

HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2025



**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 Ira 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	Jun 2022	Dic 2022	Jun 2023	Dic 2023	Jun 2024	Dic 2024	Jun 2025
Fecha del comité	06/01/2023	10/05/2023	11/12/2023	30/06/24	10/21/2025	24/06/25	27/11/2025
Fortaleza Financiera	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A
Programa de Valores Comerciales SMV 379-14 (FG-003-14)	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I
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 ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I	PA ^I
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21	PA ^{AA-}	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-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 157-24				PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Emisión de Acciones Preferidas SMV 29-25					PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

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.

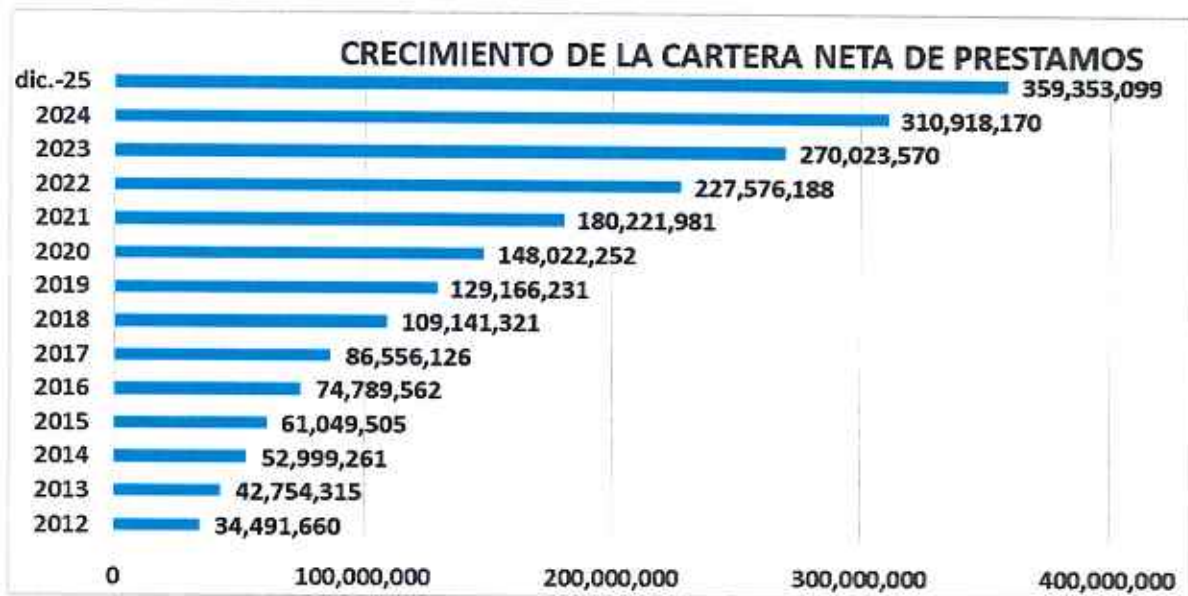
Igualmente es importante mencionar que la empresa había tomado la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2 y 3 años), el resultado para finales del año 2025 fue muy bueno, ya que al cierre del año 2025 la empresa no tiene VCNs emitidos y en circulación

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 2025, la utilización de líneas o

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

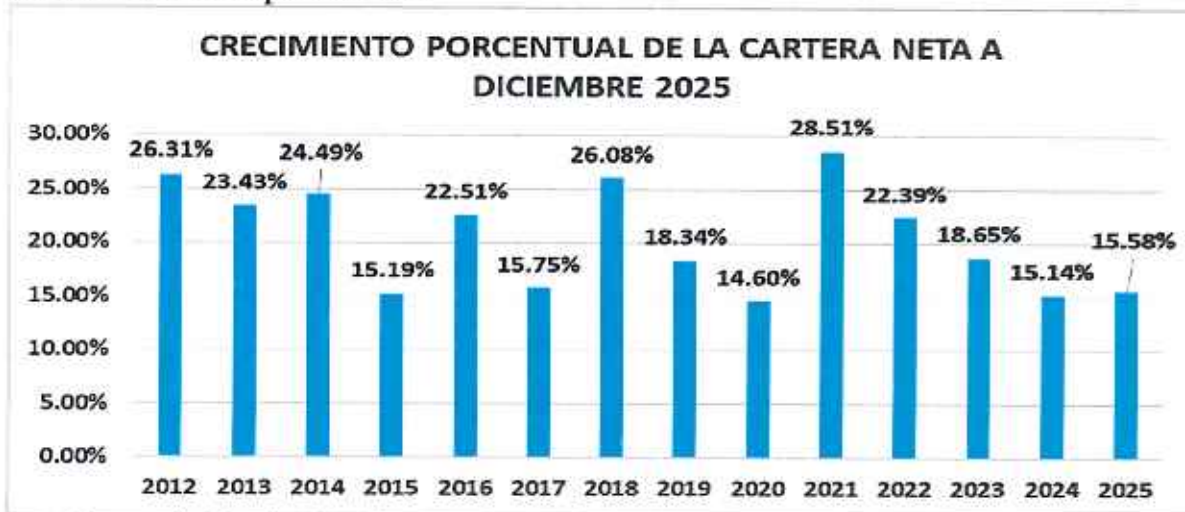
Al 31 de diciembre de 2025 se habian colocado Bonos Hipotecarios por USD 393,725,000. El detalle de las emisiones y series se presenta en el Formulario F3, que se remite a la SMV mediante la plataforma SERI.

