466	0.24
120 días	<u>594,427</u>	0.18	<u>594,427</u>	0.22
Totales	<u>337,745,272</u>	100.00	<u>270,194,347</u>	100.00

4. 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 2023, el saldo de esta cuenta ascendía a **2,932,022**; (2022: 3,325,098), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

6. Gastos pagados por adelantado

El monto de **3,898,107** para el 31 de diciembre de 2023; (2022: 3,694,164), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tiene saldo pendiente de amortización.

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Gastos pagados por adelantado		
Comisiones de venta de bonos	3,847,764	3,620,962
Gastos pagados por adelantado	<u>50,343</u>	<u>73,202</u>
Totales	<u>3,898,107</u>	<u>3,694,164</u>

7. Fondo de cesantía

La Empresa celebró el contrato de Fideicomiso con PROGRESO, S.A. para depositar los fondos correspondientes al 5% de la cuota parte de la indemnización (fondo de cesantía) y la prima de antigüedad, tal como lo estableció la Ley No. 44 de 12 de agosto de 1995.

Los aportes acumulados al fondo de cesantía ascienden a **139,729** al 31 de diciembre de 2023.

De conformidad con el Código de Trabajo a la terminación de la relación de trabajo, cualquiera que sea la causa, los trabajadores tendrán derecho a recibir una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo, desde el inicio de la relación laboral o en forma proporcional, tal como lo estipuló la Ley 44 de agosto de 1995.

Al 31 de diciembre de 2023, la reserva de prima de antigüedad asciende a 131,631 y la indemnización asciende a 22,418. (Véase Nota 11)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

5. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, así:

31 de diciembre de 2023	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	2,037,033	1,312,395	606,348	446,536	186,671	5,481,653
Más: adquisiciones	-	-	108,204	185,014	13,241	111,995	9,038	427,492
Saldos al 31 de diciembre	500,000	392,670	2,145,237	1,497,409	619,589	558,531	195,709	5,909,145
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(156,793)	(1,518,272)	(892,750)	(467,133)	(329,962)	(154,827)	(3,519,737)
Más: gastos del período	(-)	(13,088)	(165,923)	(136,389)	(34,407)	(16,379)	(7,111)	(373,297)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(169,881)	(1,684,195)	(1,029,139)	(501,540)	(346,341)	(161,938)	(3,893,034)
Saldos netos	500,000	222,789	461,042	468,270	118,049	212,190	33,771	2,016,111
31 de diciembre de 2022								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	1,706,367	1,122,557	581,316	378,578	186,671	4,868,159
Más: adquisiciones	-	-	330,666	189,838	25,032	27,160	-	572,696
Saldos al 31 de diciembre	500,000	392,670	2,037,033	1,312,395	606,348	405,738	186,671	5,440,855
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(146,977)	(1,339,757)	(785,086)	(429,567)	(317,076)	(146,907)	(3,165,370)
Más: gastos del período	(-)	(9,816)	(178,515)	(107,664)	(37,566)	(12,886)	(7,920)	(354,367)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(156,793)	(1,518,272)	(892,750)	(467,133)	(329,962)	(154,827)	(3,519,737)
Saldos netos	500,000	235,877	518,761	419,645	139,215	75,776	31,844	1,921,118

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

8. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Diciembre 2023	%	Diciembre 2022	%
De 1 a 30 días	51,003	32.22	27,029	21.05
De 31 a 60 días	27,282	17.23	51,370	40.02
De 61 a 90 días	43,595	27.54	34,607	26.96
De 91 a 120 o más	<u>36,425</u>	23.01	<u>15,371</u>	11.97
Totales	<u>158,305</u>	100.00	<u>128,377</u>	100.00

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

9. Impuestos por pagar

El monto de **661,158** para el 31 de diciembre de 2023; (2022: 695,580), corresponden a los impuestos pendientes de cancelación. Entre éstos está el monto del impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2024, que asciende a 566,364.

10. FECI por pagar

Al 31 de diciembre de 2023, el monto de **9,268,311**, (diciembre, 2022: 7,011,381), corresponde al FECI por pagar de aquellos préstamos sujetos a este impuesto, el mismo se paga mensualmente en función de los abonos recibidos de los clientes.

Para el periodo corriente se estima pagar la suma de **342,000**.

11. Otros pasivos corrientes

El monto de **380,794** para el 31 de diciembre de 2023; (2022: 173,875), corresponden a los saldos de las siguientes cuentas, así:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Depósitos recibidos de clientes	139,379	78,146
Reserva para prestaciones laborales	154,049	-
Impuesto y retenciones por pagar	28,653	65,916
ITBMS por pagar	57,250	11,383
Impuesto sobre dividendos por pagar	-	18,345
Descuentos de empleados por pagar	<u>1,463</u>	<u>85</u>
Totales	<u>380,794</u>	<u>173,875</u>

12. Capital social autorizado

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Expresado en Balboas)

12. Capital social autorizado (Continuación)

El Capital Pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a Once Millones de Dólares (US \$11,000,000) moneda de los Estados Unidos de América, lo cual, corresponden a 11,000 acciones comunes, emitidas y en circulación.

Acciones preferidas

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

Al 31 de diciembre de 2023, el capital pagado de las acciones preferidas asciende a **6,612,000**, lo que representa 6,612 acciones; y al 31 de diciembre de 2022, el capital pagado ascendía a 6,112,000; equivalente a 6,112 acciones preferidas.

13. Utilidades no distribuidas

Al 31 de diciembre de 2023, a las utilidades no distribuidas se le resta la suma de **262,391**; (2022: 178,543), correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

14. Gastos de manejo no devengados

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

A continuación, presentamos el siguiente análisis:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Saldos al inicio del período	7,834,726	9,020,426
Totales del período al 31 de diciembre de 2023 y 2022	3,104,867	3,569,300
Menos: monto diferido por amortizar	<u>6,968,858</u>	<u>7,834,726</u>
Totales de ingresos del período	<u>3,970,735</u>	<u>4,755,000</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

15. Otros ingresos

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

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Legales	711,110	599,955
Notariales	76,219	75,630
Avalúos	163,179	152,783
Cesión	152,100	133,475
Timbres	41,759	39,042
Seguros	411,646	381,260
Minuta - carta de cancelación	17,219	13,851
Ingresos Arreglo de pago	390,000	-
Varios	<u>169,095</u>	<u>97,456</u>
Totales	<u>2,132,327</u>	<u>1,493,452</u>

16. Gastos de personal

El importe de **1,470,121**, para el 31 de diciembre de 2023; (2022: 1,276.326), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, los cuales se detallan así:

	Diciembre 2023	Diciembre 2022
Salario	946,517	868,439
Vacaciones	68,720	69,101
Décimo tercer mes	87,352	74,945
Bonificaciones	22,285	77,615
Prima de producción	6,700	13,700
Prestaciones laborales	185,006	29,026
Prestaciones sociales	<u>153,541</u>	<u>143,500</u>
Totales	<u>1,470,121</u>	<u>1,276.326</u>

La empresa tiene 103 y 100 colaboradores para el período terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

17. Gastos generales y administrativos

El importe de **10,364,435**, Al 31 de diciembre de 2023; (2022: 9,308,677), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

	NOTA	2023	2022	Aumento (disminución)
Gastos de personal	16	1,470,121	1,276,326	193,795
Honorarios profesionales		2,117,615	1,848,490	269,125
Comisión - ventas bonos y VCN		3,374,152	3,393,850	(19,699)
Dieta		3,500	-	3,500
Viáticos y viajes		22,072	33,193	(11,121)
Atención a clientes y empleados		11,496	16,650	(5,154)
Papelería y útiles de oficina		69,415	65,046	4,369
Papel sellado y timbres		2,448	1,672	776
Alquileres		499,632	500,734	(1,102)
Luz		69,027	66,161	2,866
Teléfono y Internet		121,517	134,571	(13,054)
Agua		4,450	5,630	(1,180)
Cuotas y suscripciones		113,405	87,235	26,170
Combustibles y lubricantes		74,581	89,231	(14,651)
Aseo y limpieza		53,238	48,254	4,984
Acarreo y flete		5,632	6,654	(1,022)
Propaganda		79,488	256,868	(177,380)
Impuestos municipales		36,752	35,698	1,054
Impuestos nacionales		127,523	135,104	(7,581)
Seguros		83,497	51,951	31,546
Depreciaciones y amortizaciones		373,297	354,367	18,930
Organización		-	7,485	(7,485)
Donación		625	32,160	(31,535)
Alquiler de equipo		139,548	81,005	58,543
Reparación y mantenimiento		102,707	203,506	(100,799)
Bancarios		36,474	26,565	9,909
I. T. B. M. S. - asumido		373,755	273,710	100,045
Uniformes		4,513	3,561	952
Fumigación		4,769	4,442	326
Seguridad y vigilancia		56,425	57,503	(1,078)
Legales y notariales		95,408	96,621	(1,213)
Seguros - préstamos		54,867	61,531	(6,665)
Avalúos - préstamos		55,853	49,563	6,290
Call Center - préstamos		680,815	-	680,815
Multas y recargos		45,822	3,340	42,481
Totales		10,364,435	9,308,677	1,055,758

IV. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

NO APLICA



V. INFORMES FIDUCIARIOS

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

Estados financieros combinados e informe de los
auditores

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

31 de diciembre de 2023

9

Contenido

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



Informe del auditor independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados adjuntos de los **Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.** (los Fideicomisos), los cuales comprenden el estado combinado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los correspondientes estados combinados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros combinados que incluyen un resumen de políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros combinados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de los **Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.**, al 31 de diciembre de 2023, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá y los requerimientos de los contratos de fideicomisos.

Base para la Opinión

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

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

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

Asuntos Claves

Los asuntos claves de auditoría son aquellas que, a nuestro juicio profesional han sido los más significativos de nuestra auditoría de los estados financieros combinados de **Fideicomisos de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.** para el año terminado al 31 de diciembre de 2023. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros combinados en su conjunto y en la información de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

chengyasociados.com

Santa María Business District, PH Bloc, Piso 10 | Panamá, República de Panamá

TEL: +507 310-6888 | +507 264-9511

APARTADO POSTAL: 0823-01314



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Otros requerimientos legales y regulatorios

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

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

HLB Cheng y Asociados
29 de febrero de 2024
Panamá, República de Panamá

Ivette I. Palacios P.
Ivette I. Palacios P.
C.P.A. N°8488

[Handwritten mark]

Estado combinado de situación financiera

31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022
<u>Activos</u>			
Activos circulantes:			
Depósitos en bancos	4	US\$ 5,372,853	134,718
Cartera de créditos cedidos	5	309,794,213	255,269,364
Bienes muebles cedidos	6	2,033,590	2,065,590
Inversiones cedidas	7	1,856,211	1,856,211
Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias	8	48,822,665	42,300,768
Acciones		300,000	4,500,000
Total de activos		US\$ <u>368,179,532</u>	<u>306,126,651</u>
<u>Pasivos y patrimonio:</u>			
Pasivos			
Cuentas por pagar		US\$ -	5,531
Total de pasivos		<u>-</u>	<u>5,531</u>
Patrimonio del Fideicomiso			
Aportaciones en fideicomisos		368,306,838	306,078,273
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas		(127,306)	42,847
Total de patrimonio de los fideicomisos		<u>368,179,532</u>	<u>306,121,120</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomisos		US\$ <u>368,179,532</u>	<u>306,126,651</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado combinado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Otros ingresos:			
Ingresos por intereses	US\$	-	-
Total de ingresos		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		53	-
Gastos de bancos		70	-
Total de gastos		<u>123</u>	<u>-</u>
Pérdida neta	US\$	<u>(123)</u>	<u>-</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado combinado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

