

HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2024



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 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 265-2023	200,000,000
Programa Rotativo de Bonos	SMV 157-2024	150,000,000
Emisión de Acciones Preferidas	SMV 029-2025	10,000,000

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>

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	Dic 2020	Jun 2021	Dic 2021	Jun 2022	Dic 2022	Jun 2023	Ene 2025
Fecha del comité	09/07/2021	03/12/2021	01/07/2022	06/01/2023	19/03/2023	11/12/2023	30/06/2024
Fortaleza Financiera	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	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-	PA AA-	PA AA-	PA 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-
Emisión de Acciones Preferidas (SMV-575-2019)	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21		PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 265-23					PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 157-24							PA AA-
Emisión de Acciones Preferidas SMV 29-25							PA A-
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

* paA: Perspectiva Estable. Comité 03/2025 de 10 de enero de 2025.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos 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), el resultado para finales del año 2024 fue muy bueno, ya que la empresa redujo la colocación de VCNs en un monto de USD 11,678,000 o un 48.5% vs la colocación a finales del año 2023.

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 2024, la utilización de líneas o sobregiros bancarios fue de casi cero (0). De hecho las disponibilidades han aumentado, a pesar de su no utilización.

Al 31 de diciembre de 2024 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD 12,402,000.00 y Bonos Hipotecarios por USD 330,834,000.00. 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 2010-2024.

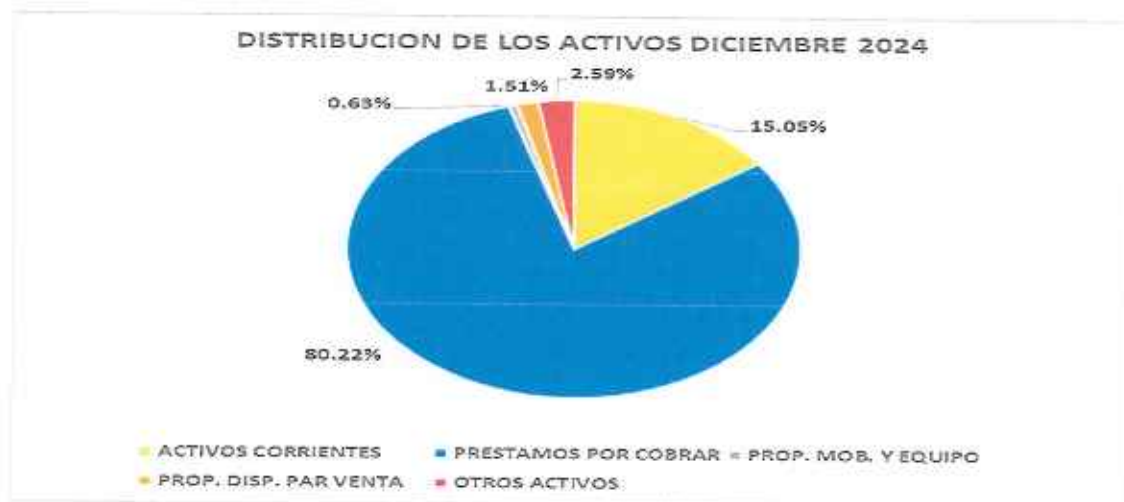


Fuente: estados financieros del emisor

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



A continuación gráfico detallando la distribución de los activos al 31 de diciembre de 2024.



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 99.42% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público. El monto máximo de préstamo autorizado asciende a USD280,000.00

El 0.57% de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, y menos de 0.01% préstamos personales con descuento directo.

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

El valor de avalúo de las 5,697 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD 460,379,641.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Para el 2025 esperamos tener garantías hipotecarias de al menos USD500,000,000.00

Esto significa que las coberturas de los VCNS y emisiones de bonos están garantizadas por avalúos en exceso de cobertura, y la cartera de jubilados, préstamos prendarios y depósitos a plazo cedidos, así como bienes reposeídos, en exceso de lo requerido, son una garantía adicional a considerar. El monto promedio por préstamo hipotecario en base a la cartera neta al 31 de diciembre de 2024 es de USD 54,575,77. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.49 veces el monto de la cartera neta de préstamos hipotecarios.

Sus competidores son las más de 195 empresas financieras que operan en la República de Panamá debidamente autorizadas y registradas (al 31 de diciembre de 2024), 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/estadísticas/>

- 2.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
fiBalance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2023
(en Balboas)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	4,453,329	Cuentas y Efectos por Pagar	1,277,45,076
Depósitos en Banco	216,612,866		
Cuentas y efectos por cobrar	388,010,446		
Inventario	673,473		
PRESTAMOS		PRESTAMOS	
Hipotecarios	19,874,577	Bancos	409,826,748
Vehículos	29,676,648	Sobregiros	7,098,386
Personales	2,098,197,840	Otras Entidades Financieras	111,582,049
Sector Comercial	56,621,732	Particulares	1,049,370
		Accionistas	62,153,306
Otras Garantías	152,901,215	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	289,255,424		
Reserva Ctas. Malas	93,341,894	Cuentas y Gastos Acumulados	46,051,032
Comisiones Diferidas	1,234,873	Impuestos por pagar	16,007,499
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	12,367,914	Otros pasivos	400,849,468
Bonos Privados	19,359		
Acciones	20,670,384	TOTAL DE PASIVO	2,332,070,934
Otras	34,988,035		
Mobiliarios y Equipos	19,634,193	Capital Pagado	232,215,233
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	30,578,252	Capital Adicional	80,146,721
Bienes Inmuebles	10,694,533	Utilidades Retenidas	195,470,178
Bienes Muebles	1,209,967	Impuesto Complementario	-4,059,087
Equipo Rodante	4,186,922	Reservas de Capital	-37,042,982
Otros Activos	20,016,658	Déficit o superávit	-395,250
Menos:		Otras Reservas	138,127
Depreciación Acumulada	38,535,781		
Equipo en Arrendamiento Financ.	618,464		
Cuentas Pagadas por Adelantado	14,443,880	TOTAL DE CAPITAL	466,472,940
Otros Activos	84,461,159		

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2023. 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 2023
(en balboas)

TOTAL DE INGRESOS	395,503,405
Ingresos por intereses / préstamos y financiamiento otorgados	314,575,043
Comisiones recibidas	39,125,877
Ingresos por dividendos...	5,110,563
Ingresos por arrendamiento financiero	
Intereses	118,923
Amortización	0
Otros cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	36,573,000
TOTAL DE GASTOS	341,282,740
Intereses pagados sobre financiamiento recibido	119,129,463
Comisiones pagadas sobre préstamos	11,206,326
Sueldos y salarios	45,939,141
Salarios y prestaciones laborales	5,516,302
Cuota patronal Seguro Social	428,384
Cuota seguro educativo	24,602
Riesgo Profesionales	15,313
ALQUILERES :	
Edificios	1,475,981
Maquinarias y equipos	162,692
Terrenos	0
Otros	2,517,832
Comisiones bancarias	1,101,656
Primas de seguro pagados	2,286,088
Honorarios profesionales	28,569,963
Gastos de representación	320,839
Transportes y viajes	2,343,620
Cuotas y suscripciones	894,369
Anuncios y propagandas	6,129,774
Atenciones a clientes	1,092,019
Fotocopias	5,167
Agua	5,153
Energía eléctrica	1,293,324
Luz Agua y Teléfono	761,332
Teléfono	903,633
Aseo	318,644
Timbres y Sellos	100,355
Impuestos municipales	210,101
Impuestos nacionales	1,497,557
Otros Impuestos	6,500,494

ITBMS	435,967
Útiles de oficina	1,151,221
Mantenimiento y reparación	2,475,905
Combustibles y lubricantes	261,084
Gastos notariales	1,044,372
Dieta de directores	260,379
Pérdida en venta de activos fijos	1,646,144
Donaciones y contribuciones	170,875
Cuentas Malas	45,087,411
Gastos misceláneos	8,320,332
Gastos de depreciación	8,262,443
Servicios profesionales	3,021,858
Servicios de descuentos	639,718
Arrendamiento financiero	574,943
Otros gastos	26,909,966
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	54,220,665
MENOS : IMPUESTO / RENTA	8,863,140
IMPUESTO COMPLEMENTARIO	0
DIVIDENDOS NO DISTRIBUIDOS	421,622
DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS	526,239
TOTAL UTILIDADES RETENIDAS	44,589,664
DEFICIT O SUPERAVID AL INICIO AÑO	-2,502,827
DEFICIT O SUPERAVID AL FINAL AÑO	4,227,129

Fuente: Dirección de Empresas Financieras Actualizado: Posterior al cierre del año 2023.

Al 31 de diciembre de 2024, existían 195 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 principal del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de Préstamos Personales con Garantía Hipotecaria (99.42% de su cartera). Esta es una financiera de nicho.

El emisor tiene además de su Casa Matriz, 16 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, La Nueva Doña (Panamá Este) y Los Santos, Bethania. 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 (5,697 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa USD403,803,952 de cartera bruta o USD310,918,170 de cartera neta. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2024 es de USD54,575.77. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 1.49 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 2024.

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 2024

31 de diciembre de 2021								
COSTO DE ADQUISICIÓN	Terreno	Edificios	Buques re-antares	Equipo de oficina	Mobiliario y equipos	Instalación y mejoras	Letram	Totales
Saldo al inicio del año	500,000	392,670	2,143,237	1,492,469	619,389	338,552	191,709	5,928,145
Más: adquisiciones	-	-	343,872	267,018	73,922	93,476	24,194	799,397
Saldo al 30 de septiembre	500,000	392,670	2,487,109	1,764,487	693,312	432,027	215,903	6,718,542
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldo al inicio del año	(-)	(169,844)	(1,684,194)	(1,029,139)	(511,540)	(346,191)	(161,936)	(3,893,054)
Más: gastos del periodo	(-)	(13,086)	(109,206)	(154,429)	(26,443)	(62,182)	(5,722)	(570,667)
Saldo al 30 de septiembre	(-)	(182,930)	(1,793,400)	(1,183,568)	(537,983)	(407,972)	(167,658)	(4,463,721)
Saldo neto	500,000	209,740	693,709	580,919	155,329	224,055	48,245	2,254,821
31 de diciembre de 2020								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldo al inicio del año	500,000	392,670	2,107,103	1,312,395	600,346	446,536	186,671	5,481,633
Más: adquisiciones	-	-	108,204	135,014	12,242	111,993	9,058	477,492
Saldo al 31 de diciembre	500,000	392,670	2,215,307	1,447,409	612,588	558,529	195,729	5,909,145
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldo al inicio del año	(-)	(156,793)	(1,511,973)	(892,750)	(467,133)	(329,962)	(154,127)	(3,519,733)
Más: gastos del periodo	(-)	(13,086)	(153,920)	(156,389)	(24,407)	(115,379)	(2,113)	(479,297)
Saldo al 31 de diciembre	(-)	(169,879)	(1,665,893)	(1,049,139)	(501,540)	(445,341)	(156,240)	(4,098,030)
Saldo neto	500,000	222,791	549,414	398,270	111,048	213,188	39,489	1,811,115

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Moody's alerta sobre el deterioro fiscal de Panamá y advierte sobre riesgos crediticios

Las presiones fiscales de Panamá “han aumentado considerablemente” debido al fuerte deterioro del déficit fiscal y la asequibilidad de la deuda en 2024.

Así lo plantea la agencia de calificación de riesgo Moody's en un reciente reporte sobre el Gobierno de Panamá titulado: “La consolidación fiscal y la reforma de políticas son clave para frenar el deterioro del crédito”.

En dicho informe, Moody's alerta que las próximas decisiones en materia de políticas públicas brindarán información “crítica” sobre la capacidad política de reforma.

“Las medidas legislativas para establecer condiciones para una consolidación fiscal creíble y las medidas presupuestarias para apoyar la estabilización de los indicadores de deuda serán fundamentales para frenar el debilitamiento del perfil crediticio soberano”, se subraya en el documento.

Cabe recordar que Moody's Ratings ha reafirmado, en el caso de Panamá, la calificación de grado de inversión Baa3, ajustando la perspectiva a negativa, lo que se traduce en una advertencia de que el deterioro fiscal en los últimos años podría llevar al país a perder dicho estatus.

En el reporte, además de resaltar que la consolidación fiscal y la reforma de políticas son clave para frenar el deterioro del crédito, se advierte sobre desafíos adicionales para el país. Esto, debido al litigio asociado con la mina de cobre de Donoso y a las tensiones con Estados Unidos, provocadas por la amenaza del expresidente Donald Trump de retomar el control del Canal de Panamá.

Sobre el tema minero, el Gobierno encabezado por José Raúl Mulino ha afirmado que se encuentra entre sus prioridades. En cuanto a las tensiones con Estados Unidos, el presidente Mulino ha insistido en que el Canal de Panamá es y seguirá siendo panameño y que defenderá los intereses nacionales.

“Nuestro escenario base actual es que se llegue a algún acuerdo para abordar las inquietudes de Estados Unidos sobre la presencia de China cerca del Canal, lo que mantendrá prácticamente sin cambios los ingresos del Gobierno procedentes del Canal”, indicó Moody's, y agregó que seguirá vigilando de cerca el desarrollo de esta situación.

Consolidación fiscal

Moody's señala también que, tras un considerable debilitamiento de la posición fiscal en 2024, se espera una consolidación fiscal gradual en Panamá (Baa3, negativa) a partir de este 2025.

“La perspectiva negativa refleja el riesgo de que, sin una corrección fiscal prolongada y creíble, la fortaleza fiscal de Panamá siga deteriorándose en comparación con sus pares calificados en Baa”, advirtió la calificadora.

La economía panameña sufre contracción de su crecimiento en el 2024. Roberto Barrios | La Estrella de Panamá. 19 de marzo de 2025-

Entre las actividades que más contribuyeron fueron las comerciales, transporte y construcción. Sin embargo, el transporte aéreo y la explotación de minas sufrieron una contracción.

La economía panameña, durante el 2024 presentó un crecimiento mínimo del 2,9 % con respecto al 2023 cuando se reportó 7,3 %, según el Avance de Cifras del Producto Interno Bruto: Anual y Trimestral 2024 publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (Inec).

El monto real del producto interno bruto (PIB) fue de \$81,289.0 millones, que correspondió a un aumento de \$2,261.5 millones.

Mientras que en términos nominales, el PIB alcanzó un monto de \$86,260.4 millones, con una tasa de crecimiento de 3,5 % comparado con el 2023, que en valor absoluto correspondió a un incremento de \$2,942.2 millones.

De las actividades internas que presentaron un desempeño positivo, para el 2024, estuvieron las actividades comerciales, transporte, construcción, inmobiliarias y empresariales, servicios financieros, electricidad, hoteles y restaurantes, agricultura, artísticas, de entretenimiento y recreativas, y otras de servicios.

Entre los valores agregados generados por actividades relacionadas con el resto del mundo, presentaron crecimientos: el Canal de Panamá al incrementarse sus ingresos por peajes, las actividades comerciales desarrolladas en la Zona Libre de Colón; las exportaciones de banano, pescado y camarones, en el sector agropecuario.

Sin embargo, el transporte aéreo experimentó una disminución, al igual que la explotación de minas y canteras, debido al cierre de las operaciones de la mina de cobre.

El déficit fiscal preliminar del Sector Público no Financiero fue de 7.35% o USD 6,146.1 millones.

INFORME DE DIFERENTES ESTIMACIONES ECONOMICAS PARA EL AÑO 2025.

Panamá en 2025: El estatus de grado de inversión en la cuerda floja
Informe UBS 3 DICIEMBRE 2024

- El crecimiento mayor de lo previsto de Panamá ha sido decisivo para mantener el estatus de grado de inversión del país en los últimos 12 meses, con una previsión de expansión de la economía de al menos el 4,5% en 2024 y una probable solidez en 2025.

- La dinámica fiscal fue débil en 2024, lo que alarmó a las agencias de calificación; en 2025, las autoridades deberán demostrar rápidamente esfuerzos claros para mejorar las cuentas públicas y las perspectivas de la carga de la deuda.