A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los años 2012-2025.



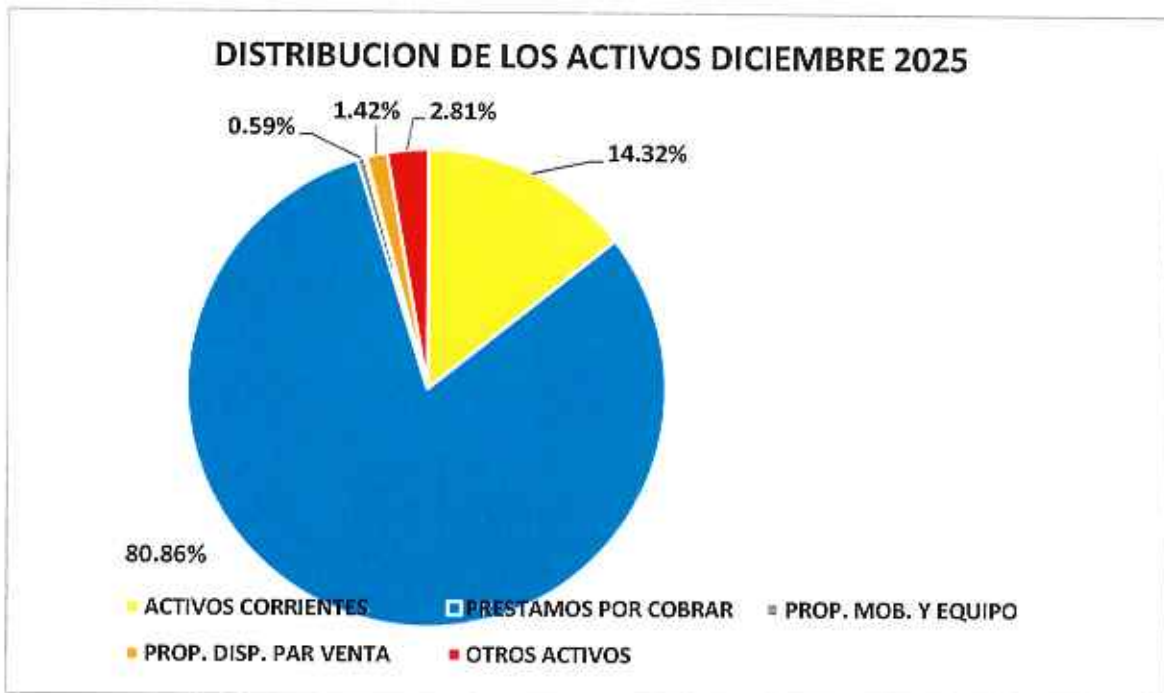
Fuente: estados financieros del emisor

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



Fuente: estados financieros del emisor

A continuación gráfico detallando la distribución de los activos al 31 de diciembre de 2025.



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 99.31% 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 0.69% de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados. 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 5,873 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD 480,046,673.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Para el 2026 esperamos tener garantías hipotecarias de al menos USD 500,000,000.00

Esto significa que las coberturas de las 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 2025 es de USD 60,766.84. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.35 veces el monto de la cartera neta de préstamos hipotecarios.

Esta sección no se encuentra actualizada en la web del MICI, por lo tanto mantenemos la información publicada para el INA del año 2024.