	Notas	Utilidades acumuladas (déficit acumulado)		Total de patrimonio
		Aportaciones en Fideicomisos		
Saldo al 1 de enero de 2022	US\$	276,923,095	4,114,978	281,038,073
Aporte de bienes fideicomitidos		9,064,743	-	9,064,743
Retiros de bienes fideicomitidos		(67,578,160)	-	(67,578,160)
Fideicomisos desafectados		30,309,490	(4,072,131)	26,237,359
Fideicomisos nuevos		57,359,105	-	57,359,105
Pérdida neta		-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022		306,078,273	42,847	306,121,120
Aporte de bienes fideicomitidos		80,863,310	-	80,863,310
Retiros de bienes fideicomitidos		(23,420,030)	-	(23,420,030)
Fideicomisos desafectados		(15,665,607)	(170,030)	(15,835,637)
Fideicomisos nuevos		20,450,892	-	20,450,892
Pérdida neta		-	(123)	(123)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	368,306,838	(127,306)	368,179,532

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta	US\$	(123)	-
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		(123)	-
Garantías para emisión de Bonos		(54,524,849)	(52,703,261)
Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias		(6,521,897)	30,573,740
Bienes muebles		32,000	(2,065,590)
Acreedores por aportaciones		-	(1,352,532)
Acciones		4,200,000	-
Cuentas por pagar		(5,531)	5,527
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(56,820,400)</u>	<u>(25,542,116)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte de fideicomisos		80,863,310	9,064,743
Retiros de fideicomisos		(23,420,030)	(67,578,160)
Fideicomisos desafectados		(15,835,637)	26,237,359
Fideicomisos nuevos		20,450,892	57,359,105
Ajuste valor razonable		-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>62,058,535</u>	<u>25,083,047</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo		5,238,135	(459,069)
Depósitos en bancos al inicio del año		134,718	593,787
Depósitos en bancos al final del año	US\$	<u>5,372,853</u>	<u>134,718</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

1. Objetivo y naturaleza de los Fideicomisos

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

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

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

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

<u>N°78-00000030</u>	<u>N°78-00000132</u>	
<u>N°78-00000040</u>	<u>N°78-00000121</u>	<u>N°78-00000188</u>
<u>N°78-00000045</u>	<u>N°78-00000125</u>	<u>N°78-00000191</u>
<u>N°78-00000053</u>	<u>N°78-00000127</u>	<u>N°78-00000199</u>
<u>N°78-00000054</u>	<u>N°78-00000134</u>	<u>N°78-00000204</u>
<u>N°78-00000056</u>	<u>N°78-00000137</u>	<u>N°78-00000207</u>
<u>N°78-00000059</u>	<u>N°78-00000138</u>	<u>N°78-00000213</u>
<u>N°78-00000061</u>	<u>N°78-00000142</u>	<u>N°78-00000214</u>
<u>N°78-00000062</u>	<u>N°78-00000154</u>	<u>N°78-00000217</u>
<u>N°78-00000063</u>	<u>N°78-00000158</u>	<u>N°78-00000225</u>
<u>N°78-00000070</u>	<u>N°78-00000159</u>	<u>N°78-00000228</u>
<u>N°78-00000073</u>	<u>N°78-00000160</u>	<u>N°78-00000231</u>
<u>N°78-00000074</u>	<u>N°78-00000162</u>	<u>N°78-00000232</u>
<u>N°78-00000078</u>	<u>N°78-00000163</u>	<u>N°78-00000236</u>
<u>N°78-00000079</u>	<u>N°78-00000164</u>	<u>N°78-00000242</u>
<u>N°78-00000080</u>	<u>N°78-00000168</u>	<u>N°78-00000243</u>
<u>N°78-00000085</u>	<u>N°78-00000174</u>	<u>N°78-00000245</u>
<u>N°78-00000090</u>	<u>N°78-00000179</u>	<u>N°78-00000248</u>
<u>N°78-00000109</u>	<u>N°78-00000181</u>	
<u>N°78-00000113</u>	<u>N°78-00000185</u>	
<u>N°78-00000114</u>	<u>N°78-00000187</u>	

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

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

Los estados financieros de **Fideicomiso de Garantía administrado por Central Fiduciaria, S. A.** al 31 de diciembre de 2023, fueron autorizados para su emisión final por el licenciado Fernando Sucre el 29 de febrero de 2024.

Los fideicomisos N°780000030 y N°780000045 se encuentran detallados en sus respectivos contratos los cuales son independientes entre sí.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

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

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 (VRGR):

- 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 específico.
 - Poder vender en cualquier momento por necesidades de liquidez o con el fin de optimizar el perfil de riesgo/retorno de un portafolio con base en las tasas de interés, los márgenes de riesgos, la duración actual y la meta definida.
- b) La forma en que se reporta a la alta gerencia de los Fideicomisos sobre el comportamiento del portafolio;
- c) Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y la forma en que se administran dichos riesgos;
- d) La frecuencia y el valor de las ventas en años, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

Al hacer esta evaluación los Fideicomisos consideran:

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Aportes de bienes fideicomitidos

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

Retiros de bienes fideicomitidos

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

Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

NIIF - Nuevas normas e interpretaciones aprobadas al 31 de diciembre de 2023, 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 2023, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros combinados.

- 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 2024.
- NIC 7 - (Enmienda), Estado de Flujos de Efectivo - Requisitos adicionales de divulgación de información sobre acuerdos con proveedores, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.

- ~~NIC 21 - (Enmienda) - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera - Falta de intercambiabilidad, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2025.~~
- ~~NIIF 7 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Información a Revelar - Requisitos adicionales de divulgación de información sobre acuerdos con proveedores, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.~~
- ~~NIIF 16 - (Enmienda) - Arrendamientos - Pasivos por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.~~
- ~~NIIF S1 - Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad y NIIF S2 - Divulgaciones relacionadas con el clima, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.~~
- ~~NIIF 10 y NIC 28 - (Enmiendas) - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o empresa conjunta, sin fecha de entrada en vigor.~~

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

3 Cláusulas de los contratos de fideicomisos

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

a. Propósito del fideicomiso

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

b. Bienes fideicomitados

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

c. Respaldo de las facilidades de crédito otorgadas

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

d. Facultades de la fiduciaria

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

1. ~~Cuando la parte deudora no pague el capital e intereses de las obligaciones crediticias correspondientes a las facilidades de crédito otorgadas en la forma y plazos señalados, o bien se produzca algún evento que, en virtud de los términos y condiciones en dichas facilidades de crédito, faculte a el beneficiario a declarar la deuda a plaza vencido, según las instrucciones que reciba a la Fiduciaria del banco;~~

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

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

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



4. ~~La Fiduciaria procederá a vender en subasta pública o venta directa los bienes dados en fideicomiso, de escogerse la subasta pública la misma será convocada en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, contados a partir la fecha de vencimiento de los términos establecido en el punto b, los avisos de la subasta pública serán publicados en al menos dos (2) periódicos de circulación nacional, por al menos tres (3) días consecutivos. La subasta pública se llevará a cabo teniendo como mínimo dos (2) postores y utilizando como precio base de venta los bienes fideicomitados 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 fideicomitados, establecidos por las dos empresas evaluados con más de cinco (5) años de experiencia en el ramo. De escogerse la venta directa, la Fiduciaria en coordinación con el banco notificara a los fideicomitentes sobre cualquiera oferta de compra de los bienes fideicomitados que reciban con carácter vinculante, dando a los fideicomitentes cinco (5) días hábiles para igualar dicha oferta mediante compromiso vinculante de los mismos. Transcurrido dicho término sin recibir respuesta alguna o recibiendo una oferta que no presente un valor igual, la Fiduciaria 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 fideicomitados 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 periodos antes descritos sin que hayan concurrido como mínimo de postores requeridos, a la Fiduciaria liquidara los bienes fideicomitados siguiendo el método de venta directa. Si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.~~
8. ~~Cualquier excedente que resulte de la liquidación será entregado a la parte que corresponda, una vez hayan pagado la totalidad de las obligaciones garantizadas por el fideicomiso, incluyendo los gastos y honorarios debidos a la Fiduciaria. Todos los costos y gastos incurridos en el proceso de liquidación serán a cuenta de los bienes fideicomitados y en caso de que estos no sean suficientes para cubrir dichos costos y gastos, la parte deudora será personalmente responsable de cubrirlos.~~



4 Depósitos en bancos

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuenta de ahorro:			
Banisi, S. A.	US\$	<u>121,119</u>	-
Canal Bank, S. A.		<u>185,217</u>	128,911
Capital Bank		-	4,807
BI Bank, S. A.		<u>1,000</u>	1,000
Banco Mercantil		<u>5,065,517</u>	-
	US\$	<u>5,372,853</u>	<u>134,718</u>

Las cuentas de ahorro devengan una tasa de interés anual de 0.26% en 2023 y 2022.

Los contratos de garantía establecen ciertas cláusulas restrictivas para el uso de los fondos de las cuentas bancarias y para la constitución de las reservas. Esta garantía corresponde a los Fideicomisos N°78-00000040, N°78-00000162, N°78-00000213, N°78-00000217, N°78-00000231 y N°78-00000236.

5 Cartera de créditos cedidos

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cartera cedida por:			
Hipotecaria Metrocredit, S. A.	US\$	<u>275,108,800</u>	222,068,929
Financia Credit, S. A.		<u>26,136,357</u>	25,056,559
Inmobiliaria JERD, S. A.		<u>7,601,000</u>	7,601,000
Central Financiera de Créditos, S. A.		<u>948,056</u>	542,876
	US\$	<u>309,794,213</u>	<u>255,269,364</u>

La cartera de créditos cedidos garantiza lo siguiente:

Fideicomisos		<u>2023</u>	
		<u>Monto</u>	<u>Garantías Fiduciaria sobre emisiones</u>
<u>78-00000030</u>	US\$	<u>45,000,000</u>	<u>32,162,626</u>
<u>78-00000030</u>		<u>42,000,000</u>	<u>1,344,901</u>
<u>78-00000030</u>		<u>25,000,000</u>	<u>22,555,596</u>
<u>78-00000045</u>		<u>45,000,000</u>	<u>42,386,363</u>
<u>78-00000045</u>		<u>40,000,000</u>	<u>24,010,776</u>
<u>78-00000045</u>		<u>70,000,000</u>	<u>49,724,402</u>
<u>78-00000045</u>		<u>100,000,000</u>	<u>92,472,860</u>
<u>78-00000045</u>		<u>200,000,000</u>	<u>10,451,276</u>
	US\$	<u>-</u>	<u>275,108,800</u>

<u>Fideicomisos</u>	<u>2022</u>	
	<u>Monto</u>	<u>Garantías Fiduciaria sobre emisiones</u>
<u>78-00000030</u>	<u>US\$ 45,000,000</u>	<u>26,320,952</u>
<u>78-00000030</u>	<u>42,000,000</u>	<u>15,634,874</u>
<u>78-00000030</u>	<u>25,000,000</u>	<u>15,640,402</u>
<u>78-00000045</u>	<u>45,000,000</u>	<u>30,007,350</u>
<u>78-00000045</u>	<u>40,000,000</u>	<u>26,132,049</u>
<u>78-00000045</u>	<u>70,000,000</u>	<u>51,730,442</u>
<u>78-00000045</u>	<u>100,000,000</u>	<u>56,602,860</u>
	<u>US\$</u>	<u>222,068,929</u>

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

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

Fideicomiso I

N°610 (Constitución Fideicomiso) 14 de enero 2014
N°15,496 (Enmienda Escritura N°610) 11 de diciembre de 2014
N°4,102 (Adenda) 7 de marzo de 2022

Fideicomiso II

N°9,541 (Constitución Fideicomiso) 25 de julio de 2016
N°1,854 (Adenda) 2 de febrero de 2018
N°7,892 (Adenda) 29 de mayo de 2019
N°4,101 (Adenda) 7 de marzo de 2022
N°14,866 (Adenda) 17 de julio de 2023.