- La demanda interna parece estar bien, la inflación ni siquiera es un problema en una nación dolarizada, y las cuentas exteriores parecen estar en línea con las tendencias históricas. Sin embargo, el panorama fiscal sigue siendo la sombra siempre presente. A pesar del continuo despilfarro fiscal y del retraso en la reducción del gasto, las agencias de calificación aún no han calificado la deuda pública por debajo del grado de inversión. ¿La razón principal? Crecimiento superior al previsto. En nuestra opinión, la capacidad de la economía para mantener una expansión robusta, unida a la capacidad de las autoridades para implementar esfuerzos de consolidación fiscal creíbles y rápidos, serán cruciales para determinar si el país mantiene su calificación de grado de inversión en los próximos trimestres.

Crecimiento continuo superior al previsto

Hace doce meses era consenso de que el crecimiento de Panamá —dado el cierre de la mina Cobre Panamá— sería algo moderado. Nada más lejos de la realidad. La economía panameña se expandirá alrededor del 4,5% en 2024, con efectos de base beneficiosos que respaldan nuestra proyección de que el PIB real crecerá más del 4,0% el próximo año.

Esperamos que se mantenga la solidez de la demanda interna en 2025. Esto debería verse impulsado por una política fiscal aún acomodaticia, un entorno de tasas de interés más bajas y un crecimiento saludable en sectores como la construcción y los servicios. Por eso es probable que Panamá —junto con la República Dominicana— se encuentre entre los países con un mayor dinamismo en América Latina.

Cuentas fiscales desafiantes

Según el ministro de finanzas, Felipe Chapman, las previsiones del Gobierno son conservadoras, ya que asumen un crecimiento del PIB del 3,0% para 2025.

Este enfoque prudente indica dos cosas: (1) que el Gobierno está resaltando de forma realista las inquietudes fiscales; y (2) que existe la posibilidad de que los resultados fiscales superen los objetivos, especialmente si un crecimiento robusto fomenta ingresos fiscales superiores a los previstos.

La política y los políticos toman una senda constructiva

Desde el punto de vista político, el Presidente José Raúl Mulino ha sorteado con éxito sus primeros meses en el cargo. La reciente presentación en el Congreso de una reforma de la seguridad social, aunque incluía aportaciones anuales del Estado ligeramente superiores al 1% del PIB, también proponía

mayores aportaciones de los empresarios y un aumento de tres años en la edad de jubilación. Veremos cómo evoluciona el debate en el Congreso, pero agradecemos que se reconozca que los problemas del sistema de pensiones no pueden ser asumidos en su totalidad por el Gobierno federal. Además, se ha apaciguado el ruido político en torno a la mina de Cobre Panamá, y las autoridades sugieren que este asunto se abordará en 2025. La propuesta del Gobierno de realizar una auditoría con expertos internacionales parece un enfoque acertado, ya que podría ser un mediador independiente que analizara y sugiriera soluciones imparciales a todas las partes.

Implicaciones para la inversión

Creemos que Panamá puede conservar el estatus de grado de inversión, pero en lo que respecta a la dinámica fiscal, las autoridades tendrán que ofrecer resultados rápidamente. El dinamismo macroeconómico sostenido también es crucial, ya que cualquier desaceleración persistente de la actividad económica podría inducir a las agencias a considerar bajadas en la calificación.

¿Cómo se espera que sea la economía de Panamá en 2025?

A partir de 2025, se espera un crecimiento acelerado si Panamá mantiene su atractivo como destino para la inversión extranjera, lo que debería iniciar una modesta reducción de la pobreza a medida que la economía se recupere y el mercado laboral recobre su impulso.

La Casa de Valores Mercantil Servicios de Inversión Proyectan para Panamá lo siguiente:

Mantenemos las perspectivas de crecimiento mayor a 5% para el 2025.

La economía panameña ha recibido impactos positivos del lado de la oferta, que apuntalan la convergencia a tasas de crecimiento por encima del promedio regional, sin que esto represente la aparición de presiones inflacionarias. En este sentido, hemos mantenido virtualmente sin cambios nuestra proyección de crecimiento económico para este año en 5.3% anual (2024(p): 3.5% a/a).

Lo anterior se debe, en gran medida, a que se habrá disipado el efecto rezagado del cierre de la mina. Además, las propuestas del nuevo gabinete han elevado las expectativas del mercado y soportado la confianza empresarial, lo que sugiere un posible impulso en la inversión local y extranjera.

Las autoridades han enfocado sus esfuerzos en el ajuste fiscal. Si bien aún queda un camino considerable por recorrer para restaurar completamente la credibilidad y la sostenibilidad, nuestras proyecciones indican que su consecución es viable.

El sistema bancario tendrá un entorno favorable para crecer, lo cual se reflejará tanto en créditos como en depósitos, respectivamente. En el 2025 vemos un crecimiento de la cartera de 8.1% a/a (2024(p): 7.4%) apalancados por un mejor crecimiento económico y a una ligera reducción de la tasa activa,

mientras que los depósitos totales también estimamos que se aceleren este año a 8.2% a/a (2024(p): 5.3%), en gran parte debido a que las tasas pasivas se mantendrán altas en el corto plazo.

El balance de riesgos del escenario de corto plazo luce ligeramente inclinado a favor de la economía panameña.

Empresarios estiman que la economía panameña crecerá 5% en 2025, entre retos

La reforma a la Caja de Seguro Social (CSS), la decisión sobre la actividad minera en el país, la creación de empleos y confianza marcarán el comportamiento de la actividad económica el próximo año, según el sector empresarial local.

Empresarios estiman que la economía panameña cerrará el 2024 con un crecimiento del 2.5%. Mientras que, para el 2025 proyectan que crecerá un 5%.

Pese a este optimismo, los consultados consideraron que existe incertidumbre por los desafíos que representan las reformas a la Caja de Seguro Social (CSS), la discusión por la mina de cobre, la competencia para crear empleos formales y la generación de confianza entre inversores.

Para el presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP), Juan Arias, "Panamá tiene un potencial de crecimiento del 5.5, que sería lo ideal, pero el 5% que pronosticamos para el próximo año no es malo. Comparado a nuestros vecinos, es muy bueno".

Arias comentó que ese crecimiento se verá impulsado por "las ventas retail. Hemos invitado al gobierno a que nos deje saber que está planteando para los intereses preferenciales, para ver si animamos a la construcción en el verano que está próximo a llegar y es una industria que emplea muchas personas". Consultados también resaltaron la importancia de "no perder el grado de inversión".

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 2024, la empresa registró activos circulantes por un monto de 90,502,438 (incluyendo los préstamos por cobrar

a corto plazo) y que aparecen fuera de este rubro, lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento 8.66% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2023 .

El efectivo representó USD 49,423,241 una disminución del 1.18% vs el cierre del año 2022 producto de una disminución en la colocación de VCNS, un aumento en la colocación de bonos y las operaciones normales del negocio y que la cartera bruta de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 66 millones aproximadamente, o un aproximado de 19.6% vs el 31 de diciembre de 2023, lo que es el área más productiva de la empresa.

Los activos corrientes representan el 15.05 % del total de activos, el restante 84.95% está representado por préstamos netos por cobrar a clientes con vencimientos de 1 día en adelante, 80.22% propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.63%, propiedades disponibles para la venta 1.51 %, otros activos representan el restante 2.59 %, 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.

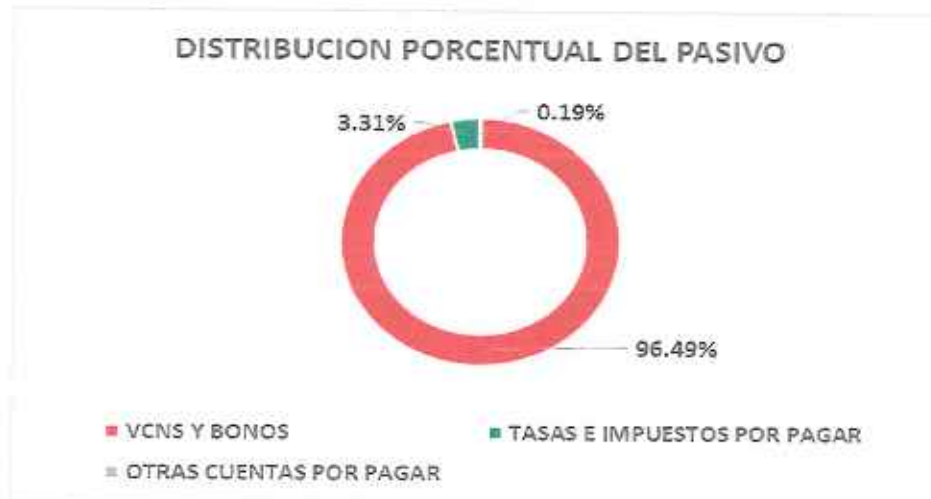
Es importante destacar que los préstamos netos con vencimiento a más de 1 día en adelante representan 80.22% del total de activos, rubro que creció vs el mismo período del año 2023 en 15.14%. El total de la cartera neta de préstamos por cobrar al 31 de diciembre de 2024 es de USD 310,918,170 o sea 80.22% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 387,569,537 y representa un aumento de USD 46.7 millones, o 13.71% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2023 siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 80.22% del total de activos, y que han crecido (la cartera) sostenidamente.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de USD 355,707,295 un 14.26% mayor que el período terminado el 31 de diciembre de 2023, los pasivos corrientes representan un 3.92% del total de pasivos, que tuvo una disminución 45.52% vs el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, producto de una disminución de los VCNs en USD 11.7 millones, esto como parte de una reingeniería financiera.

El pasivo no corriente aumentó 19.62% comparativo al 31 de diciembre de 2023, con una diferencia de casi USD 56 millones.

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de diciembre de 2024.

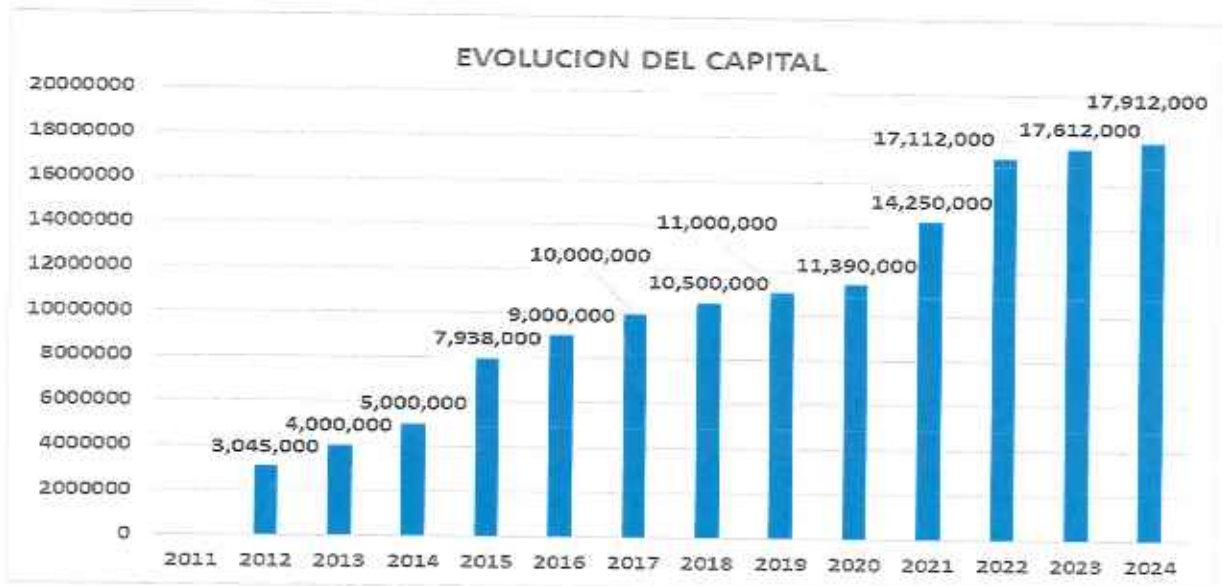


La relación corriente al 31 de diciembre de 2023 es de 2.28 a 1 y para el 31 de diciembre de 2024 fue de 4.18 a 1 sin considerar los préstamos a corto plazo. Una buena mejoría en este rubro de liquidez. El capital de trabajo es de USD 44,361,044.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

El capital pagado en acciones comunes se mantuvo USD11,000,000.00, vs el 31 de diciembre de 2023, y aumentó en USD 300,000,00 durante el año 2024, en acciones preferidas, ya que al mes de diciembre 2019 le fue autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones. Las utilidades retenidas netas delimpuesto complementario aumentaron 16.18 % vs el cierre al 31 de diciembre de 2023. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el período por USD 11.7 millones y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD 54 millones, además el nivel de endeudamiento que pasó de 10.54 veces al 31 de diciembre de 2023 a 11.20 al cierre del presente año, en base al patrimonio.

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2024, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de USD 40,352,155 o sea un 15.44% superior al total de los ingresos del año 2023, desglosando el mismo así: intereses ganados el 75.63%, manejo el 10.28%, intereses ganados de plazos fijos el 5.52% ,otros por 7.99%, otros ingresos 6.63% Call Center y CB 0.89%, ganancia en venta de bien inmueble 1.04% . Los gastos en general alcanzan USD36,472,499 o 19.19% mayor que el año 2023, siendo los más representativos los relacionados los intereses de emisiones de valores, por un monto de USD24,273,087 sea un 66.45% del total, las comisiones por venta de bonos y vcns alcanzaron una cifra de USD4,389,708 para un total de 12.04%. Las utilidades antes de impuesto fueron de USD3,617,824 y la utilidad neta fue de USD3177.620, lo que representa una disminución de 16.13% en las utilidades netas vs el año 2023.

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2010-2024



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



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Durante año 2024, 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 abrieron 2 nuevos centros de préstamos y que con la consolidación de sus ahora dieciséis centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, Plaza Tocumen, Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Vista Alegre, Bugaba, y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y, Coronado, La Nueva Doña (Panamá Este) y Los Santos, Bethania, 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 2024. Es importante mencionar que nuestro crecimiento de **cartera neta** en los 12 meses del año 2024 fue de USD 40.9 millones o un 15.14% vs el total acumulado al 31 de diciembre de 2023, 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 levemente, no ha sido al ritmo esperado, que en su momento reflejaba una mejoría interesante, y con buena perspectiva, no obstante este año el crecimiento del país será menor al crecimiento 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. Hemos, estado en proceso de mejora constante durante el año 2024, y ahora los indicadores económicos están resultando algo favorables, lo que nos hace sentir optimistas con relación a la evolución de nuestro negocio. Aunque el año 2025 lo vemos y catalogamos como “muy difícil”, hay

problemas latentes tales como los fiscales, situación de la Caja de Seguro Social y la posible pérdida del Grado de Inversión del país. No obstante esperamos terminar el año 2025 con una cartera bruta de alrededor de USD 450 millones y neta de al menos USD 340 millones.

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 99.42% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, 0.58% 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 67.14%, o 1.49 veces el monto del préstamo neto.

El préstamo hipotecario promedio es de USD 54,575.77, 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 221 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 31 de diciembre de 2023.

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

Directores y Dignatarios:

Es importante mencionar un cambio en la Junta Directiva, ya que el Presidente hasta el tercer trimestre del año 2024 Lic. José María Herrera Ocaña, renunció a su cargo, ya que fue solicitado por el actual gobierno en la Junta Directiva de la Caja de Ahorros (segundo banco estatal más importante del país), siendo reemplazado por su hijo José María Herrera Correa, quien funge como Presidente y Gerente General de la empresa, y cuyo currículo se presenta a continuación.

A. Identidad

JOSE MARIA HERRERA CORREA.- Director y Presidente,

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. Es también el Gerente General de la empresa.

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 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 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 1ra 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 currículum de la persona encargada de cumplimiento, a partir del año 2017.