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 2025), así como gran parte de los bancos de licencia general que operan en la República de Panama.

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

2.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 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 Gov. 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
Tímbrs 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
Perdida 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
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL INICIO AÑO	-2,502,827
DÉFICIT O SUPERÁVIT 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 (99.31% de su cartera). Esta es una financiera de nicho.

El emisor tiene además de su Casa Matriz, 14 oficinas de captación de Préstamos (más su Casa Matriz) en Plaza Tocumen, Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Vista Alegre, Bugaba, y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Villa Zaita (Las Cumbres) y Chame (Coronado), La Nueva Doña (Panamá Este) y Las Tablas (Los Santos), 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 (5,873 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa USD 441,445,500.00 de cartera bruta o USD 359,353,099.00 de cartera neta. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2025 es de USD 60,766.84. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 1.35 veces el monto de la cartera de préstamos. El riesgo está muy diversificado, cada préstamo representa el 0.00017 de la cartera de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2025.

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 2025

31 de diciembre de 2025									
COSTO DE ADQUISICIÓN		Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
Saldo al inicio del año		500,000	392,670	2,488,309	1,784,427	681,512	559,308	218,818	6,708,744
Más: adquisiciones		-	-	25,280	225,726	33,475	108,185	-	369,825
Saldo al 31 de diciembre		500,000	392,670	2,513,589	2,010,153	714,987	667,493	218,818	7,078,355
DEPRECIACIÓN ACUMULADA									
Saldo al inicio del año		(-)	(182,566)	(1,793,286)	(1,188,558)	(527,985)	(407,523)	(168,261)	(4,283,701)
Más: gastos del período		(-)	(4,746)	(93,500)	(97,354)	(18,281)	(15,034)	(5,070)	(238,873)
Saldo al 30 de septiembre		(-)	(187,312)	(1,886,786)	(1,285,912)	(546,266)	(422,557)	(173,331)	(4,522,574)
Saldo neto		500,000	205,358	626,803	724,241	168,721	244,936	45,487	2,555,781
31 de diciembre de 2024									
COSTO DE ADQUISICIÓN		Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
Saldo al inicio del año		500,000	292,670	2,145,237	1,467,409	618,595	559,551	185,708	5,939,145
Más: adquisiciones		-	-	243,072	257,018	71,923	93,476	24,133	799,598
Saldo al 31 de diciembre		500,000	292,670	2,488,309	1,784,427	690,518	653,027	210,841	6,748,745
DEPRECIACIÓN ACUMULADA									
Saldo al inicio del año		(-)	(185,801)	(1,584,185)	(1,028,138)	(501,540)	(246,345)	(151,808)	(3,850,344)
Más: gastos del período		(-)	(13,088)	(1,068,200)	(154,429)	(25,445)	(81,182)	(5,223)	(370,857)
Saldo al 31 de diciembre		(-)	(198,889)	(2,652,385)	(1,182,567)	(526,985)	(327,527)	(157,031)	(4,223,204)
Saldo neto		500,000	93,781	835,924	601,860	163,533	325,500	53,810	2,525,541

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

INFORMACION ECONOMICA DE PANAMA AL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.

Al momento de escribir el presente informe, ni el MEF, ni el INEC, han presentado información completa y actualizada al cierre del año fiscal 2025, por lo que hemos decidido presentar diferentes informes y publicaciones efectuadas recientemente.

El gobierno mantiene la expectativa de un crecimiento económico del 4% en el 2025

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) de Panamá creció un 4,3% interanual a noviembre pasado, acumulando su expansión en los primeros 11 meses del 2025, impulsado por sectores como el transporte, la

construcción y las finanzas, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), informó la agencia EFE.

La expansión interanual a noviembre de 4,3% “es inferior al 7,4% reportado en el mismo mes del año anterior”, precisa el INEC, un ente de la Contraloría General.

Al explicar el resultado interanual del IMAE, que es un indicador de producción que permite aproximar la senda del crecimiento económico del país, el ente estadístico señala que el sector de transporte, almacenamiento y comunicaciones mantuvo su crecimiento impulsado por el Canal, que vio alzas en sus ingresos por peajes y toneladas netas transportadas por los buques, un dinamismo que fue respaldado a su vez por el transporte aéreo y el movimiento de contenedores en el sistema portuario nacional.

Según el INEC, la construcción mostró un incremento impulsado por las edificaciones, adiciones y reparaciones, medido a través de los permisos otorgados por los municipios, expansión que generó una mayor demanda de insumos básicos que favoreció la actividad de explotación de minas y canteras.