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

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

1. Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que haya de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al doscientos por ciento (200%), (150%) y (120%) de la suma del valor residual o saldo adeudado, respectivamente de acuerdo a lo pactado en sus adendas mediante escrituras públicas 1854, 7892 y 4101.
2. Préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, distintos a los que respalden o complementen los créditos hipotecarios, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sume ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.
3. Valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá de emisiones distintos al propio fideicomitente, consistentes en bonos, bonos del estado o valores comerciales negociables cuyo valor nominal o capital a ser pagado a su vencimiento sea el cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.

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

Financia-Credit, S. A.

<u>Garantías Fiduciaria sobre emisión de bonos</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>78-00000162</u>	<u>US\$</u>	<u>5,370,092</u>	<u>6,148,370</u>
<u>78-00000217</u>		<u>15,491,021</u>	<u>18,908,189</u>
<u>78-00000231</u>		<u>5,275,244</u>	<u>-</u>
	<u>US\$</u>	<u>26,136,357</u>	<u>25,056,559</u>

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

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

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

- a. Créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, líneas 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.
- b. 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.

- e. ~~Ganancias de capital, intereses, créditos y cualquiera otro beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitados.~~
- f. ~~Cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial en Panamá o cualquier parte del mundo. A la fecha de autorización del prospecto informativo, el emisor no posee bienes reposeídos, no obstante, si en algún momento se llegaran a tener, estos contarían con una póliza de seguros, ya que los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de créditos se encuentran asegurados, así como un avalúo realizado por una empresa de reconocido profesionalismo.~~
- g. ~~Adicional a los bienes fideicomitados que se describen en los puntos anteriores, el fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá que según avalúo comercial representen ciento veinte por ciento (120%) del valor de los valores en circulación. Los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de la cartera de crédito estarán asegurados, así como un avalúo realizado por una empresa de reconocido profesionalismo.~~

~~El Fideicomitente, cada ciento veinte (120) días calendario, cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de emisión del programa Rotativo de Bonos Corporativos. No se tendrá por cedidos los créditos hipotecarios hasta tanto la cesión 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 N°78-00000162, que mantiene una adenda según Escritura Pública N°14,075, el contrato de Fideicomiso N°78-00000217, mediante Escritura Pública N° 7239 y el fideicomiso N°78-00000231 mediante la Escritura Pública N°8612.~~

6. Bienes muebles cedidos

~~Al 31 de diciembre, los bienes muebles cedidos del Fideicomiso de Canal Bank se detalla a continuación:~~

	2023	2022
Canal Bank	US\$ <u>2,033,590</u>	<u>2,065,590</u>

~~Fideicomisos que mantiene bienes muebles que corresponden a Canal Bank son los siguientes:~~

78-00000054	78-00000138
78-00000070	78-00000160
78-00000085	78-00000163
78-00000109	78-00000181
78-00000137	78-00000187

7 Inversiones cedidas

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Panacorp Casa de Valores, S. A.</u>			
<u>Aportaciones de títulos de renta variable</u>	US\$	<u>1,856,211</u>	<u>1,856,211</u>

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

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

Esta garantía corresponde al fideicomiso N°78-00000040.

8 Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Beneficiarios:</u>			
<u>Canal Bank, S. A.</u>	US\$	<u>23,630,434</u>	<u>19,820,574</u>
<u>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</u>		<u>12,410,886</u>	<u>10,584,587</u>
<u>Central Fiduciaria de Créditos, S. A.</u>		<u>288,000</u>	<u>288,000</u>
<u>Financia-Credit</u>		<u>3,481,500</u>	<u>975,000</u>
<u>Hipotecaria Metrocredit</u>		<u>4,341,845</u>	<u>4,792,059</u>
<u>Privivienda, S. A.</u>		<u>4,670,000</u>	<u>3,444,650</u>
<u>Otros</u>		<u>-</u>	<u>2,395,898</u>
	US\$	<u>48,822,665</u>	<u>42,300,768</u>

Las condiciones con cada beneficiario se detallan a continuación:

~~Al 31 de diciembre de 2023, 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 6 fideicomisos, en Banco Internacional de Costa Rica, S. A. de 2 fideicomisos, Central Financiera de Créditos, S. A. y de fideicomisos, los cuales se encuentran inscritos en escrituras públicas que estipulan las siguientes condiciones:~~

- ~~La finalidad exclusiva de los fideicomisos es asegurarle al banco que la parte deudora pagara de forma fiel puntual, el capital e intereses del financiamiento otorgado por el Banco de conformidad a lo establecido en el contrato, el cual se encuentra garantizado por el contrato de fideicomiso de garantía.~~
- ~~El fideicomitente transfiere, en fideicomiso, a la Fiduciaria, los bienes de su propiedad a fin de que los mismos sirvan para garantizar el financiamiento otorgado por el Banco a la parte deudora, según consta en el contrato de crédito.~~

- ~~La facilidad de crédito, consignada en las escrituras públicas, está respaldada por el crédito general de la parte deudora y garantizadas por los contratos de fideicomiso de garantía que celebra en calidad de fideicomitente el cliente; en calidad de fiduciario Central Fiduciaria, S. A. y Canal Bank, S. A., Banco Internacional de Costa Rica, S. A. y Central Financiera de Créditos, S. A. en calidad de beneficiario.~~

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

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

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

1. La Fiduciaria notificara por escrito a los Fideicomitentes que se ha producido un evento de incumplimiento por la parte deudora que lo faculta para proceder a la liquidación de los bienes fideicomitados.
2. Cualquiera de las partes que haya incurrido en un evento de incumplimiento deberá subsanar el mismo en un periodo de sesenta (60) días calendario, que correrá a partir de la notificación hecha por la Fiduciaria.
3. Transcurrido quince (15) días de celebra la primera convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una segunda convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitados el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
4. Transcurrido 15 días de celebrada la segunda convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una tercera convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitados el cincuenta por ciento (50%) del monto que resulte mayor, según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
5. Una vez trascurridos los periodos antes descritos sin que hayan concurrido como mínimo los postores requeridos, la Fiduciaria liquidara los bienes fideicomitados 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.
6. 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 fideicomitados en el proceso de liquidación serán a cuenta de los bienes fideicomitados y en caso de que estos no sean suficientes para cubrir dichos costos y gastos, la parte deudora será personalmente responsable de cubrirlos.

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

N°78-00000053	N°78-00000085	N°78-00000154
N°78-00000054	N°78-00000090	N°78-00000158
N°78-00000056	N°78-00000109	N°78-00000160
N°78-00000059	N°78-00000113	N°78-00000163
N°78-00000061	N°78-00000114	N°78-00000164
N°78-00000062	N°78-00000121	N°78-00000168
N°78-00000063	N°78-00000125	N°78-00000174
N°78-00000070	N°78-00000127	N°78-00000179
N°78-00000073	N°78-00000132	N°78-00000181
N°78-00000074	N°78-00000134	N°78-00000185
N°78-00000078	N°78-00000137	N°78-00000187
N°78-00000079	N°78-00000138	N°78-00000232
N°78-00000080	N°78-00000142	N°78-00000242



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

<u>N°78-00000159</u>	<u>N°78-00000199</u>
<u>N°78-00000188</u>	<u>N°78-00000243</u>
<u>N°78-00000191</u>	<u>N°78-00000248</u>

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

<u>N°78-00000204</u>	<u>N°78-00000207</u>	<u>N°78-00000213</u>
----------------------	----------------------	----------------------

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

N°78-00000214

9. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

		2023		2022	
		Valor en libros	Valor razonable (nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (nivel 3)
Activos:					
Depósitos en banco	US\$	<u>5,372,853</u>	<u>5,372,853</u>	134,718	134,718
Garantías para emisión de Bonos		<u>309,794,213</u>	<u>309,794,213</u>	<u>255,269,364</u>	<u>255,269,364</u>
Bienes muebles		<u>2,033,590</u>	<u>2,033,590</u>	<u>2,065,590</u>	<u>2,065,590</u>
Inversiones cedidas		<u>1,856,211</u>	<u>1,856,211</u>	<u>1,856,211</u>	<u>1,856,211</u>
Garantías hipotecarias		<u>48,822,665</u>	<u>48,822,665</u>	<u>42,300,768</u>	<u>42,300,768</u>
	US\$	<u>367,879,532</u>	<u>367,879,532</u>	<u>301,626,651</u>	<u>301,626,651</u>

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

10. Entidad Reguladora

Las operaciones de fideicomiso en Panamá son supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, como entidad reguladora, de acuerdo con la legislación establecida en la Ley N°1 de 5 de enero de 1984, modificación mediante Ley N°21 de 10 mayo de 2017.

11. Cumplimiento del marco regulatorio

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

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

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

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

Los estados financieros de **Fideicomiso de Garantía administrados por Central Fiduciaria, S. A.** al 31 de diciembre de 2023, han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

12 Riesgos financieros

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

Riesgo de crédito

Se determinó si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando información razonable y sustentable que sea relevante y está 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 periodos o los montos varían.

13 Eventos posteriores

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado combinados de situación financiera hasta el 29 de febrero de 2024 fecha en que los estados financieros combinados estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

Al 31 de diciembre 2023, la Fiduciaria mantenía en proceso y trámite la documentación para que la Fiduciaria administre los bienes en calidad de Fideicomisos N°7800000237, N°78-00000239 y N°78-00000252.

VI. CALIFICACION DE RIESGO

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

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 135/2023

Informe con EEFF interinos al 30 de junio de 2023

Fecha de comité: 11 de diciembre de 2023

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Gabriel Muralles
gmuralles@ratingspcr.com

Victor Reyes
vreyes@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic.-19	jun.-20	dic.-20	jun.-21	dic.-21	jun.-22	dic.-22	jun.-23
Fecha de comité	22/5/20	13/11/20	9/7/21	3/12/21	1/7/22	5/1/23	19/05/23	11/12/23
Fortaleza Financiera	PA ^A							
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21			PA ¹					
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14			PA ¹					
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA ^{AA-}							
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA ^{AA-}							
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	PA ^{AA-}							
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19	PA ^{AA-}							
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21			PA ^{AA-}					
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (265-23)							PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA ^{A-}							
Perspectiva	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.

Emissiones 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.