MARGARITA DIAZ DE ESCALA – Oficial de Cumplimiento.

Margarita Díaz de Escala con cédula: 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 INFOPESCA-Secretaria. Fue Auditora responsable de hacer Auditoria generales a diferentes empresas financieras, arrendamiento Financiero, Casa de Remesas y Casa de Empeño.

El Emisor no tiene más 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. Nicanor de Obarrio Calle 50, Torre Global Bank, Piso 24 Ofic. 2408 con teléfono 306-1200; email: info@sbclegal.com . 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

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

B. Compensación

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

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

1.- En el año 2024 la compensación a los Directores por concepto de dietas fue de USD5,000.00 . Las compensaciones y otros beneficios a los miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de USD 121,248.32 durante este año 2024.

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 116 colaboradores al 31 de diciembre de 2024 según detalle a continuación:

Crédito: treinta y cuatro colaboradores (34)

Cobros: cincuenta y tres colaboradores (53)

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 6,912,000.00 colocadas en el mercado de valores.

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

Al 31 de diciembre de 2024, a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-2015 Modificada por SMV 92-2021	*45,000,000
Novena Emisión de Bonos	SMV423- 2016	**40,000,000
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
Programa Rotativo de Bonos	SMV No. 157-24 del 30 de abril de 2024	*****150,000,000
Emisión de Acciones Preferidas	SMV NO. 029-25 del 22 de enero de 2025	*****10,000,000

- * Emisión Autorizada por USD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD40 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
- ***** Emisión Autorizada por USD 150 millones
- ***** Emisión Autorizada por USD 10 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 2024 se habían emitido 22 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 2024 se habían emitido 33 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.

Primera 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 2024 habían sido emitidas USD6,912,000.00

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 2024 se encontraban vigentes 108 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 2024 se encontraban vigentes 129 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.

Décima Cuarta Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Cuarta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 157-2024 del 30 de abril de 2023, por un monto de USD 150 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 2024 se encontraban vigentes 47 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.

Segunda Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas

Con fecha de 22 de enero de 2025, la Superintendencia del Mercado de Valores mediante su Resolución SMV 029-2025 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 2024 esta emisión aún no había sido autorizada. La incluimos en el presente informe de manera informativa.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO 2024

BALANCE GENERAL 2021-2024

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2021
Préstamos	310,918,170	270,023,570	227,576,188	221,728,116
Activos Totales	387,569,537	340,846,002	291,546,547	294,704,275
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	343,258,543	311,304,568	265,600,626	272,863,517
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	17,912,000	17,612,000	17,112,000	14,250,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	31,862,242	29,541,434	25,945,921	20,840,758
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total + depósitos/Patrimonio	11.16	10.54	10.24	13.09
Préstamos/activos totales	0.80	0.79	0.78	0.75
Gastos de Operación/ingresos totales*	0.302	0.343	0.363	0.323
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 67.14% (1.49 veces cobertura) se considera que no es necesario hacerlo.

ESTADO DE RESULTADOS 2021-2024

ESTADO DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2021
Ingresos por Intereses	30,518,549	26,465,898	22,519,750	17,664,713
Ingresos manejo	4,150,000	3,970,735	4,755,000	4,883,580
Intereses Plazo Fijo	2,227,495	2,006,204	1,460,498	1,524,782
Otros Ingresos	2,676,327	2,132,327	1,493,452	1,560,758
Otros ingresos Call Center y CB	360,000	252,000		
Ganancia en venta de bien inmueble	419,784	128,404	9,132	6,026
Gastos de Intereses	-24,283,087	-20,236,011	-17,573,250	-15,080,833
Gastos de Operación	-12,189,412	-10,364,435	-9,308,677	-8,283,131
Utilidad antes de impuestos	3,879,656	4,355,122	3,355,905	2,275,895
Acciones Emitidas y en Circulación	11,000	11,000	11,000	11,000
Utilidad por Acción	352.70	395.92	305.08	206.90
Acciones promedio del periodo	11,000	11,000	11,000	11,000

III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2024



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2024



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
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 37



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, el estado de resultados integral, 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 2024, 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 2024. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

...

Asuntos importantes de auditoría

Préstamos por cobrar clientes

La cartera de préstamos por cobrar clientes netos representa el 80 % del total de los activos de la empresa y está conformada por tres tipos de préstamos: a) préstamos con garantía hipotecaria que representa el (99.42%) del total de la cartera b) préstamos a jubilados (0.57%) y préstamos personales con descuento directo (0.01%). 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 2024, mantenía siete (7) emisiones activas de bonos por pagar y una (1) de VCN's en circulación por B/.330,834,000 y 12,402,000 que representen el 96% del total de los pasivos de la Empresa.

La Empresa ha mantenido un historial de calificaciones en los cinco 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 respaldados con crédito general del emisor Hipotecaria Metrocredit, S. A. y por un Fideicomiso de crédito con garantía hipotecaria, con avalúos hipotecarios equivalente entre 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 del valor del crédito otorgado; se detallan a continuación:

- Revisión de los procedimientos de control interno aplicadas por la empresa al momento de la captación del 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 asegurarnos 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 auditoria 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 auditoria 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 2024, 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 auditoria de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria 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 auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.



**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, Johnny Escobar, Auditor Senior, Lizbeth Pineda, Auditor, Doris Pinzón.
- La socia de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Belkys I. Torrero.

26 de marzo de 2025
Panamá, República de Panamá

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Balboas)

ACTIVOS	NOTAS	2024	2023
Activos corrientes			
Efectivo en caja y bancos	1	15,747,168	18,689,728
Depositos a plazos fijos	1	33,676,073	31,326,073
Inversiones en acciones y bonos del Estado	2	8,895,747	8,426,747
Total de activos corrientes		58,318,988	58,442,548
Préstamos por cobrar			
Préstamos por cobrar - clientes	3	403,803,952	337,745,272
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo	14	(92,885,782)	(67,721,702)
Total de préstamos por cobrar - netos		310,918,170	270,023,570
Activos no corrientes			
Propiedades disponibles para la venta	4	5,862,992	2,932,022
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto	5	2,445,042	2,016,111
Cuentas por cobrar - otras		4,943,339	2,790,416
Gastos pagados por adelantados	6	3,874,377	3,898,107
Anticipos a préstamos por cobrar		462,604	-
Impuesto sobre la renta - estimado		566,364	566,364
Fondo de cesantía	7	134,528	139,729
Depósito de garantía		32,317	26,319
Otros activos no corrientes		10,816	10,816
Total de activos no corrientes		18,332,379	12,379,884
Total de activos		387,569,537	340,846,002

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 2024

(Expresado en Balboas)

PASIVOS	NOTAS	2024	2023
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios		22,543	-
Cuentas por pagar - proveedores	8	462,206	158,305
V.C.N. por pagar	E	12,402,000	24,080,000
Impuestos por pagar	9	498,871	661,158
FECI - por pagar	10	365,250	342,000
Otros pasivos corrientes	7/11	207,074	380,794
Total de pasivos corrientes		13,957,944	25,622,257
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	E	330,834,000	276,756,000
FECI - por pagar	10	10,915,351	8,926,311
Total de pasivos no corrientes		341,749,351	285,682,311
Total de pasivos		355,707,295	311,304,568

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 2024 y 2023.	12	11,000,000	11,000,000
Acciones preferidas	12	6,912,000	6,612,000
Impuesto complementario		(336,504)	(262,391)
Utilidades no distribuidas	13	14,286,746	12,191,825
Total de patrimonio de los accionistas		31,862,242	29,541,434
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		387,569,537	340,846,002

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	NOTAS	2024	2023
Ingresos:			
Intereses ganados		30,518,549	26,465,898
Ingresos - gastos de manejo	14	4,150,000	3,970,735
Otros ingresos	15	2,676,327	2,132,327
Total de ingresos		<u>37,344,876</u>	<u>32,568,960</u>
Gastos por intereses			
Bonos y VCN's	E	24,242,869	20,186,814
Financieros		40,218	49,197
Total de gastos por intereses		<u>24,283,087</u>	<u>20,236,011</u>
Total de ingresos por intereses, neto		<u>13,061,789</u>	<u>12,332,949</u>
Otros ingresos			
Intereses ganados - plazos fijos		2,227,495	2,006,204
Otros ingresos Call Center y CB		360,000	252,000
Total de otros ingresos		<u>2,587,495</u>	<u>2,258,204</u>
Ingresos netos por interés y otros		<u>15,649,284</u>	<u>14,591,153</u>
Menos:			
Gastos generales y administrativos	16/17	12,189,412	10,364,435
Ganancia en operaciones		<u>3,459,872</u>	<u>4,226,718</u>
Más			
Ganancia en venta de bienes inmuebles		419,784	128,404
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>3,879,656</u>	<u>4,355,122</u>
Menos: impuesto sobre la renta - causado - tradicional		440,204	566,364
Utilidad neta		<u>3,439,452</u>	<u>3,788,758</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCRÉDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total del patrimonio
NOTA					
Saldo 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	<u>11,000,000</u>	<u>6,612,000</u>	<u>8,403,067</u>	<u>(262,391)</u>	<u>25,752,676</u>
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2023	-	-	3,788,758	-	3,788,758
Saldo 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>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	11,000,000	6,612,000	12,191,825	(262,391)	29,541,434
Menos: Dividendos declarados	-	300,000	(1,344,531)	39,111	(1,005,420)
Sub total al 31 de diciembre de 2024	<u>11,000,000</u>	<u>6,912,000</u>	<u>10,847,294</u>	<u>(223,280)</u>	<u>28,536,014</u>
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2024	-	-	3,439,452	(113,224)	3,326,228
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>11,000,000</u>	<u>6,912,000</u>	<u>14,286,746</u>	<u>(336,504)</u>	<u>31,862,242</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Balboas)

	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
Intereses ganados y comisión de cierre	<u>25,668,323</u>	<u>20,155,598</u>
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos e intereses financieros	(11,346,353)	(9,953,567)
Pago de impuestos	(832,041)	(940,588)
Préstamos otorgados	(30,396,920)	(26,885,127)
Depósito de garantía	(5,998)	(485)
Total de efectivo utilizado	<u>(42,581,312)</u>	<u>(37,779,767)</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de operación	<u>(16,912,989)</u>	<u>(17,624,169)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido de (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(799,598)	(427,492)
Inversión en acciones	(469,000)	(256,000)
Ventas de propiedades bienes inmuebles	<u>419,784</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de inversión	<u>(848,814)</u>	<u>(683,492)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido de (utilizado) en:		
Aumento Fondo de Cesantía	-	(139,729)
Aumento del sobregiro bancario	22,543	(145,413)
Venta de Bonos emitidos	54,078,000	51,926,000
Venta de acciones preferidas	300,000	500,000
Disminución V.C.N. emitidos	(11,678,000)	(8,536,000)
Intereses pagados en operaciones bursátiles	(24,283,341)	(20,236,011)
Variación en cuentas por cobrar - otras	(2,152,923)	(315,405)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	2,227,495	2,006,204
Dividendos pagados	<u>(1,344,531)</u>	<u>(612,513)</u>
Flujos de efectivo neto, recibido de actividades de financiamiento	<u>17,169,243</u>	<u>24,447,133</u>
(Disminución) aumento en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	<u>(592,560)</u>	<u>6,139,472</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>50,015,801</u>	<u>43,876,329</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	<u>49,423,241</u>	<u>50,015,801</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 2024
(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 (99.42%), préstamos personales a jubilados (0.56%) 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 10 de enero de 2025, con base a los estados financieros al 30 de junio de 2024, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES							
Fecha de Información	Jun.-2021	Dic. 2021	Jun. 2022	Dic. 2022	Jun. 2023	Dic. 2023	Jun-24
Fecha del comité	3-12-2021	01/07/2022	06-01-2023	19/05/2023	11/12/2023	30/05/2023	10/01/25
Fortaleza Financiera	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I
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	AA-	AA-	AA-	PA AA-	PA 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-	PA AA-
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV No. 265-23				PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV No. 157-24						PA AA-	PA AA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas							PA A-
Perspectivas	Estable	Estable	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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Balboas)

A. Información general

Historial de calificaciones (Continuación)

Significado de la calificación: (continuación)

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 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.

Información obtenida del informe de la empresa Calificadora PCR PACIFIC CREDIT RATING, emitido el 10 de enero de 2025, con base a los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2024.

B. Base de preparación

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).

a) Base de medición

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

b) 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.

c) 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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

d) Medición de valor razonable

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

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

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

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

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

d) Medición de valor razonable (continuación)

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

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

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

(e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

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

g) Cuentas malas o incobrables

Motivado por la política de crédito para los préstamos y que éstos 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 y alquiler

Las propiedades (bienes inmuebles) adjudicados se contabilizan al valor comercial del préstamo, al momento de su adjudicación; y están disponibles para la venta, y alquiler a partir del año 2025.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Balboas)

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

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

Depreciación:

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

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

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

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

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (comisiones de manejo)

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

Gastos

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

m) 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en Balboas)

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

n) 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.

o) Utilidades no distribuidas

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

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

NIIF's 9: A la fecha de la emisión de los estados financieros auditados, 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 1.5 a 1. Además, se tiene una cobertura de Seguro de Incendio sobre la propiedad a ser hipotecada.

Al 31 de diciembre de 2024, la cobertura de los avalúos sobre la deuda es de 1.49 a 1; lo que indica que el (Loan To Value LTV) es de una cobertura de 67.14%.

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; el bien inmueble se pone a la venta de inmediato.

De allí, que la Administración de la Empresa considera que no tiene la obligación de establecer una reserva tan rigurosa como la que exige 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

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

NIIF Programadas para 2025

Ausencia de Convertibilidad (Modificaciones a la NIC 21)

En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21, abordando situaciones en las que una moneda no es convertible en otra debido a restricciones legales o de mercado. Estas modificaciones proporcionan una guía esencial sobre cómo las entidades deben contabilizar y presentar los efectos de la ausencia de convertibilidad en sus estados financieros. La fecha de vigencia de estas modificaciones es el 1 de enero de 2025, aunque se permite la aplicación anticipada.

La ausencia de convertibilidad puede tener un impacto significativo en las operaciones de una entidad, especialmente en mercados emergentes donde las restricciones de divisas son más comunes. Estas modificaciones buscan proporcionar claridad y consistencia en la presentación de los estados financieros en tales circunstancias, asegurando que los usuarios de los estados financieros tengan una comprensión precisa de la situación financiera de la entidad.

NIIF Programadas para 2027

NIIF 18: Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros

Una de las normas más esperadas es la NIIF 18, que reemplazará a la NIC 1 y busca mejorar la transparencia y comparabilidad de los estados financieros. Emitida en abril de 2024, esta norma introduce categorías obligatorias y nuevos subtotales específicos en el estado de resultados, como las categorías de operación, inversión y financiamiento. Además, establece principios para la agregación y desagregación de información y requisitos sobre las medidas del rendimiento definidas por la gestión. La fecha de vigencia es el 1 de enero de 2027, con posibilidad de adopción anticipada en 2025 o 2026.

La NIIF 18 representa un cambio significativo en la presentación de los estados financieros. Al introducir nuevas categorías y subtotales, esta norma busca proporcionar una visión más clara y detallada del rendimiento financiero de una entidad. Las entidades deberán revisar sus prácticas actuales y prepararse para estos cambios, asegurando que sus sistemas y procesos estén alineados con los nuevos requisitos.

Revisiones a la NIC 8: Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores

Finalmente, se introducirán modificaciones a la NIC 8 para proporcionar más guías sobre cómo las entidades deben realizar cambios en las políticas contables y cómo estos deben ser presentados y revelados. Estas enmiendas, cuya fecha de emisión está por confirmar, entrarán en vigor el 1 de enero de 2027 y permiten la aplicación anticipada.

Las revisiones a la NIC 8 son necesarias para asegurar que los cambios en las políticas contables se manejen de manera consistente y transparente. Estas modificaciones ayudarán a las entidades a comunicar de manera efectiva estos cambios a los usuarios de los estados financieros, asegurando que la información proporcionada sea relevante y comprensible.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) (Continuación) **Revisiones a la NIC 8: Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores (continuación)**

La implementación de estas nuevas normas y enmiendas representa un desafío y una oportunidad para las entidades financieras. Es fundamental que las entidades se preparen adecuadamente, evaluando el impacto de estas normativas en sus estados financieros y asegurando la capacitación adecuada del personal involucrado en la preparación y presentación de la información financiera. La adopción temprana y la planificación proactiva pueden facilitar una transición más suave y asegurar el cumplimiento con los nuevos requerimientos normativos.

Mantenerse al tanto de las actualizaciones del IASB y participar en seminarios y talleres puede ser una excelente manera de profundizar en el entendimiento de estas nuevas normas y enmiendas. La preparación y el conocimiento son clave para enfrentar con éxito los cambios en el panorama contable internacional. No subestimes la importancia de estar bien informado y preparado para estos cambios, ya que pueden tener un impacto significativo en la forma en que tu entidad presenta su información financiera al mundo.

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 2024.

Fideicomiso	Monto de la emisión	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	32,523,000	32,353,000	170,000	Variables

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2024
(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 2024.

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	21,800,000	21,761,000	39,000	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 2024

(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y 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 2024:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	23,190,000	23,072,000	118,000	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 Hipotecarios, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 179-19 del 7 de mayo de 2019; 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: 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

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 2024

(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)**Décima Primera Emisión de Bonos (continuación)**

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2024:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	25,784,000	25,627,000	157,000	Variables

Décima Segunda Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecarios, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 392-21 del 17 de agosto de 2021; conforma el Fideicomiso No. 78-00000045.

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 2024:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000045	77,585,000	76,816,000	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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en balboas)

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

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. 78-0000045.

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: 3 de agosto de 2023
Monto: Doseientos Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$200,000,000.00).
Tasa de interés: Pago mensual

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2024:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	116,386,000	114,820,000	1,566,000	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 Quinta Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Quinta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 157-24 'del 30 de abril de 2024; 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: 4 de julio de 2024
Monto: Ciento Cincuenta Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$150,000,000.00).
Tasa de interés: Pago mensual

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2024
(Expresado en balboas)

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

Décima Quinta Emisión de Bonos

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2024:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	40,050,000	36,385,000	3,665,000	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 2024, así:

BONOS POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Res. SMV No. 92-91 antes 83-15	F. No. 78-000030	32,353,000
Res. SMV No. 423-16	F. No. 78-000045	21,761,000
Res. SMV No. 97-17	F. No. 78-000045	23,072,000
Res. SMV No. 179-19	F. No. 78-000045	25,627,000
Res. SMV No. 392-21	E. No. 78-00000045	76,816,000
Res. SMV No. 265-23	F. No. 78-000045	114,820,000
Res. SMV No. 157-24	F. No. 78-000030	36,385,000
TOTAL BONOS POR PAGAR		<u>330,834,000</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

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

Emisión de VCN's

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 2024:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000030	12,412,000	12,402,000	10,000	Variables

A continuación, presentamos un resumen del monto de los VCN's en circulación al 31 de diciembre de 2024, así:

VCN's POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Res. SMV No. 342-21	F. No. 78-00000030	12,402,000
TOTAL, VCN's POR PAGAR		12,402,000

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(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 2024.

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2024, en su carta del 16 de enero de 2025, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Res. SMV No. 92-91 antes 83-15, / Emisión de Bonos por US \$45MM / Fideicomiso 78-000030

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión), la cual asciende a B/.32,353,000. 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 2024, asciende a TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$31,267,087.88); además se incluyó cartera de préstamos con descuento directo por la suma de TRES MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES (US \$3,097,665.00) y efectivo por la suma de CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTICINCO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$4,748.25); dando el gran total de TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS UN DÓLAR CON TRECE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$34,369,501.13). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DÓLARES (US \$31,253,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DÓLARES CON CINCUENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$46,867,500.50), 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 UN MILLON CIENTO MIL DÓLAR (US \$1,100,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.

Res. SMV No. 423-16 / 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 2024 asciende a VEINTICUATRO MILLONES DIEZ MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLAR CON OCHENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR. (US \$24,010,841.81). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL DÓLARES con 00/100, (US \$21,761,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$43,896,942.05), para la misma fecha.

Res. SMV No. 697-17 / 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 2024 asciende a VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN DÓLAR CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMO DE DÓLAR, (US \$25,435,971.66). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTI TRES MILLONES SETENTA Y DOS MIL DÓLARES con 00/100 (US \$23,072,000).

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTI OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$46,149,388.28), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(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 2024 (continuación)

Res. SMV No. 179-19 / 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 2024 asciende a VEINTISÉIS MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS QUINCE DÓLARES CON NOVENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$26,131,215.93). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL DÓLARES con 00/100 (US \$25,627,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$35,750,754.05), 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 UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DÓLARES, (\$1,881,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Res. No. 392-21 / Emisión de Bonos por US \$100MM Fideicomiso 78-00000045

Para garantizar el monto de los bonos en circulación, , (XII emisión), al 31 de diciembre de 2024, la empresa ha utilizado los siguientes instrumentos financieros, así: El valor de la cartera cedida al fideicomiso asciende a SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$65,160,552.94); además se incluyó cartera de préstamos con descuento directo por la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DÓLAR (US \$1,845,300.00) y bienes reposados por la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES CON SETENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$ 7,524,663.71); dando el gran total de SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL QUINIENTOS DIECISEIS DÓLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$74,530,516.65). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISEIS MIL DÓLARES (US \$76,816,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a OCHENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$86,239,554.67), para la misma fecha.

Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de NUEVE MILLONES SESENTA Y UN MIL DÓLARES, (US \$9,061,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Res. SMV No.265-23 / Emisión de Bonos por US \$200MM Fideicomiso 78-00000045

Para garantizar el monto de los bonos en circulación, , (XII emisión), al 31 de diciembre de 2024, la empresa ha utilizado los siguientes instrumentos financieros, así: El valor de la cartera cedida al fideicomiso asciende a CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$53,274,238.40); además se incluyó cartera de préstamos con descuento directo por la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS DÓLAR (US \$45,953,800.00), dando el gran total de NOVENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$99,228,038.40)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(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 2024 (continuación)

Res. SMV No.265-23 / Emisión de Bonos por US \$200MM Fideicomiso 78-00000045 (continuación)

Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CIENTO CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES (US \$114,820,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$94,276,481.40), 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 VEINTE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL DÓLARES, (\$20,612,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Res. SMV No. 157-24 / Emisión de Bonos por US \$150MM Fideicomiso 78-0000045

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 2024 asciende a DOCE MILLONES NOVECIENTOS DIECISÉIS MIL CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$12,916,049.93). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DÓLARES con 00/100 (US \$36,385,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES CON OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$12,782,339.08), 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 VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL DÓLARES, (\$23,607,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Res. SMV No. 342-21 / Emisión de VCN's por US \$25MM Fideicomiso 78-00000030

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 2024, asciende a TRECE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE DÓLAR CON DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$13,688,820.02). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL DÓLARES (US \$12,402,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CATORCE MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES con 23/100, (US \$14,927,968.23), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(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 99.42% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.56%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.02%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados suman **Cuatrocientos Sesenta Millones Trescientos Setenta y Nueve Mil Seiscientos Cuarenta y Un Dólares (460,379,641)**, al 31 de diciembre de 2024.

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 2024
(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

b) Riesgo 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 liquidez.

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 12.75% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 31 de diciembre de 2024 y de 14.67% para el 31 de diciembre de 2023.

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 2024

(Expresado en Balboas)

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Efectivo en caja y cuentas corrientes		
Caja general	7,000	7,000
Efectivo en banco - cuentas corrientes y de ahorros	15,740,168	18,682,728
Depósitos a plazos fijos	<u>33,676,073</u>	<u>31,326,073</u>
Totales	<u>49,423,241</u>	<u>50,015,801</u>

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 2024	Diciembre 2023
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	100,000	100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables		
	Vencimiento 19 noviembre 2025	2,000,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de Administración	900,914	900,914
Inversión en sociedades	Acciones	<u>5,894,833</u>	<u>5,425,833</u>
Totales		<u>8,895,747</u>	<u>8,426,747</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 FECL, así:

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Préstamos por cobrar	403,803,952	337,745,272
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo.	<u>(92,885,782)</u>	<u>(67,721,702)</u>
Totales netos	<u>310,918,170</u>	<u>270,023,570</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(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 2024	%	Diciembre 2023	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	32,183,450	7.65	24,850,540	7.36
Porción no corriente				
Más de 360 días	<u>371,620,502</u>	92.35	<u>312,894,732</u>	92.64
Totales	<u>403,803,952</u>	100.00	<u>337,745,272</u>	100.00

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

	Diciembre 2024	%	Diciembre 2023	%
Porción Corriente	401,502,328	99.43	335,294,348	99.27
30 días	689,561	0.17	823,583	0.24
60 días	497,293	0.12	526,248	0.16
90 días	516,060	0.13	506,666	0.15
120 días	<u>598,710</u>	0.15	<u>594,427</u>	0.18
Totales	<u>403,803,952</u>	100.00	<u>337,745,272</u>	100.00

4. Propiedades disponibles para la venta y alquiler

La Empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor comercial, sin embargo, estas propiedades de acuerdo a informes de empresas evaluadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación. Por decisión de la Junta Directiva a partir del año 2025, estarán disponibles para ser alquiladas.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de esta cuenta ascendió a **5,862,992;** (Dic. 2023: 2,932,022), 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 2024
(Expresado en Balboas)

5. **Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas**
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, así:

31 de diciembre de 2024									
COSTO DE ADQUISICIÓN									
Saldos al inicio del año	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales	
Más: adquisiciones	-	-	343,072	267,018	71,923	93,476	24,109	799,598	
Saldos al 31 de diciembre	500,000	392,670	2,488,309	1,764,427	691,512	652,007	219,818	6,708,743	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA									
Saldos al inicio del año	(-)	(169,881)	(1,684,195)	(1,029,139)	(501,540)	(346,341)	(161,938)	(3,893,034)	
Más: gastos del período	(-)	(13,088)	(109,200)	(154,429)	(26,445)	(61,182)	(6,323)	(370,667)	
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(182,969)	(1,793,395)	(1,183,568)	(527,985)	(407,523)	(168,261)	(4,263,701)	
Saldos netos	500,000	209,701	694,914	580,859	163,527	244,484	51,557	2,445,042	
31 de diciembre de 2023									
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	

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

6. Gastos pagados por adelantado

El monto de **3,874,377** para el 31 de diciembre de 2024; (Dic. 2023: 3,898,107), 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 2024	Diciembre 2023
Gastos pagados por adelantado		
Comisiones de venta de bonos	3,822,919	3,847,764
Gastos pagados por adelantado	<u>51,458</u>	<u>50,343</u>
Totales	<u>3,874,377</u>	<u>3,898,107</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 **134,528** al 31 de diciembre de 2024.

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 2024, la reserva de prima de antigüedad asciende a 113,690 y la indemnización asciende a 19,363. (Véase Nota 11)

8. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Diciembre 2024	%	Diciembre 2023	%
De 1 a 30 días	89,263	19.30	51,003	32.22
De 31 a 60 días	103,363	22.35	27,282	17.23
De 61 a 90 días	113,478	24.54	43,595	27.54
De 91 a 120 o más	<u>156,102</u>	33.81	<u>36,425</u>	23.01
Totales	<u>462,206</u>	100.00	<u>158,305</u>	100.00

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

9. Impuestos por pagar

El monto de **498,871** para el 31 de diciembre de 2024; (Dic. 2023: 661,158), corresponden a los impuestos pendientes de cancelación. Entre éstos está el monto del impuesto sobre la renta causado del periodo por el monto de 440,204 y el impuesto sobre dividendos por la suma de 58,667.

10. FECI por pagar

Al 31 de diciembre de 2024, corresponde al FECI por pagar de aquellos préstamos sujetos a esta tasa "Fondo Especial de Compensación de Intereses", el mismo se paga mensualmente en función de los abonos recibidos de los clientes, cuyas hipotecas están sujetas a esta tasa.

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
FECI POR PAGAR		
Porción corriente	365,250	342,000
Porción largo plazo	<u>10,915,351</u>	<u>8,926,311</u>
Totales	<u>11,280,601</u>	<u>9,268,311</u>

11. Otros pasivos corrientes

El monto de **207,074** para el 31 de diciembre de 2024; (Dic. 2023: 380,794), corresponden a los saldos de las siguientes cuentas, así:

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Depósitos recibidos de clientes	-	139,379
Reserva para prestaciones laborales	133,053	154,049
Impuesto y retenciones por pagar	33,772	28,653
ITBMS por pagar	39,040	57,250
Descuentos de empleados por pagar	<u>1,209</u>	<u>1,463</u>
Totales	<u>207,074</u>	<u>380,794</u>

12. Capital social autorizado

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, celebrada el 7 de agosto de 2024, se aprobó modificar el numeral Tercero del Pacto Social de la Sociedad, relativo al Capital Social Autorizado como sigue:

"El Capital Social Autorizado de la sociedad será de **VEINTE MILLONES DE DOLARES** (US\$20,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en **Veinte Mil (20,000) acciones comunes con valor nominal de Mil Dólares (US \$1,000.00)** cada una, más la suma de **VEINTE MILLONES DE DOLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US\$20,000,000.00), dividido en VEINTE MIL (20,000) Acciones Preferidas Acumulativas** con valor nominal de Mil Dólares (US\$1,000.00) cada una".

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

12. Capital social autorizado (continuación)

El Capital Pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a Once Millones de Dólares (US \$11,000,000) moneda curso legal de los Estados Unidos de América, lo cual, corresponden a once mil (11,000) acciones comunes, emitidas y en circulación.

Acciones preferidas

Al 31 de diciembre de 2024 el capital pagado de las acciones preferidas asciende a 6,912,000, lo que representa seis mil setecientos sesenta dos (6,912) acciones y al 31 de diciembre de 2023 (6,612,000).

13. Utilidades no distribuidas

Al 31 de diciembre de 2024, a las utilidades no distribuidas se le resta la suma de 336,504 y al 31 de diciembre de 2023; (262,391), 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.

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
A continuación, presentamos el siguiente análisis:		
Saldos al inicio del período	6,968,858	7,834,726
Más: aumento del I de enero al 31 de dic. de 2024 y 2023	4,215,766	3,104,867
Menos: monto diferido por amortizar	<u>7,034.624</u>	<u>6,968,858</u>
Totales de ingresos del período	<u>4,150.000</u>	<u>3,970,735</u>

15. Otros ingresos

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

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Legales	1,255,870	711,110
Notariales	80,590	76,219
Avalúos	193,581	163,179
Cesión	144,575	152,100
Timbres	38,647	41,759
Seguros	472,726	411,646
Minuta - carta de cancelación	15,609	17,219
Ingresos - arreglo de pago	320,000	390,000
Varios	<u>154,729</u>	<u>169,095</u>
Totales	<u>2,676,327</u>	<u>2,132,327</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

16. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2024, el monto de los gastos generales y administrativos ascienden a **12,189,412**, (Diciembre 2023: 10,364,435).