Emissiones de mediano y largo plazo: Categoría AA. Emissiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Emissiones de acciones preferidas: Categoría A. Emissiones 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 o efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

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

Racionalidad

PCR mantiene la calificación de PA^A a la Fortaleza Financiera, de PA¹ al Programa de Valores Comerciales, de PA^{AA-} al Programa de Bonos hipotecarios, la calificación de PA^{A-} para el programa de acciones preferidas acumulativas con perspectiva 'Estable' de Hipotecaria Metrocredit, S.A. con estados financieros interinos al 30 de junio de 2023. La calificación se fundamenta en el giro del negocio de créditos con garantía hipotecaria, se considera la estructura y crecimiento de la cartera, así como los indicadores de morosidad que se mantienen en niveles bajos, se considera la reducción de la cobertura de la garantía de fideicomiso sobre las emisiones, asimismo se consideran los ajustados niveles de rentabilidad y altos niveles de endeudamiento.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

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

Constante crecimiento y calidad de cartera. A junio 2023, la cartera bruta totalizó B/. 298.3 millones, incrementando interanualmente (+22.4%), debido al crecimiento de colocaciones de créditos hipotecarios, cabe resaltar que la cartera muestra una concentración en 99.2% en préstamos con garantía hipotecaria y 0.8% por préstamos a jubilados. Los préstamos en categoría corriente representaron el 99.5% del total de la cartera, donde la misma cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 408.8 millones, lo cual demostró una cobertura hipotecaria de 137% y un Loan to Value que se situó en 72.9%, los resultados de los indicadores antes mencionados son producto de que el crecimiento en los préstamos fue mayor que la proporción de las garantías, aunque mantienen una alta cobertura sobre dichos créditos. En adición a lo anterior, la morosidad muestra una reducción interanual de 0.19 puntos porcentuales y se sitúa en 0.22%, así mismo, la cartera vencida no ha superado el 1%. Por lo cual, se puede observar una adecuada calidad en su cartera, manteniendo una buena gestión incrementando interanualmente la cual se ve cubierta por las garantías Hipotecarias. Adicional, es importante mencionar que la concentración de la cartera se considera adecuada y debidamente diversificada.

Mejora en los niveles de rentabilidad. Durante el primer semestre de 2023, los ingresos financieros aumentaron un 16.3%, superando ligeramente el aumento del 16.9% en los gastos financieros. Este crecimiento se atribuye principalmente al incremento de los intereses ganados e ingresos por manejo, destacando así un saldo positivo de ingresos en comparación con los gastos. Así mismo, a pesar de que los gastos de operación aumentaron, la utilidad neta mostró una recuperación considerable (+42.7%). Por otro lado, el patrimonio aumentó en 13.4%, como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas (+35.6%) y acciones preferidas registradas (+9.3%) al periodo de análisis. Derivado de lo anterior, el ROAE de la empresa se situó en 12.7%, incrementando respecto al periodo anterior, por su parte, los activos demostraron un incremento interanual como resultado del incremento de los préstamos y las disponibilidades, lo cual permitió que el ROAA se situara en 1%, mostrando una adecuada recuperación en la rentabilidad de la financiera.

Adecuados niveles de liquidez. A la fecha de análisis, las disponibilidades totalizaron B/. 48.6 millones, disminuyendo interanualmente (-2.2%), derivado a la reducción del efectivo en cuentas corrientes y cuentas de ahorro. Las inversiones por su parte incrementaron interanualmente (+50.3%), como resultado de la inversión de B/. 256 mil en el primer semestre del año en nuevos instrumentos financieros (+3.13%), cabe mencionar que el valor de las inversiones está al vencimiento, lo cual permite mejorar la liquidez de la empresa. En lo que respecta a las fuentes de fondeo, el 90.6% corresponde a bonos hipotecarios, seguido por los VCN's que conformaron el 9.4% del total de pasivos costeados, donde estas fuentes de fondeo son utilizadas como capital de trabajo. Los préstamos por pagar a bancos se pagaron en su totalidad a la fecha de análisis, por lo cual, el Índice de liquidez inmediata se situó en 17.3%, así mismo al tomar en cuenta las inversiones, la liquidez mediata se situó en 20.3%, pero disminuyendo interanualmente. En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron una leve disminución, la cual es explicada por la reducción en las disponibilidades, sin embargo, en los últimos 5 años se ha observado una tendencia al alza en estos indicadores, manteniendo adecuados niveles de liquidez.

Mejora de la solvencia patrimonial. Al 30 de junio de 2023, el patrimonio tuvo un aumento del 13.4% totalizando B/. 27.5 millones, este crecimiento se debió a la colocación de acciones preferentes, así como el incremento en las utilidades retenidas. En lo que respecta al endeudamiento patrimonial, se ubicó en un valor de 12.3 veces mostrando una desmejora con relación al periodo anterior, consecuencia del fortalecimiento del patrimonio ante el aumento del pasivo, cabe resaltar que las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento de la categorización de fondos, al comparar con su promedio histórico el indicador registrado fue superior, por lo cual se puede observar el fuerte financiamiento con terceros que mantiene la financiera.

Cobertura de garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A., posee en total ocho programas de emisiones, las cuales corresponden a dos programas de VCNs, cinco programas de Bonos Hipotecarios y a un programa de Acciones Preferidas. A la fecha de análisis, dichas emisiones están garantizadas por un fideicomiso de garantía, y demuestran una cobertura de 137.02% de créditos y avalúos dentro de lo establecido (110% en créditos y 200% en avalúos) por lo que, el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo, reflejando una buena cobertura sobre los mismos.

Factores Clave

Factores que pudieran aumentar la calificación

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

Factores que pudieran disminuir la calificación

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



Limitaciones y limitaciones potenciales a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones.

Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles): Se percibe la falta de certeza económica y la retención de inversión, derivado a las fluctuaciones de los índices macroeconómicos tanto de Panamá como en Estados Unidos.

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 Interinos de junio 2022 y 2023.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, detalle de cartera vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia de Bancos de Panamá.
- **Riesgo de Mercado:** Detalle de inversiones y disponibilidades
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento y detalle de emisiones.
- **Riesgo de Solvencia:** Reporte de capitalizaciones y solvencia.
- **Riesgo Operativo:** Informe de Gestión de Riesgo Operativo y Prevención de Blanqueo de Capitales.

Hechos de Importancia

- A octubre 2023, Hipotecaria Metrocredit, S.A., hace de conocimiento del mercado local e internacional que después de cumplir con el requisito previo de publicación por a través del sistema SERI y LATINEX, de la redención anticipada total correspondiente a la SERIE "CC, AJ y CR" de la emisión de \$100,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 392-21 del 17 de agosto de 2021.

Contexto Económico

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía panameña crezca un 5.7% en el 2023 y un 5.8% en el 2024, demostrando la continua recuperación posterior a la pandemia como resultado de un eficiente esquema de vacunación y las inversiones realizadas, así como el incremento en las exportaciones que presentan una variación interanual al primer semestre de 4.4%. El crecimiento se verá impulsado por el sector de servicios, encabezado por el comercio mayorista y minorista, así como servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones. Adicionalmente, se observa un buen desempeño en los sectores de construcción, industria manufacturera y minería.

Según la última información publicada por el INEC, en las cifras estimadas al cierre de 2022 las actividades económicas que más contribuyen al PIB son actividades de comercio al por menor y por mayor (19.8%), seguido de actividades de construcción (13.2%); transporte, almacenamiento y correo (11.4%) y actividades financieras y de seguros (6.3%). En cuanto a las actividades que mayores incrementos presentan están el comercio al por menor y por mayor, y la reparación de vehículos de motor y motocicletas por B/. 2,031.5 millones (+16.3%); construcción por B/. 1,509.7 millones (+18.5%) la cual fue de las más afectadas por la pandemia; y transporte, almacenamiento y correo por B/. 1,007.5 millones (+13.7%). En general, se observa como la mayoría de las actividades ha incrementado, lo que contribuye a un crecimiento del PIB que se aproxima al 10.8% con respecto al periodo anterior.

Panamá presenta varios retos entre los que destacan la baja escolaridad y la elevada tasa de desigualdad y pobreza que se espera que disminuya hasta el 2025 conforme se recuperan los mercados laborales. Asimismo, el periodo 2022 cerró con una tasa de desempleo de 9.9% que aún se presenta rezagada con respecto a periodos previos a la pandemia. Por su parte, la inflación se aproxima a 3.3% en el 2023, siendo una de las más bajas de la región y afectando principalmente a los hogares más vulnerables, aunque con un impacto moderado.

En cuanto al desempeño del sector bancario, se presenta un incremento interanual al primer semestre de 2023 en los créditos de consumo de 5.3%, destacando la variación de los créditos para construcción de 1.2%, siendo positiva por primera vez desde el 2018. Adicionalmente, los activos crecieron a un ritmo interanual de 4.1% mientras los depósitos incrementan en 2.1%. En cuanto a las utilidades acumuladas, se observa una considerable alza interanual de 51.2% debido a la evolución del margen financiero, el crecimiento sostenido de la cartera de créditos y la reducción de las provisiones conforme se reducen los riesgos derivados de la pandemia. Por último, se observan tasas activas para tarjeta de crédito en niveles máximos históricos con un promedio de 20.7% a junio 2023, mientras que las tasas para préstamos personales, auto y vivienda han venido incrementando desde el periodo anterior.

Asimismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año 2022 con tasas de interés de 0.25% y, a julio de 2023, estas ascienden a 5.50% siendo la tasa de interés más alta que se ha visto desde el 2008. Se espera que las tasas se mantengan elevadas hasta el año 2024. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector económico, dificultando el

acceso a crédito para personas y empresas, así como reducir las actividades de inversión y la generación de empleo, moderando el desempeño de la economía.

El canal de Panamá ha sido un punto de comercio internacional importante que contribuye significativamente al PIB panameño, y se observa un incremento en los tiempos de espera por la mayor demanda conforme se aproxima el fin de año, aunado a la sequía que ha afectado el país y que se ha visto acrecentada por el fenómeno "El Niño", registrando entre un 30-50% menos lluvias que el promedio. Como medida para controlar esta situación, se ha reducido el número de barcos que pueden pasar por día, lo que tendrá un impacto en los ingresos que se estima caerán en unos US\$ 200 millones. Por último, el incremento en los tiempos de espera y la exploración de nuevas rutas se traducen en mayores costos que se trasladan al consumidor final pudiendo agregar más presiones a los precios.

De esta forma, se observa que la economía panameña mantiene proyecciones de crecimiento adecuadas, destacando la recuperación en el sector de servicios y comercio al por mayor y por menor. Además, presenta una inflación moderada en comparación a la región producto de mantener un tipo de cambio estable con el dólar estadounidense. Por último, se podrían presentar retos por la sequía que ha afectado el canal de Panamá y comunidades locales, así como las elevadas tasas de política monetaria que podrían afectar el dinamismo económico.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a junio de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde 3.1% en 2022 hasta 2.1% en 2023, producto de la alta inflación, políticas monetarias restrictivas y condiciones crediticias más limitadas; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.4%. Se estima un crecimiento en la región de Asia oriental y el Pacífico a medida que China avance en la reapertura económica y genere una recuperación y mejores perspectivas de crecimiento en otras economías. Por otra parte, se espera un crecimiento moderado en las otras regiones debido a la escasa demanda externa, las severas condiciones financieras mundiales y la inflación, que frenarán la actividad económica.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se destaca el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis sanitaria de 2020, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos, profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. La inflación aún se mantiene por encima del objetivo de los bancos centrales en la mayoría de las economías. A abril de 2023, la mediana de la inflación global aún se mantenía en 7.2% respecto a abril de 2022, pero por debajo de su punto más alto de 9.4% en julio de 2022.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico. Se prevé que la inflación mundial se mantenga por encima de su promedio 2015-2019 y aún por un periodo más largo de lo que se estimaba a inicios de 2023. A pesar de la mejora evidenciada en la cadena de suministro y la reducción en los precios de la energía, la demanda sigue determinando los altos niveles de inflación, aunque también la capacidad de la oferta podría representar algunos inconvenientes para reducir los niveles de inflación global.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estima que el crecimiento económico podría disminuir desde un 3.7% en 2022 hasta 1.5% en 2023. Un crecimiento más débil de las economías avanzadas afectará a las exportaciones de esas economías, en conjunto con políticas monetarias restrictivas y la persistencia de inflación interna aún elevada podrían impedir la flexibilización de las condiciones financieras para lograr una mayor recuperación económica. En Centroamérica se estima que el crecimiento económico se modere desde el 5.4% de 2022 hasta un 3.6% en 2023. Se espera que el ritmo de crecimiento de las remesas sea más lento, pero manteniendo una buena dinámica soportada en un mercado laboral más activo en Estados Unidos y que las actividades de turismo contribuyan a la actividad económica en 2023. Panamá lidera el crecimiento de la región apoyado en las exportaciones de servicios y la inversión; mientras que en El Salvador el crecimiento se moderaría, pero alcanzaría aún niveles superiores al crecimiento histórico promedio. Por otra parte, la inflación en la región aún se mantiene alta, principalmente en Honduras y Nicaragua, motivada por el aumento en los precios de los alimentos. Adicionalmente, tanto Guatemala como Costa Rica proyectan un crecimiento más moderado respecto a 2022; mientras que en el Caribe, República Dominicana estima un crecimiento de 4.1% (4.9% en 2022), impulsado en buena medida por un fuerte crecimiento de las exportaciones.