	NOTAS	2024	2023
Gastos de personal	17	1,473,804	1,470,121
Honorarios profesionales		2,991,793	2,117,615
Comisión - ventas bonos y VCN		4,389,708	3,374,152
Dieta		5,000	3,500
Viáticos y viajes		16,090	22,072
Atención a clientes y empleados		20,891	11,496
Papelaría y útiles de oficina		87,811	69,414
Papel sellado y timbres		1,427	2,448
Alquileres		530,857	499,632
Luz		74,470	69,027
Teléfono y Internet		117,948	121,517
Agua		4,221	4,450
Cuotas y suscripciones		236,044	113,405
Combustibles y lubricantes		50,320	74,581
Aseo y limpieza		50,733	53,238
Acarreo y flete		5,422	5,632
Propaganda		60,603	79,488
Impuestos municipales		45,437	36,752
Impuestos nacionales		110,000	127,522
Seguros		74,133	83,497
Depreciaciones y amortizaciones		370,667	373,297
Donación		3,075	625
Alquiler de equipo		144,333	139,548
Reparación y mantenimiento		140,418	102,707
Bancarios		21,300	36,474
I.T.B.M.S. - asumido		530,192	373,755
Uniformes		2,856	4,513
Fumigación		4,879	4,769
Seguridad y vigilancia		60,563	56,425
Legales y notariales		157,182	95,408
Seguros - préstamos		55,674	54,867
Avalúos - préstamos		63,669	55,853
Call Center - préstamos		270,810	680,815
Multas y recargos		17,082	45,820
Totales		<u>12,189,412</u>	<u>10,364,435</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

(Expresado en Balboas)

17. Gastos de personal

El importe de **1,470,804**, para el 31 de diciembre de 2024; (2023: 1,470,121), corresponden a los gastos de remuneración incurrido por la Empresa con sus colaboradores, los cuales se detallan así:

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Salario	985,181	946,517
Vacaciones	84,275	68,720
Gastos de representación	7,542	-
Décimo tercer mes	92,350	87,352
Bonificación	18,600	22,285
Prima de producción	3,530	6,700
Prestaciones laborales	118,331	185,006
Prestaciones sociales	<u>163,995</u>	<u>153,541</u>
Totales	<u>1,473,804</u>	<u>1,470,121</u>

La empresa tiene 116 colaboradores para los períodos terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

18. Impuesto sobre la renta

De acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes en la República de Panamá, las ganancias obtenidas por la Empresa por operaciones locales están sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta, las obtenidas por depósito de ahorros y plazo fijos están exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta.

El gasto de impuesto sobre la renta comprende al impuesto causado de las operaciones corrientes. Es reconocido en el estado de resultados y el impuesto sobre la renta esperado a pagar con relación a la renta neta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de los estados financieros y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores

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 'K' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

Estados financieros combinados e informe de los
auditores independientes

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

31 de diciembre de 2024

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a single letter 'A' or a similar character.

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

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado combinado de situación financiera	4
Estado combinado de resultados integrales	5
Estado combinado de cambios en el patrimonio	6
Estado combinado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros combinados	8 - 22



Informe de los auditores 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 2024, 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 2024, 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.

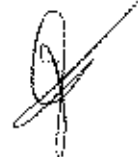
Asuntos Claves

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 2024. 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 influyen 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.


20 de marzo de 2025
Panamá, República de Panamá


Ivette I. Palacios P.
C.P.A. N°8488



Estado combinado de situación financiera

31 de diciembre de 2024

	Notas	2024	2023
Activos			
Activos circulantes:			
Depósitos en bancos	4	US\$ 3,876,984	5,372,853
Cartera de créditos cedidos	5	346,090,393	309,794,213
Bienes muebles cedidos	6	1,569,939	2,033,590
Inversiones cedidas	7	1,856,211	1,856,211
Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias	8	54,474,095	48,822,665
Acciones		325,100	300,000
Total de activos		US\$ 408,192,722	368,179,532
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos			
Cuentas por pagar		US\$ -	-
Acreedores fiduciarios	9	-	-
Total de pasivos		-	-
Patrimonio del Fideicomiso			
Aportaciones en fideicomisos		400,005,043	368,306,838
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)		8,187,679	(127,306)
Total de patrimonio de los fideicomisos		408,192,722	368,179,532
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomisos		US\$ 408,192,722	368,179,532

Estado combinado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2024

	Notas	2024	2023
Otros ingresos:			
Ingresos por intereses	US\$	-	-
Total de ingresos		-	-
Gastos generales y administrativos:			
Honorarios profesionales		-	53
Depreciación	6	433,949	-
Gastos de bancos		74	70
Total de gastos		434,023	123
Pérdida neta	US\$	(434,023)	(123)

Estado combinado de cambios en el patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2024

	Notas	Aportaciones en Fideicomisos	(Déficit acumulado) utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2023	US\$	306,078,273	42,847	306,121,120
Aporte de bienes fideicomitados		80,863,310	-	80,863,310
Retros de bienes fideicomitados		(23,420,030)	-	(23,420,030)
Fideicomisos desafectados		(15,865,607)	(170,030)	(15,835,637)
Fideicomisos nuevos		20,450,892	-	20,450,892
Pérdida neta		-	(123)	(123)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		368,306,838	(127,306)	368,179,532
Aporte de bienes fideicomitados		52,150,954	-	52,150,954
Reclasificaciones		(8,749,008)	8,749,008	-
Utilidades no distribuidas (déficit acumulado)		(13,233,396)	-	(13,233,396)
Fideicomisos desafectados		(2,605,515)	-	(2,605,515)
Fideicomisos nuevos		4,335,170	-	4,335,170
Pérdida neta		-	(434,023)	(434,023)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	US\$	400,008,048	8,387,679	408,395,727

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2024

	Nota	2024	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta	US\$	(434,023)	(123)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		(434,023)	(123)
Garantías para emisión de Bonos		(36,296,180)	(54,524,849)
Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias		(5,651,430)	(6,521,897)
Bienes muebles		463,651	32,000
Acciones		(25,100)	4,200,000
Cuentas por pagar		-	(5,531)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(41,943,082)	(56,820,400)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte de fideicomisos		52,150,954	80,863,310
Retiros de fideicomisos		(13,233,396)	(23,420,030)
Fideicomisos desafectados		(2,605,515)	(15,835,637)
Fideicomisos nuevos		4,135,170	20,450,892
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		40,447,213	62,058,535
(Disminución) aumento neto en efectivo		(1,495,869)	5,238,135
Depósitos en bancos al inicio del año		5,372,853	134,718
Depósitos en bancos al final del año	US\$	3,876,984	5,372,853
Transacciones no monetarias:			
Utilidades no distribuidas	US\$	8,749,008	-
Aportaciones en fideicomisos		(8,749,008)	-
	US\$	-	-

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2024

1 Objetivo y naturaleza de los Fideicomisos

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

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

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

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

N°78-00000030	N°78-00000125	N°78-00000188
N°78-00000040	N°78-00000127	N°78-00000191
N°78-00000045	N°78-00000134	N°78-00000199
N°78-00000054	N°78-00000138	N°78-00000204
N°78-00000059	N°78-00000142	N°78-00000207
N°78-00000061	N°78-00000158	N°78-00000213
N°78-00000062	N°78-00000159	N°78-00000214
N°78-00000063	N°78-00000160	N°78-00000217
N°78-00000070	N°78-00000162	N°78-00000225
N°78-00000073	N°78-00000163	N°78-00000231
N°78-00000074	N°78-00000164	N°78-00000232
N°78-00000078	N°78-00000168	N°78-00000236
N°78-00000079	N°78-00000174	N°78-00000237
N°78-00000080	N°78-00000179	N°78-00000242
N°78-00000085	N°78-00000181	N°78-00000243
N°78-00000090	N°78-00000184	N°78-00000245
N°78-00000109	N°78-00000185	N°78-00000248
N°78-00000113	N°78-00000187	N°78-00000259
N°78-00000132		

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

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 2024, fueron autorizados para su emisión final por el licenciado Fernando Sucre el 20 de marzo de 2025.

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:

Activos financieros

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

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

Costo Amortizado (CA)

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

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

Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (VRCORI)

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

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

Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCR)

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

Efectivo

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

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

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 2024, 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 2024, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros combinados.

- NIC 21 - (Enmienda) - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambios de la Moneda Extranjera - Falta de intercambiabilidad, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2025.
- NIIF 9 y NIIF 7 - (Enmiendas) - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros, efectiva para periodos anuales que inicien o después del 1 de enero de 2026.
- NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7 - (Enmienda) - Mejoras anuales de las Normas de Contabilidad NIIF, efectiva para periodos anuales que inicien o después del 1 de enero de 2026.
- NIIF 18 - Presentación y revelación en los estados financieros, efectiva para periodos anuales que inicien o después del 1 de enero de 2027.
- NIIF 19 - Subsidiario sin rendición de cuenta pública: revelación, efectiva para periodos anuales que inicien o después del 1 de enero de 2027.

- NIIF 10 y NIC 28 – (Enmienda) – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o empresa conjunta, disponible para su adopción opcional, sin fecha de entrada en vigor.

De acuerdo con 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 recibe 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 fideicomitidos siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

1. La Fiduciaria notificará por escrito a los fideicomitentes que se ha producido un evento de incumplimiento por la parte deudora que lo faculta para proceder a la liquidación de los bienes fideicomitidos.
2. Cualquiera de las partes que haya incurrido en un evento de incumplimiento deberá subsanar el mismo en un periodo de (60) días calendario, que correrá a partir de la notificación hecha por a la Fiduciaria.
3. De no subsanarse el evento de incumplimiento antes señalado la Fiduciaria procesará a la liquidación.
4. La Fiduciaria procederá a vender en subasta pública o venta directa los bienes dados en fideicomiso, de escogerse la subasta pública la misma será convocada en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, contados a partir la fecha de vencimiento de los términos establecido en el punto b, los avisos de la subasta pública serán publicados en al menos dos (2) periódicos de circulación nacional, por al menos tres (3) días consecutivos. La subasta pública se llevará a cabo teniendo como mínimo dos (2) postores y utilizando como precio base de venta los bienes fideicomitidos el monto que resulte mayor entre el saldo adeudado, más costos y gastos de venta al momento de producirse el evento de incumplimiento y la suma que resulte de calcular el setenta y cinco por ciento (75%) del valor promedio de venta rápida de los bienes fideicomitidos, establecidos por las dos empresas evaluados con más de cinco (5) años de experiencia en el ramo. De escogerse la venta directa, la Fiduciaria en coordinación con el banco notificará a los fideicomitentes sobre cualquiera oferta de compra de los bienes fideicomitidos que reciban con carácter vinculante, dando a los fideicomitentes cinco (5) días hábiles para igualar dicha oferta mediante compromiso vinculante de los mismos. Transcurrido dicho termino sin recibir respuesta alguna o recibiendo una oferta que no presente un valor igual, la Fiduciaria quedara en libertad de proceder con la venta.
5. Transcurrido quince (15) días de celebrada la primera convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una segunda convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomisos el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d. si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.



6. Transcurrido quince (15) días de celebrada la segunda convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una tercera convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el cincuenta por ciento (50%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizar dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
7. Una vez transcurridos los períodos antes descritos sin que hayan concurrido como mínimo de postores requeridos, a la Fiduciaria liquidara los bienes fideicomitidos siguiendo el método de venta directa. Si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
8. Cualquier excedente que resulte de la liquidación será entregado a la parte que corresponda, una vez hayan pagado la totalidad de las obligaciones garantizadas por el fideicomiso, incluyendo los gastos y honorarios debidos a la Fiduciaria. Todos los costos y gastos incurridos en el proceso de liquidación serán a cuenta de los bienes fideicomitidos y en caso de que estos no sean suficientes para cubrir dichos costos y gastos, la parte deudora será personalmente responsable de cubrirlos.

4 Depósitos en bancos

Al 31 de diciembre, los Fideicomisos mantenían depósitos en bancos como se detalla a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Cuenta de ahorro:</u>			
Banisi, S. A.	US\$	3,434,362	34,431
Canal Bank, S. A.		3,916	185,217
BI Bank, S. A.		1,000	1,000
Banco Mercantil		351,018	5,065,517
		3,790,296	5,286,165
<u>Cuenta Corriente:</u>			
Banisi, S. A.		86,688	86,688
	US\$	3,876,984	5,372,853

Las cuentas de ahorro devengan una tasa de interés anual entre el 1% y 2% en 2024 y 2023.

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

Al 31 de diciembre, los Fideicomisos por cartera de créditos cedidos era el siguiente:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Cartera cedida por:</u>			
Hipotecaria Metrocredit, S. A.	US\$	302,781,544	275,108,800
Financia Credit, S. A.		34,723,378	26,136,357
Inmobiliaria JERD, S. A.		7,601,000	7,601,000
Central Financiera de Créditos, S. A.		984,471	948,056
	US\$	346,090,393	309,794,213

La cartera de créditos cedidos garantiza lo siguiente:

Hipotecaria Metrocredit, S. A.

<u>Fideicomisos</u>		<u>2024</u>	
		<u>Monto</u>	<u>Garantías Fiduciaria sobre emisiones</u>
78-00000030	US\$	45,000,000	34,364,753
78-00000030		100,000,000	12,916,050
78-00000030		25,000,000	13,688,820
78-00000045		45,000,000	25,435,972
78-00000045		40,000,000	24,010,842
78-00000045		70,000,000	26,131,216
78-00000045		100,000,000	67,005,853
78-00000045		200,000,000	99,228,038
	US\$		<u>302,781,544</u>

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

Al 31 de diciembre de 2024, la tasa de interés anual de las series emitidas oscilaba entre 6.50% y 8.25% (2023 - 6% y 8.50%).

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 siguientes Escrituras Públicas:

Fideicomiso I

Nº610 (Constitución Fideicomiso)	14 de enero 2014
Nº15,496 (Enmienda Escritura Nº610)	11 de diciembre de 2014
Nº4,102 (Adenda)	7 de marzo de 2022

Fideicomiso II

Nº9,541 (Constitución Fideicomiso)	25 de julio de 2016
Nº1,854 (Adenda)	2 de febrero de 2018
Nº7,892 (Adenda)	29 de mayo de 2019
Nº4,101 (Adenda)	7 de marzo de 2022
Nº14,866 (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 fideicomitidos o bienes fiduciarios, indistintamente, todos aquellos bienes que sean traspasados, mediante cesión, al fideicomiso por el Fideicomitente, o por terceras personas, autorizadas por la Fiduciaria, incluyendo entre otros: (a) créditos dimanantes de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro de los contratos y con las normas del prospecto informativo; (b) créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza y otras facilidades crediticias, pagarés, letras, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Hipotecaria Metrocredit, S. A. en la Bolsa de Valores de Panamá o fuera de ella, que cumplan los términos y condiciones estipuladas en los contratos y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores pueden ser determinables; (c) valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de emisores distintos a la empresa emisora fideicomitente y de partes relacionadas, así como valores del estado; (d) aportes en efectivo; (e) ganancias de capital, intereses, créditos y cualquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos; (f) cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial.

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

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

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

Financia Credit, S. A.

Garantías Fiduciaria sobre emisión de bonos		2024	2023
78-00000162	US\$	2,787,670	5,370,092
78-00000217		22,303,099	15,491,021
78-00000231		8,738,539	5,275,244
78-00000237		894,070	-
	US\$	34,723,378	26,136,357

Al 31 de diciembre de 2024, la tasa de interés anual de las series emitidas oscilaba entre 6% y 8.50% (2023 - 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 negociables, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Financia Credit, S. A. en Panamá o en cualquier parte del mundo que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato.
- 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 representen 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 fideicomitidos.
- 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 fideicomitidos que se describen en los puntos anteriores, el fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá que según avalúo comercial representen ciento veinte por ciento (120%) del valor de los valores en circulación. Los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de la cartera de crédito estarán asegurados, así como un avalúo realizado por una empresa de reconocido profesionalismo.

El Fideicomitente, cada ciento veinte (120) días calendario, cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de emisión del programa Rotativo de Bonos Corporativos. No se tendrá por cedidos los créditos hipotecarios hasta tanto la cesión 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, el fideicomiso N°78-00000231 mediante la Escritura Pública N°8612 y el fideicomiso N°78-0000237 mediante Escritura Pública N°12868.

6 Bienes muebles cedidos

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Canal Bank, S. A.	US\$ <u>1,569,939</u>	<u>2,033,590</u>

El movimiento de los bienes muebles cedidos al 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al inicio del año	US\$	2,033,590	2,065,590
Adiciones a fideicomisos		-	-
Fideicomisos desafectados		(29,702)	(32,000)
Depreciación acumulada		<u>(433,949)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>1,569,939</u>	<u>2,033,590</u>

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

78-00000054	78-00000109	78-00000163
78-00000070	78-00000138	78-00000181
78-00000085	78-00000160	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>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Aportaciones de títulos de renta fija:</u>			
Panacorp Casa de Valores, S. A.	US\$	-	1,856,211
Avanza Casa de Valores, S. A.		<u>1,856,211</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>1,856,211</u>	<u>1,856,211</u>

Según Escritura Pública N°2572 del 15 de febrero de 2024, se protocoliza el cambio de nombre de Panacorp Casa de Valores, S. A. a Avanza Casa de Valores, S. A.

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>2024</u>	<u>2023</u>
Beneficiarios:			
Canal Bank, S. A.	US\$	21,464,549	23,630,434
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		11,560,887	12,410,886
Central Fiduciaria de Créditos, S. A.		288,000	288,000
Financia Credit		6,406,670	3,481,500
Hipotecaria Metrocredit		9,773,989	4,341,845
Privivienda, S. A.		<u>4,980,000</u>	<u>4,670,000</u>
	US\$	<u>54,474,095</u>	<u>48,822,665</u>

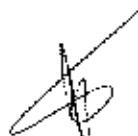
Las condiciones con cada beneficiario se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024, 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 24 fideicomisos, en Banco Internacional de Costa Rica, S. A. de 6 fideicomisos, Central Financiera de Créditos, S. A. de 2 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 pague 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 o 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 comprobare 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 fideicomitidos siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

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



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

N°78-00000054	N°78-00000085	N°78-00000160
N°78-00000059	N°78-00000090	N°78-00000163
N°78-00000061	N°78-00000109	N°78-00000164
N°78-00000062	N°78-00000113	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°78-00000138	N°78-00000187
N°78-00000079	N°78-00000142	N°78-00000232
N°78-00000080	N°78-00000158	N°78-00000242

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

N°78-00000159	N°78-00000199
N°78-00000188	N°78-00000243
N°78-00000191	N°78-00000248

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

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

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:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>	
		<u>Valor en</u>	<u>Valor</u>	<u>Valor en</u>	<u>Valor</u>
		<u>libros</u>	<u>razonable</u>	<u>libros</u>	<u>razonable</u>
			<u>(nivel 3)</u>		<u>(nivel 3)</u>
Activos:					
Depósitos en banco	US\$	3,876,984	3,876,984	5,372,853	5,372,853
Garantías para emisión de Bonos		346,090,393	346,090,393	309,794,213	309,794,213
Bienes muebles		1,569,939	1,569,939	2,033,590	2,033,590
Inversiones cedidas		1,856,211	1,856,211	1,856,211	1,856,211
Garantías hipotecarias		54,474,095	54,474,095	48,822,665	48,822,665
Acciones		<u>325,100</u>	<u>325,100</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
	US\$	<u>408,192,722</u>	<u>408,192,722</u>	<u>368,179,532</u>	<u>368,179,532</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, modificado 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 presentara 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 2024, han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

12 Riesgos financieros

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tasas de interés

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

13 Eventos posteriores

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado combinados de situación financiera hasta el 20 de marzo de 2025 fecha en que los estados financieros combinados estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

VI – CALIFICACION DE RIESGO





PACIFIC
CREDIT
RATING

Calificación de Emisión y de Entidad

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 03/2025

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2024

Fecha de comité: 10 de enero de 2025

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Fredy Vásquez
evasequez@razingspcr.com

Erwin Torres
etorres@razingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES								
Fecha de información	dic-20	jun-21	dic-21	jun-22	dic-22	jun-23	dic-23	jun-24
Fecha de comité	27/12/21	31/12/21	17/12/22	21/12/22	29/12/22	13/12/23	30/12/23	16/01/25
Fortaleza Financiera	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Valores Comerciales SMV 578-14	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA ^{AA+}	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+}	PA ^{AA+}
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 382-21	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (266-23)					PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}	PA ^{AA+}
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 157-24							PA ^{AA+}	PA ^{AA+}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}	PA ^{A+}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas (nueva emisión)								PA ^{A+}
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	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 alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

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

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisor/es/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 placarada 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 u emitida por PCR constituye una evaluación sobre el riesgo involucrada 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 éste; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

En Comité de Calificación de riesgo, PCR decidió asignar la calificación de PAA- al Programa de acciones preferidas acumulativas y mantener la calificación de PAA a la Fortaleza Financiera, de PA1 al Programa de Valores Comerciales de PAAA- al Programa de Bonos hipotecarios, de PAA- para el Programa de Acciones Preferidas Acumulativas con perspectiva 'Estable' de Hipotecaria Metrocredit, S.A. con estados financieros no auditados al 30 de junio de 2024. La calificación se fundamenta en el crecimiento y calidad de la cartera de créditos con una adecuada cobertura hipotecaria. Asimismo, se considera leves niveles de morosidad. Por su parte, se consideran los estables indicadores de rentabilidad y liquidez. Aunado a lo indicado se tienen elevados niveles de apalancamiento. Por último, se toma en cuenta la mejora en los indicadores de solvencia.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

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

Constante crecimiento y calidad con cartera garantizada. A junio de 2024, la cartera bruta totalizó B/. 387.6 millones, mayor al promedio (B/.247.3 millones) se visualiza que la cartera ha estado creciendo en el período evaluado. La cartera muestra una concentración del 99.5% en préstamos con garantía hipotecaria y un 0.5% en préstamos a jubilados, con el 99.4% de los préstamos en categoría corriente. La cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 445.1 millones, demostrando una cobertura hipotecaria 1.54 veces y un Loan to Value (LTV) del 64.94% y cobertura promedio 66.4%, lo cual es adecuado para la entidad. La morosidad se ha mantenido a lo largo del período evaluado situándose en 0.26%, lo que indica una adecuada calidad en la cartera. Por su parte, la gestión de la cartera ha sido adecuada, aumentando interanualmente y respaldada por garantías hipotecarias. Además, la concentración de la cartera se considera adecuada y diversificada.

Adecuados en los niveles de rentabilidad. Durante el primer semestre de 2024, van en aumento los ingresos financieros integrado principalmente por intereses ganados con el 62%, ingresos-gastos de manejo 12%, e intereses ganados-plazos fijos 6%, siendo las principales fuentes de ingresos. En consecuencia, el margen financiero bruto se ubicó en 35.2%. A pesar de que los ingresos aumentaron el margen neto tiene una tendencia a la baja ubicándose en 9.4%. El patrimonio aumentó ha demostrado una tendencia de crecimiento derivado de las utilidades no distribuidas con el 43% de participación, 36% capital en acciones y acciones preferidas 22%. El ROE de la empresa se situó en 5.5% (en un semestre o 11% anualizado) y el ROA en 0.5% (en el semestre o 0.91 anualizado). La empresa ha demostrado resultados positivos lo que demostrando adecuados indicadores de rentabilidad.

Adecuados niveles de liquidez. A la fecha de análisis, las disponibilidades totalizaron B/. 54.8 millones, superior al promedio (B/.44.3 millones). Por otra parte, las inversiones se han mantenido durante el período evaluado en las acciones emitidas por empresas locales. Cabe mencionar que el valor de las inversiones está al vencimiento, lo cual permite mejorar la liquidez de la empresa. En cuanto a las fuentes de fondeo el 96.8% son bonos y VCN's, corresponde a bonos hipotecarios 89.9%, seguido por los VCN's que conformaron el 6.8% del total de pasivos costeables, siendo estas fuentes utilizadas como capital de trabajo. En consecuencia, el índice de liquidez inmediata se situó en 92.5%¹. Asimismo, al considerar las inversiones, la liquidez mediata se situó en 19.4% inferior al promedio (20.9%), aunque la variación entre ambos indicadores leves, estos porcentajes se han mantenido a lo largo del período evaluado.

Mejora de la solvencia patrimonial. Al 30 de junio de 2024, el endeudamiento patrimonio se ubicó en 11 veces, ha mejorado a lo largo del período evaluado (promedio 12 veces). El patrimonio totalizó B/.30.7 millones. El 42.7% lo componen las utilidades no distribuidas, 35.8% capital en acciones y 21.5% acciones preferidas.

Cobertura de garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A., posee en total siete programas de emisiones corporativas hipotecarias, dos programas de VCNs y acciones preferentes acumulativas. 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), cada emisión tiene su propia garantía de avalúos y créditos establecida, por lo que, el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo, reflejando una buena cobertura sobre los mismos.

¹ Efectivo en caja y bancos/pasivo corriente

Factores Clave

Factores que pudieran aumentar la calificación

Fortalecimiento de la solvencia patrimonial con reducción del apalancamiento aunado a una diversificación en la cartera de créditos. Así mismo una mejora sostenida en los indicadores de rentabilidad.

Factores que pudieran disminuir la calificación

Desmejora en la calidad de la cartera y disminución sostenida de sus niveles de rentabilidad.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones.

Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles): Fluctuaciones en los precios de los bonos debido a cambios en las tasas de interés y pérdida del poder adquisitivo de los pagos de intereses debido a la inflación.

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados de diciembre 2020 a 2023 y junio 2023-2024.
- **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 diciembre 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada parcial correspondiente a la SERIE "C" de la emisión de \$100,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 392-21 del 17 de agosto de 2021.
- A octubre 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional 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.
- A septiembre 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada total correspondiente a la SERIE "V, BZ, AG y CI" de la emisión de \$100,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 392-21 del 17 de agosto de 2021.
- A julio 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada total correspondiente a la SERIE "EB, DY, EA y EC" de la emisión de \$70,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 179-19 del 7 de mayo de 2019.

Contexto Económico

Al cierre del primer semestre de 2024, la economía panameña experimentó un crecimiento del 2.5%, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Este crecimiento refleja una desaceleración significativa en comparación con el 7.3% registrado en el mismo periodo de 2023, y marca un cambio notable frente al dinamismo económico de años anteriores. La principal causa de esta desaceleración es la suspensión temporal de las operaciones de la mina de cobre "Cobre Panamá", uno de los motores económicos del país, después de que la Corte Suprema de Justicia declarara inconstitucional el contrato con First Quantum. Esta interrupción ha reducido considerablemente los ingresos fiscales, aumentado el déficit y generada incertidumbre en torno a la posible pérdida del grado de inversión, lo que podría elevar los costos de financiamiento externo para el país.¹

A pesar de estos desafíos, Panamá sigue siendo un centro logístico y financiero estratégico en la región. Sectores como la construcción, el comercio al por mayor y menor, y el turismo continúan impulsando el crecimiento. El sector turístico, en particular, ha mostrado signos de recuperación tras las restricciones impuestas durante la pandemia. Sin embargo, el impacto del fenómeno de El Niño ha afectado severamente el Canal de Panamá, un pilar clave para la economía del país. La sequía ha reducido el nivel de los lagos que alimentan el canal, provocando una disminución en el tráfico de barcos y, consecuentemente, en los ingresos por peajes, lo que añade presión al ya complicado panorama económico.

En el ámbito fiscal, la suspensión de la mina y los retos logísticos han incrementado las tensiones. La exclusión de Panamá de la lista de países de alto riesgo de la Unión Europea en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo es uno de los pocos desarrollos positivos en el panorama financiero, ya que puede mejorar el clima de negocios y atraer

mayores inversiones extranjeras. No obstante, las calificadoras de riesgo siguen monitoreando de cerca las medidas fiscales que tomará el nuevo gobierno, especialmente en un contexto de creciente déficit fiscal y deuda pública.

En cuanto a la inflación, el país cerró el año 2023 con una tasa acumulada de 1.6%, y se proyecta que esta alcanzará el 2.2% a finales de 2024. Aunque la inflación se mantendrá controlada, el déficit fiscal es un tema urgente que debe abordarse. Se espera que el nuevo gobierno implemente reformas fiscales que fortalezcan el sistema de recaudación y controlen los gastos públicos, con el objetivo de mitigar el riesgo de refinanciamiento y asegurar la sostenibilidad económica a largo plazo. Las proyecciones a mediano plazo indican que el crecimiento del PIB podría estabilizarse en torno al 4%, aunque persisten riesgos significativos vinculados a la situación fiscal y climática.²

En resumen, Panamá enfrenta un escenario económico desafiante en 2024, con la necesidad de superar las consecuencias de la crisis minera y los efectos del cambio climático en su infraestructura clave. No obstante, su posición como centro financiero y logístico, junto con una economía diversificada, le proporciona una base sólida para retomar un crecimiento sostenido si se implementan políticas adecuadas para enfrentar estos retos.

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico, estimándose en 2.6% para el 2024, manteniéndose similar a lo proyectado durante 2023, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por una sólida expansión de la economía de Estados Unidos. La bajada de las tasas de interés globales ha sido moderada por las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024. En ese sentido, dicha baja causaría que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos debido a fenómenos climáticos extremos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

La Niña sigue siendo una de las problemáticas más importantes para las economías en 2024. Se estima que La Niña continúe afectando las condiciones meteorológicas, con una mayor probabilidad de sequía en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar disrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, aunque los informes más recientes se refieren a junio, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio indican que La Niña ha sido el principal fenómeno climático influyendo en las condiciones globales. La transición de El Niño a La Niña puede generar impactos distintos en la economía, y es fundamental monitorear de cerca su evolución para evaluar sus consecuencias en la inflación y otros indicadores económicos.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran que las condiciones financieras mundiales se vuelvan más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de China, que afectaría a las exportaciones de la región y los cambios climáticos como se mencionó con anterioridad. Adicionalmente, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 y 5% para 2025, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con 3.9% y 3.7% para 2025, mostrando una moderación en su crecimiento, con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% y 3.3% para 2025, impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4% y 3.3% para 2025, mostrándose como estable si la inflación se modera y teniendo estabilidad macroeconómica; mientras que, El Salvador crecería en 3.2% y 2.7% para 2025, ante un moderado crecimiento en las remesas y reformas estructurales. Adicionalmente, Guatemala se presenta en 3% y 3.5% para 2025 teniendo un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Por último, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento en 2024 proyectando 2.5% y 3.5% para 2025. El crecimiento más lento en 2024 se debe al cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá debido a la sequía.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las proyecciones indican que la economía estadounidense experimentará una desaceleración debido a un endurecimiento de las condiciones financieras y políticas monetarias restrictivas implementadas por el Banco de la Reserva Federal. En cuanto a la inflación, se estima que tendrá una reducción, aunque se mantendrá en niveles por encima de la pandemia, esto aunado a una reducción en el gasto fiscal junto con el aumento de las tasas de interés influirán negativamente en la demanda interna. Las exportaciones e importaciones

estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes. Manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y los cambios climáticos, que continuaran siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

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 catorce centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Coronado, 24 de diciembre, Plaza Tocumen y Las Tablas).

Gobierno Corporativo

PCR realizó un análisis donde considera a Hipotecaria Metrocredit, S.A. respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US\$ 20,000,000.⁰⁰) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US\$1,000.⁰⁰) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio del 2019. El capital pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2023 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.

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, el último cambio se realiza el 22 de octubre de 2024. 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.

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.

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, no obstante, el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 72 a 84 meses. Asimismo, la mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses y 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. Cabe resaltar que la cartera de préstamos tiene garantías de bienes inmuebles los cuales constituyen primera hipoteca y representa el 99.5% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.5% y préstamos personales con descuentos directos que representan el 0.02% del total.

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 2024, 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.