El endurecimiento de la política monetaria en Estados Unidos, al incrementar las tasas de interés por medio de la FED como respuesta a la alta inflación, plantea fuertes retos a las economías emergentes y en desarrollo. Por una parte, se afectan a las exportaciones de estas economías hacia Estados Unidos al ralentizar su dinámica comercial y, por otro lado, se incrementan los costos del servicio de deuda al elevar el pago de intereses. Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado

a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, lo cual restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Finalmente, el cambio climático plantea retos adicionales a los países con dependencia de las actividades de agricultura y minería, principalmente en Centroamérica y el Caribe. Fenómenos como El niño y La niña pueden llegar a causar sequías e inundaciones y que en conjunto con la infraestructura inadecuada profundizan los efectos de los desastres naturales. En el mediano y largo plazo, se estima que estos eventos puedan influir directamente en los niveles de desarrollo y crecimiento económico de los países de la región al afectar a sus principales sectores e industrias e impactar en su productividad.

Contexto Sistema

El Centro Bancario Internacional (CBI) está conformado por todos los bancos clasificados según el tipo de licencia: general, internacional o de representación. Los bancos de licencia general forman el Sistema Bancario Nacional (SBN), que están subdivididos en banca oficial y banca privada (banca panameña privada y banca extranjera privada). Para el primer semestre de 2023, el CBI estuvo conformado por un total de 67 bancos, de los cuales 42 son de licencia general, 15 de licencia internacional y 10 son de licencia de representación.

En la actualidad, el sistema bancario panameño está conformado por 42 bancos de licencia general. Es decir, aquellos que están autorizados para llevar a cabo su negocio de banca en cualquier parte de Panamá y el exterior. En cuanto a los bancos de licencia internacional, son 15 bancos los que tienen la facultad de dirigir transacciones en el exterior desde una oficina en Panamá. Al conjunto de estos dos se les conoce como el Centro Bancario Internacional (CBI). Las características de Panamá incluyen la ausencia de un Banco Central y de una autoridad monetaria, y el uso del dólar norteamericano como moneda de curso legal, lo cual ha contribuido a resguardar al CBI panameño de los efectos de las crisis financieras que han abatido la mayoría de los mercados y sistemas financieros del mundo.

Al 30 de junio de 2023, los activos del CBI totalizaron B/. 142,943 millones, mostrando un incremento interanual de 4.1% (junio 2022: B/. 137,298 millones) como resultado del aumento en la colocación de créditos en B/. 5,347 millones, (+6.7%) y en menor magnitud las inversiones por B/. 1,238 millones (+4.2%). Los activos líquidos totalizaron B/. 19,351 millones, teniendo una reducción en 8.4% en comparación al año anterior (junio 2022: B/. 21,128 millones). Por lo que se observan los cambios en las decisiones estratégicas en cuanto a la obtención de rendimientos.

Por otra parte, el total de la cartera crediticia se situó en B/. 85,251 millones, aumentando en 6.7%, como resultado de un mayor aumento en los créditos en el extranjero (+8.4%) que en los créditos locales (+5.9%). Asimismo, con respecto a la calidad de la cartera del CBI registra un índice de mora de 4.1%, en donde el 1.6% representa atrasos de más de 30 días, por lo que, el índice de cartera vencida es de 2.5% sobre el total de la cartera reflejando un mayor porcentaje comparado con los porcentajes previos a la pandemia. Cabe resaltar, que se prevé que durante el transcurso del año 2023 la calidad de los activos de CBI continúe controlada con una adecuada cobertura de reservas sobre préstamos morosos o vencidos.

En cuanto a las utilidades acumuladas registradas al primer semestre del 2023, la cifra obtenida al cierre del ejercicio fue de B/. 1,437 millones reflejando un incremento significativo con respecto al período anterior de (+51.2%). Se vio impulsada esta variación principalmente por el incremento en la cartera de créditos que impactó en la evolución del margen financiero, además, de la adecuada gestión en la calidad de activos, así como en el adecuado control en los gastos. Se puede observar que el sistema financiero muestra una resiliencia sólida mostrando adecuados niveles de liquidez, estables niveles de solvencia y una mejora en los indicadores de rentabilidad, sin embargo, es necesario seguir monitoreando el comportamiento de dichos indicadores con el fin de asegurar la estabilidad del sistema financiero ante la situación actual de la economía panameña.

Análisis de la institución

Reseña

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

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

Gobierno Corporativo

PCR realizó un análisis donde considera a Hipotecaria Metrocredit, S.A. respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.¹ Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US\$ 20,000,000.⁰⁰) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US\$1,000.⁰⁰) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio del 2019. El capital pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2022 se mantiene en once millones de dólares (US\$ 11,000,000.⁰⁰), lo que corresponde a once mil (11,000) acciones comunes. Metrocredit cuenta con un único accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad y no forma parte de grupo alguno. La estructura accionaria se muestra en la siguiente tabla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Operaciones y Estrategias

Operaciones

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

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

Productos²

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

Estrategias corporativas

A junio 2023, Metrocredit ha tomado la decisión de reestructurar su balance, a través de la disminución de la colocación de instrumentos de corto plazo (VCNs) en la medida de lo posible y sustituyendo estos por instrumentos de mediano y largo plazo (Bonos de 2, 3 y 4 años). Desde el año 2021 se inició un programa de préstamos comerciales con garantía hipotecaria, que consistirá en ofrecer préstamos a empresas con la garantía de la vivienda de su dueño. Adicionalmente, se está analizando por parte de la gerencia y de la junta directiva nuevas modalidades de crédito, a fin de incrementar la cartera de negocios.

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

Asimismo, por recomendación de la Junta Directiva han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito, no obstante, aprobaron una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. También cuenta con la campaña de "Cero cancelaciones" con el fin de retener a los clientes. Esperan reducir las restricciones auto impuesta para colocación de nuevos préstamos.

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

Posición competitiva

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es actualmente una de las financieras no bancarias más prominentes en Panamá. Su enfoque se centra en un nicho específico del mercado, lo que la distingue de otras instituciones financieras en el país. Este nicho particular le permite especializarse en las necesidades de un sector específico. Aunque el sector financiero en Panamá es altamente competitivo, abarcando a empleados del sector público y privado, jubilados, pequeñas y medianas empresas, Hipotecaria Metrocredit, S.A. ha optado por dirigirse a un mercado más específico.

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito

Metrocredit estructura los niveles de riesgo crediticio estableciendo máximos y mínimos en la otorgación de créditos personales con garantía hipotecaria, los cuales están garantizados por bienes inmuebles que cuentan con una cobertura de 3 a 1 veces, como mínimo, por política de la empresa. Además, posee una baja proporción de créditos personales destinados a jubilados, quienes están garantizados mediante el descuento directo de la Caja de Seguro Social. Por su parte, ningún crédito representa el 1% 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.

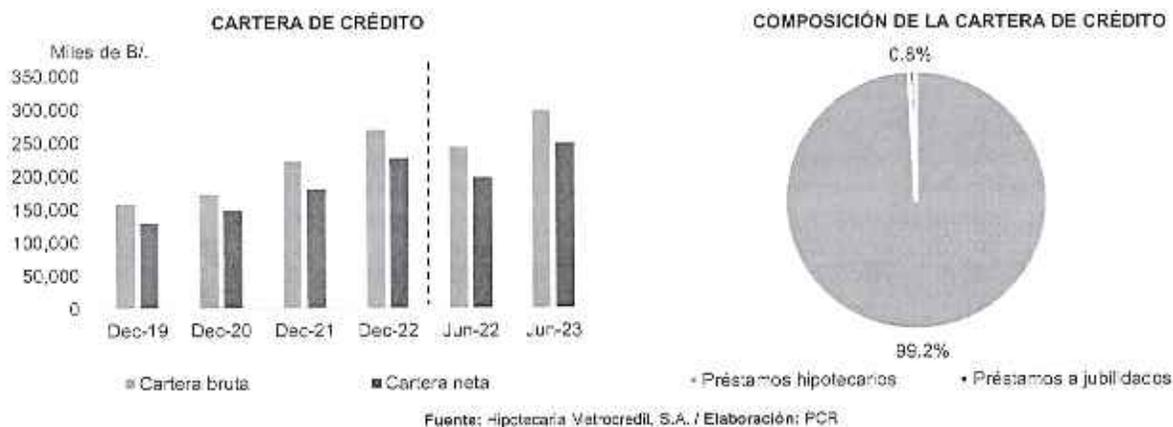
² Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.



Calidad de la cartera

A junio 2023, la cartera bruta representó una participación de 81.3% del total de los activos. Así mismo, la cartera de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizó B/. 298.3 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 54.6 millones (+22.4%), debido al crecimiento de colocaciones de créditos hipotecarios en B/. 63.7 millones (+27.4%), posicionándose en B/. 296 millones, aunado la disminución de los préstamos a jubilados de B/. 9 millones (-79.4%), situándose en B/. 2.3 millones. Por lo que se muestra un adecuado manejo de sus políticas de crédito y derivado del giro del negocio Hipotecaria Metrocredit, S.A., la cartera estuvo compuesta en un 99.2% por créditos con garantía hipotecaria y el restante 0.8% corresponde a los préstamos personales a jubilados con descuento directo de la caja de seguro social, lo anterior permite mantener una adecuada calidad crediticia y disminuir los riesgos de impago.

Cabe resaltar que el 92.8% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año) dada la naturaleza del negocio, mientras que el 7.2% 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/. 48.6 millones, lo que derivó en una cartera neta de B/. 249.7 millones, la cual aumento en B/. 51.6 millones (+26.1%) interanualmente. Cabe resaltar que a la fecha de análisis no se cuenta con cartera modificada, por lo que, Hipotecaria Metrocredit ha mostrado crecimiento constante histórico de la cartera de créditos, lo que denota calidad crediticia y buen manejo de sus políticas y objetivos comerciales.