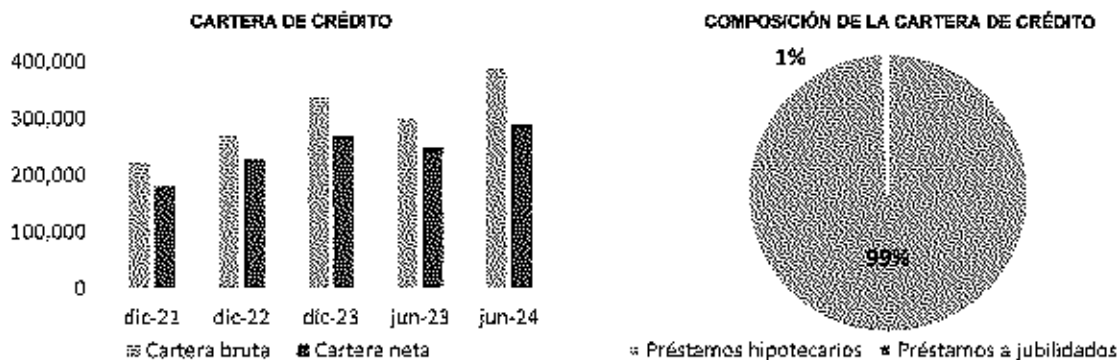
Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante, 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 2024, la cartera bruta totalizó B/. 387.6 millones reflejando un incremento interanual de B/. 89.2 millones (+29.9%), y mayor al promedio (B/. 247.3 millones) de los últimos cinco años. La cartera neta se ubica en B/. 290.6 millones. Los años evaluados han mostrado crecimiento de la cartera manteniéndose con más del 99% como saldo corriente. Los préstamos hipotecarios ascienden a: B/. 385.4 millones (99.5%) y a jubilados en B/. 2.1 millones (0.5%). Esto demuestra un adecuado manejo de sus políticas de crédito. Los jubilados con descuento directo de la caja de seguro social. Esta composición permite mantener una adecuada calidad crediticia y disminuir los riesgos de impago.

Cabe resaltar que el 93.5% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año), dada la naturaleza del negocio, mientras que el 6.5% restante corresponde a préstamos menores a 1 año. Al período de análisis los intereses no devengados y comisiones de manejo totalizó B/. 97 millones. La financiera no cuenta con cartera modificada.

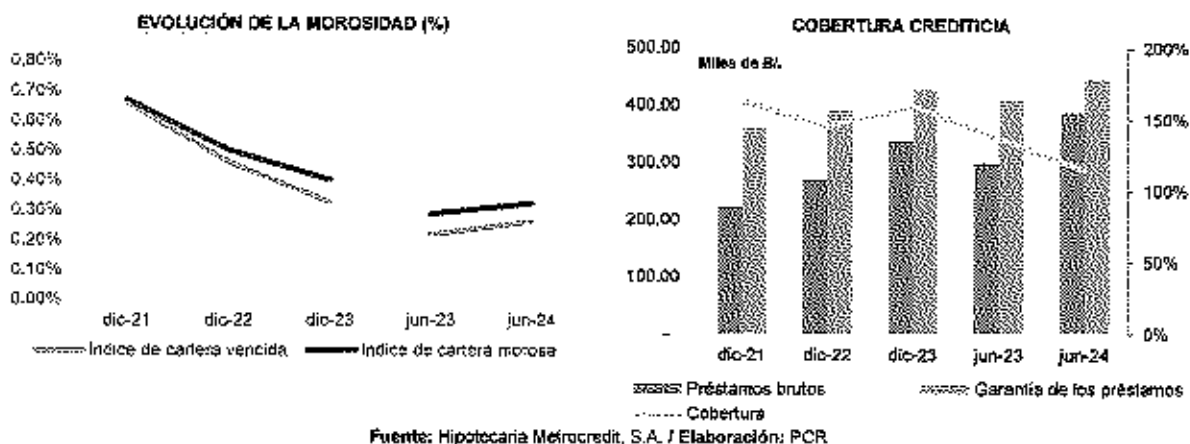


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio de 2024, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 99.4% del total de la cartera bruta, totalizando B/. 385.3 millones, lo que refleja un incremento interanual de B/. 88.5 millones (+29.8%). Por otra parte, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1 millón, estando en el promedio de los últimos cinco años y representando el 0.26% del total de la cartera de préstamos. Por otra parte, la morosidad de la cartera está por encima del promedio de los últimos cinco años por B/. 1 millón (promedio B/. 1.1 millones), representando un 0.32% del total de la cartera. Cabe resaltar que los índices de morosidad y de cartera vencida no han superado el 1% en los últimos 5 años, lo cual indica una buena gestión y una alta 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 2024, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 445.1 millones, estando sobre el promedio (B/. 380 millones) por B/. 65.1 millones (+15%), lo cual va alineado al aumento de los préstamos otorgados. Derivado de esto, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) del 115%, (154%) inferior al período evaluado (promedio 169%). Asimismo, el ratio LTV (Loan to Value) fue del 84.94%, estando por encima del promedio (83.1%), lo que indica una adecuada cobertura de los avalúos sobre la deuda. Es relevante destacar que la garantía asociada consiste en una propiedad hipotecaria que respalda completamente el valor del préstamo. Esta medida contribuye de manera significativa a reducir el riesgo de impago, preservando así la calidad crediticia del préstamo. Es importante mencionar que las emisiones tienen hasta 180 días para constituir la garantía, contando además de las hipotecas con pagarés de préstamos a jubilados, propiedades reposeídas y efectivo al 100%



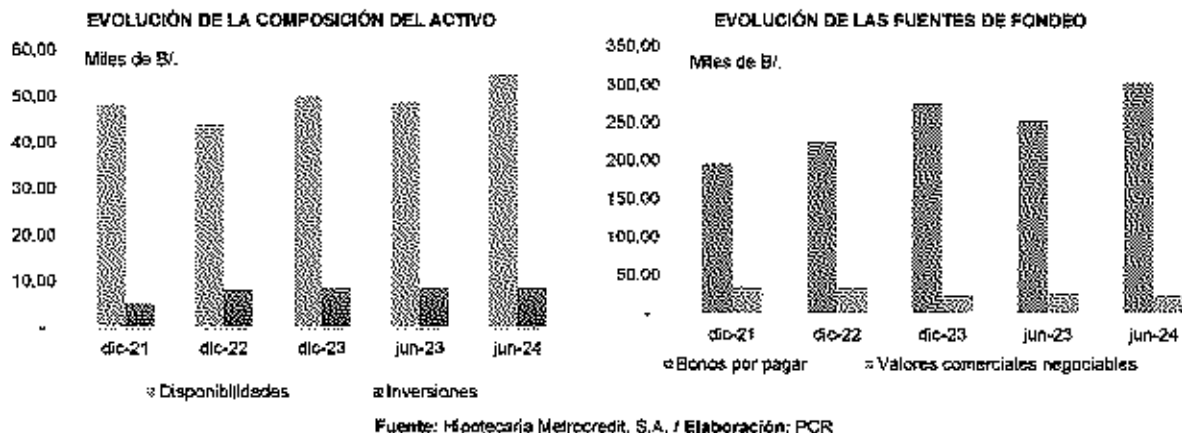
Riesgo de Liquidez

A junio 2024, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, representando el 14.9% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 54.8 millones, aumentando interanualmente en B/. 6.1 millones (+12.5%). Se observa que las disponibilidades han aumentado en los últimos cinco años al promedio (B/.44.3 / +23.7%), integrado por el efectivo en caja y bancos 41.2%, depósitos a plazos fijos 58.8%.

En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, que totalizaron B/. 8.5 millones, manteniéndose estable durante el período evaluado, 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 Mercantil Servicios de Inversión, 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.

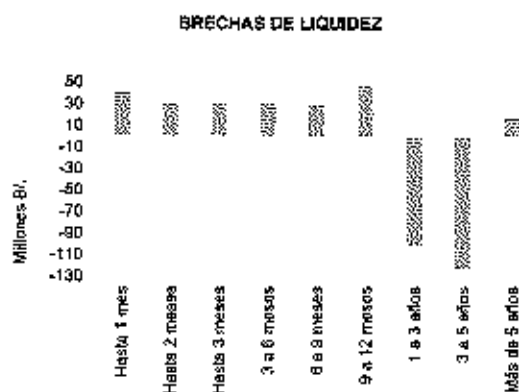
A la fecha de análisis, las principales fuentes de fondeo de Metrocredit estuvieron compuestas mayoritariamente por bonos por pagar (89.9%), los cuales totalizaron B/. 303.6 millones, un incremento interanual del 9.4% promedio, aunado a esto también utiliza el financiamiento con valores comerciales negociables por pagar del 6.8% lo que indica que la financiera realiza su operación con apalancamiento. En menor porción están otros pasivos.

Es por lo cual, que el índice de liquidez inmediata se ubicó en 92.5% asimismo, la liquidez mediata se ubicó en 19.4%. En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata se ha mantenido estables reflejando adecuados niveles de acuerdo con la industria. Esto se debe a un aumento proporcionalmente mayor de los pasivos costeables en relación con el incremento de las disponibilidades. No obstante, al comparar la liquidez de la empresa en sus últimos 5 años promedio un índice de 18.4%.



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 instrumentos de deuda; la banda se vuelve a positiva a más de 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.

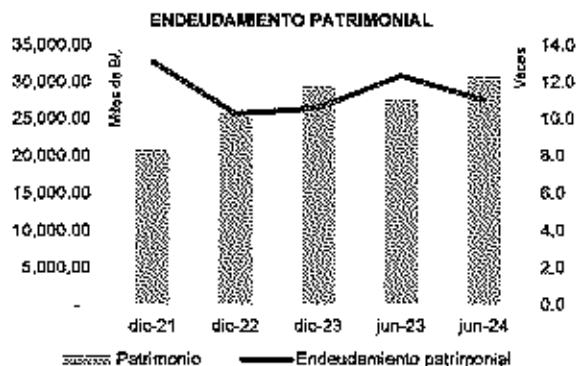


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo de Solvencia

Al 30 de junio 2024, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizó B/. 30.7 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 3.2 millones (+11.5%), derivado del incremento en la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 6.6 millones, con un aumento interanual de B/. 500.0 miles (+8.2%), aunado al incremento en las utilidades retenidas que totalizaron B/. 13.1 millones, teniendo un aumento en B/. 2.7 millones (+25.5%). Lo que demuestra que la financiera ha estado fortaleciendo su patrimonio con las utilidades no distribuidas a lo largo de los años evaluados siendo esta cuenta la que representa el 42.7% del patrimonio, seguida de capital en acciones por 35.8% y finalmente acciones preferidas con el 21.5%.

Con respecto al endeudamiento patrimonial, este se situó en 11.0 veces estando levemente bajo el promedio (12 veces), lo cual demuestra niveles elevados de apalancamiento siendo estables a lo largo del periodo evaluado, se percibe incremento de la deuda y el incremento del patrimonio lo que ha mantenido 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

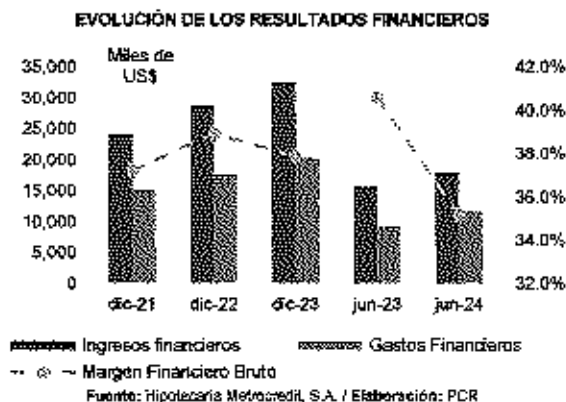
Riesgo de Tasa de Interés

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 2024, 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. Al analizar el margen financiero a la fecha de análisis se observó que la tasa activa promedio se ubicó en 11.7% y la tasa pasiva promedio se ubicó en 3.5%, mostrando un margen financiero positivo de 8.2%.

Resultados Financieros

A junio de 2024, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 17.9 millones, (promedio B/.13.7 millones) mostrando un incremento en el período evaluado lo que indica que al cierre de diciembre 2024 los ingresos se estiman que sean mayores derivado de la tendencia. La mayor fuente de ingresos son los intereses ganados por ascenden a B/. 14.7 millones (81.8% de los ingresos), le siguen los ingresos por gastos de manejo en B/. 2.1 millones (12%) y finalmente los intereses ganados en los plazos fijos por B/. 1.1 millones (6.2%). Se visualiza que los ingresos han tenido al mismo efecto en el crecimiento según el período evaluado manteniendo una participación similar. El crecimiento en los ingresos se dio principalmente por el incremento observado en la cartera bruta (+16.3%), derivado principalmente por los préstamos hipotecarios. La tasa activa promedio ponderada es 11.5%.

En lo que respecta a los gastos financieros, al periodo de análisis, totalizaron B/. 11.6 millones, incrementado estando sobre el promedio (B/.8.2 millones), este incremento está relacionado con la emisión de deuda (instrumentos) intereses por Bonos y VCN's y devengan una tasa pasiva promedio ponderada de 6.62%. Conforme a lo anterior, el margen financiero bruto se situó en B/. 6.3 millones, experimentando un leve aumento durante el período evaluado (B/.5.3 millones), se observa crecimiento aunado a los ingresos. Se hace referencia que el 65% de los ingresos corresponden a los gastos financieros por el pago de los instrumentos de deuda emitidos y el 32% corresponde a los gastos de operación, siendo 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, el efecto de la disminución en el margen financiero corresponde a que en jun-23 se obtuvo un peso de 59% en gastos financieros y a jun-24 fue del 65%.

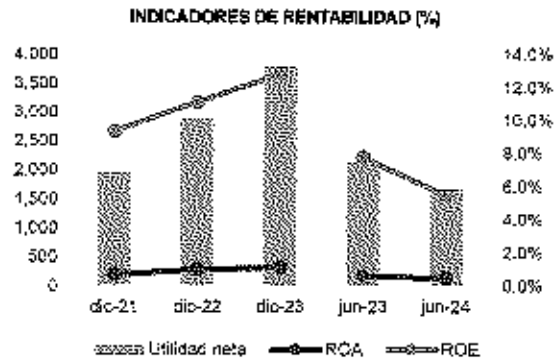


En relación con lo mencionado anteriormente, el rubro de otros ingresos, correspondiente a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, ha mantenido una tendencia de crecimiento actualmente se sitúa en B/.1.2 millones. Los otros ingresos se integran por ingresos legales (53.7%), seguros (17.8%), avalúos (8.7%) y varios (7.5%), siendo las cuentas más representativas que conforman el 87.7%. Como resultado, el margen operacional bruto alcanzó los B/. 7.5 millones, siendo superior al promedio (B/.6.2 millones). En cuanto a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, sumaron B/. 5.7 millones, superior al promedio de B/.4.5 millones.

Como resultado de lo anterior, el margen operativo neto totalizó B/. 1.8 millones, mostrando un crecimiento sobre el promedio (B/.1.6 millones). Asimismo, el índice de eficiencia operativa se situó en 75.8%, reflejando una leve desmejora del promedio (74.1%). Después de deducir el impuesto sobre la renta causado, que totalizó B/. 1.7 millones (promedio B/.1.5 millones) estando levemente superior al promedio. Se estima que la utilidad estará por debajo 11.4% (B/.432.3 miles) con relación al año 2022.

Rentabilidad

Derivado de lo anterior, el ROA de la empresa se situó en 0.46% (promedio 0.50%) (anualizado 0.91%). Por otro lado, el ROE de la empresa se situó en 5.5% (promedio 6.3%) (10.92% anualizado). El efecto se refleja en el aumento de los activos y patrimonio, se considera también la utilidad refleja leve disminución de la rentabilidad de la financiera. Así, se observa que han sido capaces de generar mayor rentabilidad a partir de sus operaciones.



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

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.

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.

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 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 mínima 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 B3AM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Tasa de interés:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrofolio), 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 macrofolio por cada serie que salga al mercado.
Denominaciones:	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.
Fecha de vencimiento:	Mensual
Periodicidad de pago de intereses:	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.
Redención anticipada:	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.
Uso de los Fondos:	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.
Garantías:	Al vencimiento
Pago de capital:	Crédito general del emisor
Respaldo:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)
Central de custodia y agente de transferencia:	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.