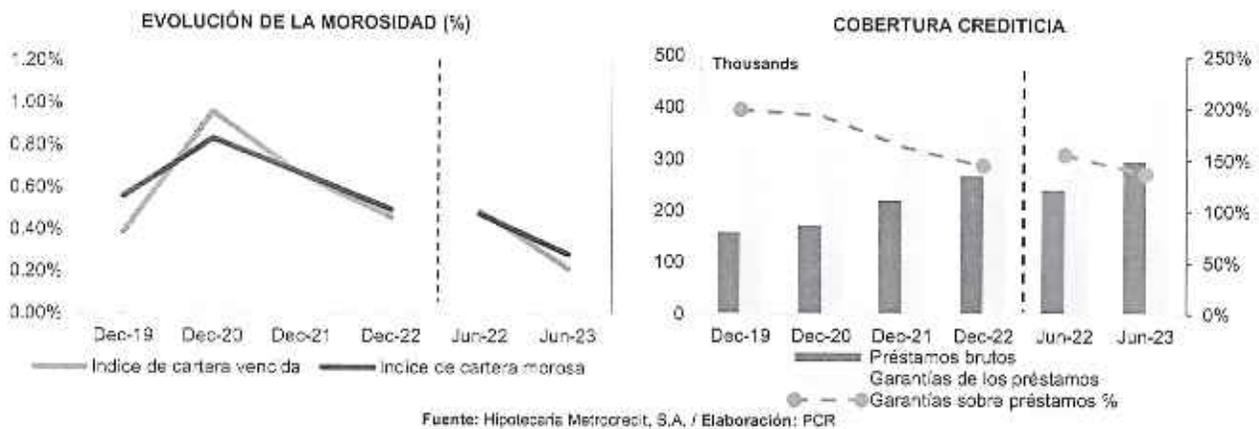


A junio de 2023, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 99.5% (junio 2022: 99.0%) del total de la cartera bruta totalizando B/. 296.8 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 55.5 millones (+23%), por otra parte, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 652 miles mostrando un decremento interanual de B/. 547.6 miles (-45.6%) representando el 0.2% del total de la cartera de préstamos, como resultado del decremento de la cartera vencida y cobro judicial. La morosidad de la cartera también se redujo en B/. 304.7 miles (-26.3%) representando un 0.3% del total de la cartera; el índice de cartera morosa experimentó una leve reducción, situándose en 0.22%, en comparación con el año anterior (junio de 2022: 0.49%). Esta disminución se atribuye principalmente al incremento proporcionalmente mayor de la cartera bruta y a la reducción observada en la cartera morosa y vencida. No obstante, cabe resaltar que los índices de morosidad y de cartera vencida no han superado el 1% en los últimos 5 años, lo cual indica una buena gestión con una buena calidad crediticia.

Adicionalmente, cuando el préstamo pasa de 180 días de vencimiento, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución o a una reestructuración según el caso; por lo tanto, no se registran reservas ni castigos, ya que la garantía es hipotecaria. A pesar de que Hipotecaria Metrocredit, S.A., no cuenta con una regulación específica con base a la gestión de riesgo crediticio según los estándares que aplica la SBP en el Acuerdo 4-2013, PCR considera que el impacto de la garantía es de relevancia en el análisis crediticio de Metrocredit ya que, cuando se ejecuta un préstamo, se hace por la totalidad del capital e intereses del préstamo hasta su vencimiento. En este sentido, en la cartera crediticia se encuentran propiedades cuya cobertura van desde un mínimo de 3 veces hasta de 40 y 50 veces sobre el saldo del préstamo.

A junio 2023, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 408.8 millones reflejando un incremento interanual de B/. 30.3 millones (+8%), lo cual puede ser explicado por el aumento de los préstamos otorgados (+22.4%). Derivado de lo anterior, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) de 137%; siendo menor en comparación al periodo anterior (junio 2022: 155.3%) ya que los préstamos incrementaron en mayor proporción (+22.4%) que las garantías (+8%). Así mismo, el ratio LTV³ (Loan to Value) fue de 72.9%, teniendo un incremento en comparación al indicador del año anterior (junio 2022: 64.3%), el cual, presenta una adecuada cobertura de los avalúos sobre la deuda. Es relevante destacar que la garantía asociada consiste en una propiedad hipotecaria que, en su totalidad, respalda el valor del préstamo. Esta medida contribuye de manera significativa a reducir el riesgo de impago, preservando así la calidad crediticia del préstamo.

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



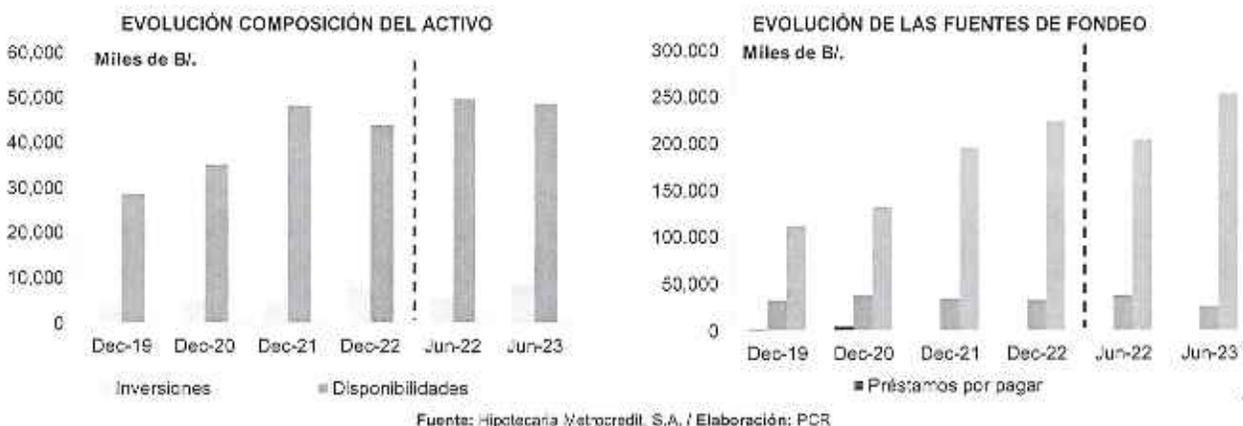
Riesgo de Liquidez

A junio 2023, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, los cuales conformaron el 13.3% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 48.6 millones, disminuyendo interanualmente B/. 1 millón (-2.2%); derivado a la disminución del efectivo en cuentas corrientes y de ahorro en B/. 2.7 millones (-13.9%), a pesar del aumento de la proporción los depósitos a plazos fijos en B/. 1.6 millones (+5.7%), así mismo, se registra un sobregiro de B/. 220 mil, siendo mayor en relación con el año anterior (junio 2022: B/. 117.2 miles), los cuales se encuentran garantizados con depósitos de plazo fijo.

En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, que totalizaron B/. 8.4 millones, reflejando un aumento interanual de B/. 2.8 millones (+50.3%), como resultado del incremento interanualmente en las acciones adquiridas en B/. 3 millones (+1.2 veces), lo que le permite rentabilizar y mejorar la liquidez de la empresa. Cabe resaltar que este portafolio de inversiones, está compuesto en su mayoría por instrumentos de renta fija, estos instrumentos se tienen principalmente con Capital Assets Consulting, Inc., Inversión en sociedades y con Central Fiduciaria, por su parte contiene instrumentos de Bonos del Estado, mostrando que el portafolio de inversiones de la empresa es de Perfil Conservador, por lo cual se mitiga el riesgo de mercado, donde a la fecha de análisis se observó una mejora impactando en la liquidez de la empresa de manera positiva.

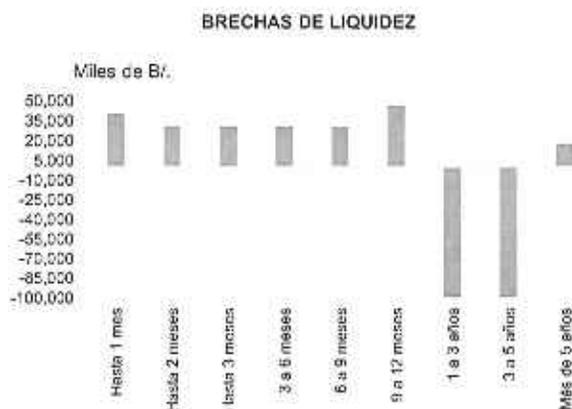
A junio 2023, las principales fuentes de fondeo de Metrocredit estuvieron compuestas en su mayoría por bonos hipotecarios (90.6%) los cuales totalizaron B/. 253.8 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 48.8 millones (+23.8%), como resultado de mayores series emitidas, mientras que los Valores Comerciales Negociables representaron el (9.4%) del total de pasivos totalizando B/. 26.2 millones, demostrando un decremento interanual de B/. 12.3 millones (-32%), derivado de la menor emisión de series para este programa en comparación de su año inmediato anterior.

Es por lo cual, que el índice de liquidez inmediata se ubicó en 17.3%, mostrando una disminución con respecto al indicador registrado al periodo anterior (junio 2022: 20.3%), asimismo, al tomar en cuenta las inversiones (Liquidez Mediata), los activos líquidos representan el 20.3% de los pasivos costeables (junio 2022: 20.6%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron una disminución, esto se debe a la disminución de las disponibilidades (-2.2%) y al aumento de los pasivos costeables (+15%). No obstante, al comparar la liquidez de la empresa en sus últimos 5 años promedia un índice de 18.9%, el cual había mantenido al alza desde 2019, a excepción del presente periodo, a pesar de esta disminución, se observan adecuados niveles de coberturas de sus obligaciones a corto plazo.



Brechas de liquidez

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

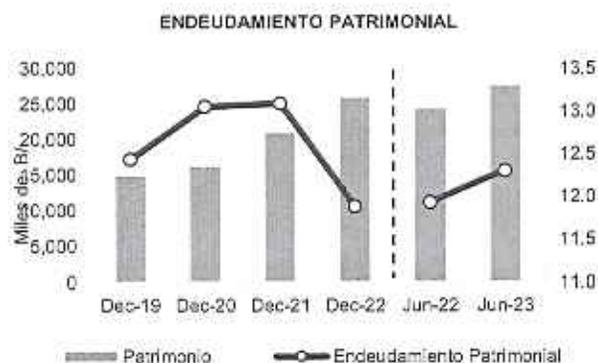


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo de Solvencia

Al 30 de junio 2023, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizó B/. 27.5 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 3.2 millones (+13.4%), derivado del incremento en la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 6.1 millones (+9.3%), aunado al incremento en las utilidades retenidas que totalizaron B/. 10.4 millones, teniendo un aumento en B/. 2.7 millones (+35.6%) (junio 2022: 7.7 millones).

Con respecto al endeudamiento patrimonial, tuvo un aumento de 11.9 veces en junio 2022 a 12.3 veces en junio 2023, lo cual es consecuencia del incremento en mayor proporción del pasivo (+17%) con relación al aumento del patrimonio (+13.4%), derivado a esto, presenta un adecuado nivel de solvencia, siendo capaz de responder ante sus obligaciones. Cabe mencionar que las financieras no tienen una regulación específica sobre los requerimientos de capital para el cumplimiento de la categorización de fondos.



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

Riesgo de Mercado

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de Tasa de Interés

Hipotecaria Metrocredit, S.A. está sujeta al riesgo de tasa de interés en las fuentes de financiamiento y en las emisiones bursátiles, debido a que la tasa de interés puede ser fija y/o variable, lo cual puede ser un factor de riesgo ante posibles fluctuaciones en los mercados internacionales. A junio 2023, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta Metrocredit, es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasas de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos, sin embargo, estas últimas se están mitigando por la nueva estrategia que están adoptando, de aumentar sus fuentes de fondeo a mediano y largo plazo (2, 3 y 4 años) y disminuir las fuentes de fondeo a corto plazo. A al analizar el margen financiero a la fecha de análisis se observó que la tasa activa promedio se ubicó en 11.5% y la tasa pasiva promedio se ubicó en 3.5%, mostrando un margen financiero positivo de 8%, teniendo un aumento de 0.5 puntos porcentuales.

Riesgo Operativo

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

Prevención de Blanqueo de Capitales

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

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

Resultados Financieros

A junio 2023, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 15.5 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2.1 millones (+16.3%), el cual fue producto del aumento de los ingresos por intereses ganados por colocación de créditos (B/. 2.5 millones; +24.6%), aunado la disminución en los rubros de ingresos por gastos de manejo en B/. 426.9 miles (-18.1%). Por su parte, los intereses ganados en los plazos fijos aumentaron de B/. 71.5 miles (+9.5%). El alza en los ingresos se dio principalmente por el incremento observado en la cartera bruta (+22.4%), derivado principalmente por los préstamos hipotecarios B/. 63.7 millones (+27.4%), los cuales devengan una tasa activa promedio ponderada de 11.5%.

En lo que respecta a los gastos financieros, al periodo de análisis, totalizaron B/. 9.2 millones, incrementado de manera interanual en B/. 1.3 millones (+16.9%) derivado del incremento en los intereses por Bonos y VCN's en B/. 1.3 millones (+17.4%) y devengan una tasa pasiva promedio ponderada de 3.5%. Conforme a lo anterior, el margen financiero bruto se situó en B/. 6.3 millones (+15.3%), mayor al presentado al año anterior, (junio 2022: B/. 5.4 millones), como consecuencia que el crecimiento en los ingresos financieros fue proporcionalmente mayor al alza en los gastos financieros, se observa una mejora en la generación de resultados basada en sus operaciones.



Con respecto a lo anterior, el rubro de otros ingresos, los cuales corresponden a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, registró un incremento de B/. 395.8 miles (+63.6%), como resultado del aumento en ingresos varios (+1.4 veces) y por los ingresos legales (+7%). Como resultado de lo anterior, el margen operacional bruto totalizó B/. 7.3 millones, aumentando de manera interanual en B/. 1.2 millones (+20.2%) debido por el aumento en los ingresos como de

los gastos. En lo que respecta a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, totalizaron B/. 4.9 millones lo cual representó un aumento interanual de B/. 415,1 miles (+9.2%).

Producto de lo anterior, hizo que el margen operativo neto totalizara B/. 2.4 millones, mostrando un crecimiento interanual de B/. 854.2 miles (+53.8%). Asimismo, el índice de eficiencia operativa⁴ se situó en 67.2% reflejando una mejora respecto al año anterior (junio 2022: 74%). Al restar el impuesto sobre la renta causado, el cuál totalizó B/. 396.9 miles (+1.5 veces), la utilidad neta se situó en B/. 2 millones, aumentando en B/. 613.9 miles (+42.7%) interanualmente, mostrando un crecimiento histórico (junio 2022: B/. 1.4 millones), demostrando una buena optimización de sus gastos.

Rentabilidad

Derivado de lo anterior, el ROAA de la empresa se situó en 0.95%, incrementando en 0.21 puntos porcentuales respecto al periodo anterior (junio 2022: 0.75%). Por otro lado, el ROEA de la empresa se situó en 12.7%, incrementando 3.03 puntos porcentuales (junio 2022: 9.6%), debido al aumento en el patrimonio y la utilidad previamente mencionados, se muestra un adecuado crecimiento de la rentabilidad de la financiera, por lo cual, se observa que han sido capaces de generar mayor rentabilidad derivado de sus operaciones.



⁴ Gastos operativos /Margen operativo bruto

Instrumentos calificados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV 697-17
Monto de la oferta:	US\$ 45.000.000
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macroítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo con la demanda en el mercado. Se emitirá un macroítulo por cada serie que salga al mercado.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A.
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Redención anticipada:	El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
Uso de los Fondos:	El producto neto de la emisión, USD 44,275,560.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir, operaciones de crédito del emisor.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

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

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Rotativos SMV 179-19
Monto de la oferta:	US\$ 70,000,000
Fecha de la oferta inicial:	15 de mayo de 2019
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macroítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo con la demanda en el mercado. Se emitirá un macroítulo por cada serie que salga al mercado.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A.
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Redención anticipada:	El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
Uso de los Fondos:	El producto neto de la emisión, USD 68,916,805.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir operaciones de crédito del emisor.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se 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. (LatinClear)
	Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Rotativos de hasta US\$100 millones
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 100,000,000
Series y denominaciones:	Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macrotítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles. Los Bonos serán emitidos en varias Series a determinar. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Ser II o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Bonos en circulación:	
Plazo:	Hasta 10 años
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).
Tasa de interés:	
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos cuyo valor residual o saldo adecuado en los mismos sumen 110%. Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá. Aportes en efectivo en dólares al 100% desde el momento que estén disponibles los fondos. Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios. El fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá, que según avalúo comercial representen 150% de la cuantía de los valores en circulación de cada serie.
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios podrán ser recibidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.
Respaldo:	Crédito general del emisor
Uso de los fondos:	Capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.
	Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por US\$ 200,000,000.00

Hipotecaria Metrocredit tiene contemplada la emisión de un nuevo programa rotativo de bonos hipotecarios por un monto de hasta USD 200 millones, el cual es sometido a calificación de riesgo en el presente informe. Las principales características de dicho programa se presentan en el siguiente cuadro:

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Rotativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 200,000,000
Series y denominaciones:	Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macrotítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles. Los Bonos serán emitidos en varias Series a determinar. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Ser II o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Plazo:	Hasta 10 años
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).

Periodicidad de pago de intereses:	<p>Será remitida mediante suplemento al Prospecto Informativo.</p> <p>Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. Realizaran traspaso mediante cesión a El Fideicomiso de los bienes incluyendo entre otros:</p> <p>(a) Créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza(incluyendo créditos hipotecarios y préstamos a jubilados con garantía de la Caja de Seguro Social) , líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir; así como acciones, bonos o cualquier bien adquirido por HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. en Panamá, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del presente contrato y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores puedan ser determinables.</p> <p>(b) Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.</p> <p>(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 Latinoamericana de Valores, que cumplan con los términos de El Fideicomiso y los Prospectos Informativos correspondientes, al cien por ciento (100%).</p> <p>(d) Aportes en efectivo en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al cien por ciento (100%), desde el momento que estén disponibles los fondos.</p> <p>(e) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.</p> <p>(f) Cartera de bienes reposeidos, según avalúo comercial en Panamá; los cuales, cuentan con una póliza de seguros, ya que los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de créditos se encuentran asegurados, así como un avalúo realizado por empresa de reconocido profesionalismo.</p> <p>(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 avalúo comercial representen ciento por ciento (100%), de la cuantía de los valores en circulación de cada Serie, ajustándose a la garantía que indique el correspondiente Suplemento Informativo. Los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de la cartera de crédito estarán asegurados, así como con un avalúo realizado por empresa de reconocido profesionalismo.</p>
Garantías:	
Pago de capital:	Al vencimiento.
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.
Respaldo:	Crédito general del emisor
Uso de los fondos:	Capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor.
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

El producto neto de la emisión, USD 198,338,160.77, será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor, también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de los Bonos y a su orden de prioridad. El uso específico de los fondos será notificado mediante el suplemento de la serie correspondiente, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta.

El instrumento a través del cual se constituye la garantía es un fideicomiso. Este contrato de fideicomiso existente: Fideicomiso de Garantía constituido mediante Escritura Pública No. 9541 del 25 de julio de 2016 (Fideicomiso Paraguas u Omnibus Trust), que es garante de varias emisiones del Emisor, y al cual también se incluirá la presente emisión , a ser adendado, el cual fue previamente modificado mediante las Escrituras Públicas No. 1854 del 2 de febrero de 2018, No. 7892 del 29 de mayo de 2019 , y la No. 4101 del 7 de marzo de 2022, entre Hipotecaria Metrocredit como Fideicomitente con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria , que será adendado y cuya inscripción deberá realizarse treinta (30) días calendarios posteriores a la autorización de la SMV. El Fideicomitente traspasará o cederá a El Fideicomiso los bienes Fiduciarios, que sean necesarios transferir a El Fideicomiso para que el saldo de los bienes Fiduciarios de tal índole, al Día de Ajuste, no sea inferior al cien por ciento (100%), de la cuantía de los valores en circulación de cada Serie, ajustándose a la garantía que indique el correspondiente Suplemento Informativo.

Assumiendo que Hipotecaria Metrocredit toma la decisión de emitir la totalidad del nuevo programa, US\$200 millones, más los bonos emitidos y en circulación a diciembre 2022 por pagar, el nivel de endeudamiento de la totalidad de bonos por pagar representaría 16.37 veces el patrimonio (Bonos por pagar + nueva emisión / Patrimonio) y 24.83 veces el capital pagado del emisor (Bonos por pagar + nueva emisión / Capital pagado). Para diciembre 2022, el nivel de endeudamiento de los bonos por pagar sobre el patrimonio representa 8.67 veces, y 13.14 veces sobre el capital pagado del emisor.

Por su parte, el endeudamiento patrimonial con el nuevo programa se ubicaría en 19.59 veces (Nueva emisión/Patrimonio), esto debido al aumento de los pasivos totales (+64.9%), principalmente por los bonos por pagar de la nueva emisión. La relación total de pasivos totales /capital pagado antes de la oferta de acuerdo con los estados

financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 es de 18.01 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 29.70 veces a 1 vez. Si lo midiéramos con relación al patrimonio, la relación antes de la emisión sería de 11.88 veces y luego de emitida sería de 19.59 a 1 vez.

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

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

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

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

Programa de emisión de Valores Comerciales Negociables por US\$ 25 millones SMV 342-21 modificada por SMV 073-2022.

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de Valores Comerciales Negociables SMV 342-21
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 25,000,000
Serie y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macroítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macroítulo por cada serie que salga al mercado.
Plazo:	
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	Podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los VCN's de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo)
Periodicidad de pago de intereses:	
Garantías:	Los VCNs estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable (omnibus trust) a ser constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y moratorios, y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los Tenedores Registrados de la Emisión indicada y de cualquier otra Emisión de Valores que en el futuro registre ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá a favor del cual se realizará la cesión de Bienes fiduciarios tal como se especifica en la Sección G- Garantía del prospecto.
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los VCN's podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al

100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.

Respaldo:

Crédito general del emisor

Uso de los fondos:

El producto neto de la emisión será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor, también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales

Fiduciario:

Central Fiduciaria, S.A.

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

La empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US\$ 2,255,000, tal como lo establece el contrato de Fidelcomiso, 120 días para garantizarlos VCN's en circulación al 31 de diciembre de 2022.

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

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 10,000,000
Valor nominal y denominaciones	Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominal y registrada.
Precio inicial de venta:	Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
Fecha de oferta	El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.
Dividendos (acumulativos)	Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado.
Garantías:	No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.
Traspaso:	Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.
Redención anticipada	Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 del Prospecto Informativo.
Prelación:	En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la emisión (USD 8,836,756) 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.