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 período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrofolio), 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 macrofolio por cada serie que salga al mercado.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A.
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Redención anticipada:	El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
Uso de los Fondos:	El producto neto de la emisión, USD 44,275,550.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir operaciones de crédito del emisor.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latincías) 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.

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Rotativos SMV 179-19
Monto de la oferta:	US\$ 70,000,000
Fecha de la oferta inicial:	15 de mayo de 2019
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrofolio), 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 macrofolio 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.

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 microtítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de ésta, 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 Seri II o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Bonos en circulación:	
Plazo:	Hasta 10 años
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos cuyo valor residual o saldo adecuado en los mismos sumen 110%. Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá. Aportes en efectivo en dólares al 100% desde el momento que estén disponibles los fondos. Garantías de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios. El fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá, que según avalúo comercial representen 150% de la cuantía de los valores en circulación de cada serie.
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada:	Los Bonos Hipotecarios podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo inscrito 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 microtítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de ésta, 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 Seri 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:	Señalada mediante suplemento al Prospecto Informativo.

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. Realizarán traspaso mediante cesión a El Fideicomiso de los bienes incluyendo entre otros:

Garantías:

- (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 pueden ser determinables.
- (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.
- (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%).
- (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.
- (e) Garantías de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitados.
- (f) Cartera de bienes reposeídos, 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.
- (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 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.

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 insóluto 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 198,336,160.77, 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.

Asumiendo 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.

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:	Maneja
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.

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 (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macro título por cada serie que salga al mercado.
Plazo:	
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	Podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los VCN's de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo)
Periodicidad de pago de intereses:	
Garantías:	Los 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 insoluta a capital, en cualquier Día de Pago

Respaldo:	de Interés. Siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto. 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 Fideicomiso, 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:

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 10,000,000
Valor nominal y denominaciones	Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada.
Precio inicial de venta:	Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
Fecha de oferta	El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de Interés equivalente para el cómputo del pago del Dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.
Dividendos (acumulativos)	Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado.
Garantías:	No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.
Traspaso:	Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.
Redención anticipada	Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI. A. Numeral 18 del Prospecto Informativo.
Prelación:	En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la emisión (USD 9,836,756) serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos
Agente de pago, registro y redención:	Central Fiduciaria, S.A.
Agente de custodia de valores:	Central Latinoamericana de Valores – LatinClear

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

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

Programa rotativo de bonos hipotecarios por USD 150,000,000.00

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de bonos hipotecarios.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América.
Monto de la oferta:	US\$ 150,000,000.
Serie y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo con la demanda en el mercado. Se emitirá un macro título por cada serie que saque al mercado.
Plazo:	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:	Al vencimiento.
Garantías:	La emisión estará garantizada con un Fideicomiso de Garantía
Pago de capital:	Al vencimiento.
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios (Bonos) 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. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los Intereses devengados hasta la fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación. La redención de los Bonos Hipotecarios se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de Intereses de los Bonos Hipotecarios siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos de diez (10) Días calendario de anticipación a la fecha fijada para la redención (la "Fecha de Redención").
Respaldo:	El Fideicomiso Paraguas u Omnibus Trust.
Uso de los fondos:	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.
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

RESUMEN DE EMISIONES AL 30 DE JUNIO 2024

Programa de bonos	Saldo en circulación	Saldo en emisión	Saldo total	Garantías
Programa de bonos (US\$ 45 millones SMV 83-15)	\$6,723,000	\$4,535,000	2,188,000	Crédito del Emisor
Programa de bonos (US\$ 40 millones SMV 423-16)	28,400,000	28,385,000	5,000	200%
Programa de bonos (US\$ 45 millones SMV 697-17)	\$8,305,000	\$3,240,000	65,000	200%
Programa de bonos (US\$ 70 millones SMV 179-19)	\$2,259,000	\$2,916,000	243	150%
Programa de bonos (US\$ 100 millones SMV 392-21)	86,685,000	65,777,000	918,000	120%
Programa de bonos (US\$ 200 millones SMV 265-23)	93,236,000	89,620,000	3,816,000	Garantizados por el fideicomiso

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

- En la tabla se encuentran series en circulación sin cobertura debido a que se encuentran en proceso de registro y cesión, dentro de los 180 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.

INSTRUMENTO	RESOLUCION	GARANTIA CREDITO	GARANTIA AVALUO
VCNS	342-21	110%	120%
BONOS	83-15	110%	150%
BONOS	423-16	110%	200%
BONOS	697-17	110%	200%
BONOS	179-19	110%	150%
BONOS	392-21	110%	120%
BONOS	265-23	100%	100%
BONOS	157-24	100%	100%

Programa de Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas Abreviado por USD 10,000,000.00 (NUEVA EMISIÓN)
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:

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 10,000,000
Valor nominal y denominaciones	Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada.
Precio inicial de venta:	Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
Fecha de oferta	El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábilas antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.
Dividendos (acumulativos)	Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado.
Garantías:	No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.
Traspaso:	Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.
Redención anticipada	Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 del Prospecto Informativo.
Prelación:	En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la emisión (USD 9,851,756.39) 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.

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%) de manera interanual. 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 1% 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 comparación con la real muestra que los ingresos por intereses totales a junio de 2024 equivalen al 84% de lo estimado en la proyección de diciembre de 2024 (B/. 21.3 millones). Por otro lado, los gastos por intereses de Bonos y VCN llevan acumulado de las proyecciones el 74.1% (B/. 15.7 millones). Lo indicado refleja que los ingresos netos de junio ya superaron lo proyectado para el año 2024, sin embargo, si los gastos por bonos y VCN aumentan los ingresos netos pueden disminuir. Por su parte, los gastos generales y administrativos representan el 72.3% de la proyección, podría estimarse un aumento y sobrepasar lo proyectado. En consecuencia, la utilidad neta en junio 2024 totalizó B/. 1.7 millones, equivalente al 58% de lo proyectado para el cierre del año y se estima que supere lo proyectado una vez no aumenten los costos y gastos sobre las proyecciones. Esto indica que las proyecciones se han mantenido también considerando que el segundo semestre puede tener otras variables que cambien el dinamismo de la operación. A su vez se considera el manejo adecuado de sus operaciones y el cumplimiento de sus estimaciones.

Estado de Resultados Cuentas de Gastos y Bienes B/.	Real Jun 2024	AÑO 2024	AÑO 2025
Ingresos:			
Intereses ganados	17,927,633	21,315,166	23,020,401
Gastos por intereses			
Bonos y VCN	11,606,594	15,653,443	16,905,719
Financieros	14,264	805,814	828,888
Total de gastos por intereses	11,619,858	16,459,257	17,735,707
Total de ingresos por Intereses, neto	6,307,775	4,855,929	5,284,694
Otros ingresos			
Ingresos – gastos de manejo	0	3,214,699	3,471,675
Intereses ganados – plazos fijos	1,034,162	1,670,805	1,754,345
Otros Ingresos	200,760	1,281,630	1,356,422
Total de otros ingresos	1,234,922	6,177,334	6,582,642
Ingresos netos por interés y otros	7,542,697	11,033,263	11,867,336
Gastos generales y administrativos	5,716,500	7,911,080	8,148,412
Ganancia neta en operaciones	1,824,197	3,122,183	3,718,924
Ganancia en venta de bienes inmuebles	65,680	13,904	14,182
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,889,877	3,136,087	3,733,106
Menos: impuesto sobre la renta – estimado	211,648	241,286	246,112
Utilidad neta	1,678,228	2,894,801	3,486,994

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

Como resultado de lo anterior, las proyecciones muestran una utilidad neta positiva para los años proyectados, con un crecimiento promedio del 15% para el periodo 2024-2025, lo indicado se ha cumplido para este semestre evaluado con este porcentaje. En junio 2024, la utilidad neta fue de B/. 1.7 millones, manteniendo la cobertura de los gastos financieros por encima de 1 y mostrando una adecuada cobertura de 1.2 veces sobre dichos gastos, lo que resulta razonable en los estados de resultados proyectados y supera los niveles de ingresos y utilidad proyectados a la fecha de análisis. A junio de 2024, el EBITDA acumulado fue 68.9% superior al promedio mensual y cercano a la proyección para 2024, demostrando un adecuado manejo operativo.

Ratios Financieros	REAL Jun 2024	AÑO 2024	AÑO 2025
EBITDA	13,509,735	19,595,344	21,468,812
Gastos Financieros	11,619,888	16,459,257	17,735,707
EBITDA / Gastos Financieros	1.2	1.2	1.2

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

Escenario sobre la nueva emisión de acciones

	Actual			Proyectado		
Balances General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de P.A.)	dic-21	dic-22	dic-23	jun-24	jun-24	jun-24
Activos	293,704	291,547	340,848	366,815	368,374	378,374
Disponibilidades	48,287	43,876	50,018	49,658	54,759	64,759
Inversiones	5,083	8,171	8,427	8,427	8,528	8,528
Préstamos brutos	221,740	270,194	337,745	288,885	387,589	387,589
Préstamos netos	221,740	227,576	270,024	0	280,592	290,592
Otros activos corrientes	3,866	4,176	4,475	4,079	5,381	5,381
Propiedades disponibles para la venta	4,088	3,325	2,932	3,181	2,932	2,932
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,662	1,921	2,018	1,901	2,220	2,220
Otros activos no corrientes	9,000	2,501	2,956	2,224	3,963	3,963
Pasivos	272,864	265,501	311,308	339,245	337,639	337,639
Sobregiros bancarios	433	145	0	220	23	23
Cuentas por pagar - proveedores	278	128	158	196	174	174
V.C.N por pagar	34,046	32,616	24,080	26,241	23,105	23,105
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos corrientes	494	868	1,042	2,078	1,006	1,006
Bonos por pagar	198,695	224,830	276,756	253,880	303,583	303,583
Préstamos por pagar - bancos (no corriente)	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	41,518	7,011	9,268	56,847	9,747	8,747
Patrimonio	20,841	25,946	29,541	27,570	30,735	40,735
Capital en acciones	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	3,250	6,112	6,812	6,112	6,612	16,612
Utilidades no distribuidas	6,591	8,834	11,929	10,458	13,123	13,123
Pasivos + patrimonio	293,704	291,547	340,848	366,815	368,374	378,374
Pasivo / Patrimonio	13.09	10.24	10.54	12.30	10.99	8.29
Pasivo / Activo	0.93	0.91	0.91	0.92	0.92	0.89

Anexos

BALANCE GENERAL

Balances General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de B.A.)	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Activos	283,704	291,547	340,846	318,655	368,374
Disponibilidades	48,267	43,876	50,016	48,658	54,759
Inversiones	5,083	8,171	8,427	8,427	8,528
Préstamos brutos	221,740	270,194	337,745	298,365	387,589
Préstamos netos	221,740	227,576	270,024	249,755	290,592
Otros activos corrientes	3,865	4,176	4,475	4,079	5,381
Propiedades disponibles para la venta	4,088	3,325	2,932	3,161	2,932
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,662	1,921	2,016	1,901	2,220
Otros activos no corrientes	9,000	2,501	2,956	2,674	3,963
Pasivos	272,864	265,601	311,305	291,085	337,639
Sobregiros bancarios	493	145	0	220	23
Cuentas por pagar - proveedores	278	128	158	198	174
V.C.N por pagar	34,046	32,616	24,080	26,241	23,105
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	0	0	0	0	0
Otros pasivos corrientes	494	869	1,042	2,448	1,006
Bonos por pagar	196,085	224,830	276,756	259,860	303,583
Otros pasivos no corrientes (Intereses no devengados)	41,518	7,011	9,268	8,118	9,747
Patrimonio	20,841	25,946	29,541	27,570	30,735
Capital en acciones	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	3,250	6,112	6,612	6,112	6,612
Utilidades no distribuidas	6,591	8,834	11,929	10,458	13,123
Pasivos + patrimonio	293,704	291,547	340,846	318,655	368,374

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

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de B.A.)	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Ingresos financieros	24,023	28,768	32,569	15,595	17,928
Intereses ganados	17,665	22,520	26,466	12,841	14,662
Ingresos - gastos manejo	4,634	4,755	3,971	1,928	2,150
Intereses ganados - plazos fijos	1,525	1,493	2,132	826	1,116
Gastos financieros	15,681	17,573	20,236	9,268	11,620
Intereses financieros	421	126	49	21	14
Intereses de bonos	14,660	17,447	20,187	9,247	11,606
Margen financiero bruto	8,942	11,195	12,333	6,327	6,308
Otros ingresos	1,561	1,460	2,258	1,018	1,235
Margen operacional bruto	10,503	12,655	14,591	7,345	7,543
Gastos de operación	8,283	9,309	10,364	4,937	5,719
Margen operacional neto	2,220	3,347	4,227	2,408	1,824
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	6	9	128	41	66
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,226	3,356	4,355	2,449	1,890
Impuesto sobre la renta causado	281	475	566	307	212
Pérdida extraordinaria no recurrente(Balboa Bank & Trust Corp	0	0	0	0	0
Utilidad neta	1,944	2,881	3,789	2,142	1,678

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

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Hipotecaria Matrocredit	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Liquidez					
Liquidez Inmediata	20.9%	17.0%	16.6%	17.3%	16.8%
Liquidez Mediana	23.1%	20.2%	19.4%	20.3%	19.4%
Solvencia					
Patrimonio en relación a Activos	7.1%	8.9%	8.7%	7.5%	8.3%
Pasivo en relación a Activos	92.9%	91.1%	91.3%	92.5%	91.7%
Patrimonio sobre Pasivo	7.6%	9.8%	9.5%	8.1%	9.1%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos Bruta	9.4%	9.6%	8.7%	9.2%	7.9%
Patrimonio sobre Depósitos	9.0%	10.1%	9.8%	9.8%	9.4%
Pasivo sobre Patrimonio	13.1	10.2	10.5	12.3	11.0
Rentabilidad					
ROE	9.3%	11.1%	12.8%	7.6%	5.5%
ROA	0.7%	1.0%	1.1%	0.6%	0.5%
ROAE	9.3%	11.1%	12.8%	13.0%	10.8%
ROAA	0.7%	1.0%	1.1%	1.0%	0.9%
Eficiencia operativa	78.9%	73.6%	71.0%	67.2%	75.8%
Calidad de Activos					
Cartera Vencida / Cobro judicial	0.66%	0.46%	0.33%	0.22%	0.26%
Cartera Morosa	0.67%	0.50%	0.40%	0.29%	0.32%
Loan to Value	61.4%	69.0%	62.8%	73.0%	87.1%
Garantías sobre cartera bruta	162.8%	144.9%	159.3%	137.0%	114.8%
Márgenes de Utilidad					
Margen Financiero Bruto	37.2%	38.9%	37.9%	40.6%	35.2%
Margen Operacional Bruto	43.7%	44.0%	44.8%	47.1%	42.1%
Margen Operacional Neto	9.2%	11.6%	13.0%	15.4%	10.2%
Margen Neto	8.1%	10.0%	11.6%	13.7%	9.4%

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

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.

VII – DECLARACION JURADA

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil cinco (2025), ante mí **GABRIEL ELÍAS FERNÁNDEZ DE MARCO**, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho – seiscientos treinta y uno – dos mil doscientos (8-731-2200), comparecieron personalmente: **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 Presidente y Gerente General y **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, 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 veinticuatro (2024) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).-----

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 las testigos 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 **YARAVYS EYLEEN FERNÁNDEZ**

RECEIVED

2013-25

8,800

POSTAL



NOTARIA PÚBLICA DÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ

BERNAL, mujer, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número dos – setecientos treinta y nueve – mil noventa y seis (2-739-1096), 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 MARIA HERRERA CORREA

CARLOS HERRERA CORREA

SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ

YARAVYS EYLEEN FERNÁNDEZ BERNAL

Gabriel E. Fernández de Marco
Notario Público Décimo



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 2025.

Firma



José María Herrera Correa
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"