RESUMEN DE EMISIONES A 30 DE JUNIO 2023

EMISION	MONTO EN CIRCULACION CON GARANTIAS (US\$)	MONTO EN CIRCULACION SIN GARANTIAS (US\$)*	TOTAL EN CIRCULACION	COBERTURA
Programa de bonos (US\$ 40 millones)	23,683,000	8,700,000	32,383,000	200%
Programa de bonos (US\$ 45 millones)	31,603,000	5,479,000	37,082,000	200%
Programa de bonos (US\$ 70 millones)	45,250,000	10,661,000	55,911,000	150%
Programa de bonos (US\$ 100 millones)	80,279,000	11,672,000	91,951,000	120%
Programa de bonos (US\$ 200 millones)	-	12,273,000	12,273,000	-

- En la tabla se encuentran series en circulación sin cobertura debido a que se encuentran en proceso de registro y cesión, dentro de los 160 días contemplados en el contrato fiduciario.
- En la tabla se encuentran series en circulación sin cobertura debido a que se encuentran en proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.

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

Proyecciones financieras

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

El estado de resultados proyectado en relación con el real, los ingresos por intereses totales reales a junio 2023 se encuentran en un 65.1% de lo estimado en la proyección de diciembre 2023 (B/. 19.7 millones), producto de los ingresos intereses ganados. Por otro lado, los gastos por intereses de Bonos y VCN, se encuentran un 63.8% por debajo de lo proyectado (B/. 14.4 millones), los gastos financieros se muestran bajos siendo un 2.7% de lo esperado a fin de año (2023), lo cual es favorable para el resultado proyectado. La utilidad neta en junio 2023 a totalizó B/ 2 millones representando 87.1% de lo proyectado para el cierre año 2023, se observa que sus resultados están alineados a su proyección, lo cual muestra un manejo adecuado de sus operaciones, cumpliendo sus estimaciones.

Estado de Resultados	Real	AÑO	AÑO	AÑO
Cifras en Balboas B/.	Jun-23	2023	2024	2025
Ingresos:				
Intereses ganados	12,841,075	19,736,283	21,315,186	23,020,401
Gastos por intereses				
Bonos y VCN	9,246,641	14,493,929	15,653,443	16,905,719
Financieros	21,157	782,343	805,814	829,988
Total de gastos por intereses	9,267,798	15,276,272	16,459,257	17,735,707
Total de ingresos por intereses, neto	3,573,277	4,460,011	4,855,929	5,284,694
Otros ingresos				
Ingresos - gastos de manejo	1,928,097	2,976,573	3,214,699	3,471,875
Intereses ganados - plazos fijos	826,582	1,591,242	1,670,806	1,754,345
Otros ingresos	1,018,048	1,230,315	1,291,830	1,356,422
Total de otros ingresos	3,771,727	5,798,130	6,177,334	6,582,642
Ingresos netos por interés y otros	7,345,004	10,258,142	11,033,263	11,867,336
Gastos generales y administrativos	4,937,470	7,680,660	7,911,080	8,148,412
Ganancia neta en operaciones	2,407,534	2,577,482	3,122,183	3,718,924
Ganancia en venta de bienes inmuebles	41,107	13,631	13,904	14,152
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,448,641	2,591,113	3,136,087	3,733,106
Menos: impuesto sobre la renta - estimado	398,906	236,556	241,286	246,112
Utilidad neta	2,051,735	2,354,558	2,894,801	3,486,994

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

Como resultado de lo anterior, a lo largo de las proyecciones se presenta una utilidad neta positiva para los 5 años, con un crecimiento promedio del 20% para cada año. Se tomó en cuenta junio 2023 donde la utilidad neta fue de B/. 2 millones, manteniendo la cobertura de los gastos financieros por encima de 1, muestra una adecuada cobertura sobre gastos financieros de 1.3 veces, siendo razonable en los estados de resultados proyectados y superando los niveles de ingresos y utilidad proyectado a la fecha de análisis. A junio 2023 el EBITDA es el 65.6% de lo que se espera en los próximos 6 meses, mostrando un adecuado manejo operativo.

Ratios Financieros	Real	AÑO	AÑO	AÑO
	Jun-23	2023	2024	2025
EBITDA	11,716,439	17,867,385	19,595,344	21,468,812
Gastos Financieros	9,267,798	15,276,272	16,459,257	17,735,707
EBITDA / Gastos Financieros	1.3	1.2	1.2	1.2

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

BALANCE GENERAL

Balance General (Miles de B./)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Activos	199,406	226,380	293,704	334,165	314,284	366,815
Disponibilidades	28,686	35,171	48,267	43,876	49,738	48,668
Inversiones	3,945	6,005	5,083	8,171	5,608	8,427
Préstamos brutos	158,889	172,536	221,740	270,194	243,705	298,365
Préstamos netos	129,166	148,022	180,222	227,676	198,086	249,755
Otros activos corrientes	3,088	2,752	3,865	4,176	4,334	4,079
Propiedades disponibles para la venta	1,281	4,249	4,088	3,325	3,777	3,161
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,391	1,397	1,862	1,880	1,931	1,901
Otros activos no corrientes	2,146	6,271	9,000	2,542	5,193	2,224
Pasivos	184,560	210,272	272,864	308,219	289,978	339,245
Sobregiros bancarios	7,548	10,672	433	145	117	220
Cuentas por pagar - proveedores	287	449	278	128	265	198
V.C.N por pagar	32,754	37,576	34,048	32,816	38,583	26,241
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	1,348	4,919	0	0	0	0
Otros pasivos corrientes	713	311	494	569	411	2,078
Bonos por pagar	112,062	131,807	198,095	224,830	204,982	253,860
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	29,888	24,538	41,518	49,630	45,819	56,647
Patrimonio	14,845	16,109	20,841	25,946	24,307	27,570
Capital en acciones	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	0	390	3,250	6,112	5,592	6,112
Utilidades no distribuidas	3,845	4,719	6,591	8,834	7,715	10,458
Pasivos + patrimonio	199,406	226,380	293,704	334,165	314,284	366,815

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

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y Perdidas (Miles de B./)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Ingresos financieros	19,974	19,405	24,023	28,735	13,414	15,595
Intereses ganados	16,605	15,867	17,665	22,520	10,305	12,841
Ingresos - gastos manejo	2,105	2,363	4,834	4,755	2,355	1,928
Intereses ganados - plazos fijos	1,264	1,375	1,525	1,460	754	826
Gastos financieros	10,409	12,222	15,081	17,573	7,928	9,268
Intereses financieros	832	716	421	126	55	21
Intereses de bonos	9,577	11,506	14,660	17,447	7,873	9,247
Margen financiero bruto	9,565	7,183	8,942	11,162	5,486	6,327
Otros ingresos	1,635	1,063	1,581	1,493	622	1,018
Margen operacional bruto	11,200	8,246	10,503	12,655	6,108	7,345
Gastos de operación	8,559	7,029	8,283	9,309	4,522	4,937
Margen operacional neto	2,641	1,217	2,220	3,347	1,586	2,408
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	84	13	6	9	9	41
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,725	1,230	2,226	3,356	1,594	2,449
Impuesto sobre la renta causado	387	223	281	475	157	397
Utilidad neta	2,358	1,007	1,944	2,881	1,438	2,052

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

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	jun-22	jun-23
Liquidez						
Liquidez Inmediata	18.6%	19.0%	20.9%	17.0%	20.4%	17.3%
Liquidez Mediata	21.2%	21.7%	23.1%	20.2%	22.7%	20.3%
Solvencia						
Patrimonio con relación a Activos	7.4%	7.1%	7.1%	7.8%	7.7%	7.5%
Pasivo con relación a Activos	92.6%	92.9%	92.9%	92.2%	92.3%	92.5%
Patrimonio sobre Pasivo	8.0%	7.7%	7.6%	8.4%	8.4%	8.1%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	9.3%	9.3%	9.4%	9.6%	10.0%	9.2%
Patrimonio sobre Depósitos	9.6%	8.7%	9.0%	10.1%	10.0%	9.8%
Pasivo sobre Patrimonio	12.4	13.1	13.1	11.9	11.9	12.3
Rentabilidad						
ROE	15.9%	6.3%	9.3%	11.1%	5.9%	7.4%
ROA	1.2%	0.4%	0.7%	0.9%	0.5%	0.6%
ROAE	15.9%	6.3%	9.3%	11.1%	5.6%	12.7%
ROAA	1.2%	0.4%	0.7%	0.9%	0.7%	1.0%
Eficiencia operativa	76.4%	65.2%	78.9%	73.6%	74.0%	67.2%
Calidad de Activos						
Cartera Vencida / Cobro judicial	0.39%	0.96%	0.66%	0.46%	0.49%	0.22%
Cartera Morosa	0.56%	0.84%	0.67%	0.50%	0.48%	0.29%
Loan to Value	50.8%	52.0%	61.4%	69.0%	64.4%	73.0%
Garantías sobre cartera bruta	197.6%	182.4%	182.8%	144.9%	155.3%	137.0%
Márgenes de Utilidad						
Margen Financiero Bruto	47.9%	37.0%	37.2%	38.8%	40.9%	40.6%
Margen Operacional Bruto	56.1%	42.5%	43.7%	44.0%	45.5%	47.1%
Margen Operacional Neto	13.2%	6.3%	9.2%	11.6%	11.8%	15.4%
Margen de Utilidad Neta	11.8%	5.2%	8.1%	10.0%	10.7%	13.2%

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



VII. DECLARACION JURADA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' with a long, sweeping tail that curves upwards and then downwards.



DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí **ALEXANDER VALENCIA MORENO**, Notario Público Undécimo del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número cinco – setecientos tres – seiscientos dos (5-703-602), comparecieron personalmente: **JOSÉ MARÍA HERRERA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, administrador, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), en su condición de Presidente; **CARLOS HERRERA CORREA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número nueve – ciento dieciocho – doscientos cinco (9-118-205), en su condición de Tesorero; y, **JOSÉ MARÍA HERRERA CORREA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, administrador, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – doscientos veintitrés – dos mil doscientos veinte (8-223-2220), en su condición de Gerente General; de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, y me solicitaron hiciera constar en forma atestación notarial bajo la gravedad del juramento y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio regulado por el artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal, el suscrito Notario hace constar que a los señores se les tomó el juramento de rigor, prometiendo decir la verdad y de esa forma manifestando lo siguiente:-----

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., para el periodo correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).-----

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 u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**.-----

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

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

El suscrito Notario hacer constar que una vez fue recogida la deposición notarial de los declarantes, se les dio lectura íntegra de la misma y reiteración del contenido del artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal sobre el falso testimonio, manifestando su conformidad con el texto leído y firmándola como muestra de su aceptación.-----

Por su lado, los comparecientes hacen constar: 1. Que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, el número de sus documentos de identidad y aprueban este instrumento conforme está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponde a la verdad y a lo que han expresado libremente y que asumen de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado por ellos. 3. Que saben que la Notaría responde solo por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad o integridad de los mismos.-----

Así terminaron de exponer los declarante y leída como les fue esta diligencia en presencia de los testigos

19 3 24

800

12048

NOTARÍA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ



instrumentales SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro – setecientos dieciséis – ciento cincuenta y nueve (4-716-159) y MARÍA ELECSI GONZÁLEZ GONZÁLEZ, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número nueve – doscientos tres – trescientos noventa y tres (9-203-393), ambas mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, el Notario, que doy fe.


JOSÉ MARÍA HERRERA


CARLOS HERRERA CORREA


JOSÉ MARÍA HERRERA CORREA


SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ


MARÍA ELECSI GONZÁLEZ GONZÁLEZ




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.

- 1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitara. Adicionalmente el mismo será publicado en la página de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. www.latinexbolsa.com

- 2. Fecha de divulgación.**

El emisor estará distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2023.

Firma

José María Herrera Jr
Presidente

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