La actividad comercial registró tasas positivas moderadas; la intermediación financiera mantuvo una trayectoria ascendente derivada de los depósitos y créditos; y el rubro de servicios de hoteles y restaurantes mantuvo el dinamismo de meses anteriores, dijo el INEC.

La industria presentó resultados positivos en la elaboración de algunos productos alimenticios esenciales, como el procesamiento de carne de pollo, sacrificio del ganado porcino y vacuno; y en la producción de bebidas alcohólicas como la cerveza, seco y otros licores, añadió el ente estadístico.

Por otra parte, mostraron variaciones negativas la actividad comercial de la Zona Libre de Colón, ante el menor valor de las reexportaciones de bienes; el cultivo de banano destinado a la exportación; y la exportación de pescado y filete de pescado y otros productos del mar refrigerado y congelado.

El producto interno bruto (PIB) creció un 2,7% en el 2024 impulsado por el comercio y el consumo interno, aunque marcado por el lastre del abrupto cierre de una gran mina de cobre que ha ralentizado su ritmo de expansión.

Panamá cerró el 2025 con una deuda de 59,349 millones de dólares. asolis@noticiasdepanama.com

Al cierre de diciembre de 2025, el saldo de la deuda pública de Panamá se ubicó en 59,349.3 millones de dólares, de acuerdo con la información del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

Este monto representa un aumento frente al cierre de diciembre de 2024, cuando la deuda pública totalizaba 53,736.7 millones de dólares. La diferencia

entre ambos períodos es de 5,612.6 millones de dólares. El resultado de 2025 corresponde al primer año completo de la administración del presidente José Raúl Mulino.

En cuanto al riesgo país, el indicador EMBIG de Panamá se ubicó en 155 puntos básicos en diciembre de 2025, según datos de Bloomberg. Este nivel coloca a Panamá por debajo del promedio de América Latina (330 puntos) y del promedio global (231 puntos), y con un menor riesgo que países como Colombia (275), México (222) y Brasil (196). A la vez, se mantiene por encima de economías como Perú (135), Chile (89) y Uruguay (68), lo que refleja un nivel de riesgo intermedio dentro de la región.

Respecto a la composición de la deuda por acreedor, la mayor parte corresponde a valores transables en los mercados internacionales. Los bonos representan el principal componente, con 36,146 millones de dólares, esto a pesar que el gobierno no ha emitido bonos en el último año, seguidos por notas del Tesoro por 3,886 millones de dólares y letras del Tesoro por 2,414 millones de dólares.

Entre los organismos multilaterales y bilaterales destacan el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) con 4,449 millones de dólares, la CAF con 2,449 millones de dólares, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (IBRD) con 1,886 millones de dólares y el BCIE con 753 millones de dólares.

En el segmento bancario y financiero, una estrategia nueva para el gobierno de Panamá figuran acreedores como Citi (1,587 millones de dólares), Bank of New York (1,407 millones), Banco Santander (1,407 millones), BBVA NY (1,135 millones), BNP Panamá (500 millones) y SMBC (478 millones). También aparecen compromisos menores con entidades como JICA, OPEP-OFID, BEI, ING Bank, ICO, China 2400, BDA y Banco del Istmo.

Panamá cierra 2025 con crecimiento sólido y resiliencia económica pese a incertidumbre global, opinan expertos

PANAMÁ, 18 dic (Xinhua) -- Panamá concluye el año con una perspectiva de "resiliencia" económica, respaldada por un crecimiento estimado de entre 4,2 y 4,5 por ciento, impulsado principalmente por el dinamismo de su sector terciario, de acuerdo con analistas locales.

El desempeño reafirma el papel del país centroamericano como plataforma regional de servicios, logística y comercio internacional, en un contexto global marcado por la incertidumbre.

Las proyecciones continúan siendo favorables, pues la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) estima que el Producto Interno Bruto (PIB) panameño crecerá 3,7 por ciento en 2026, según el informe

Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe 2025, que consolida a Panamá entre las economías con mayor expansión de la región.

En entrevista con Xinhua, el economista René Bracho explicó que el desempeño económico de 2025 estuvo sustentado, principalmente, en las actividades de la plataforma transaccional de servicios del país.

"Aproximadamente el 48 por ciento del crecimiento se debe al desempeño del Canal de Panamá y actividades relacionadas con la posición geográfica", detalló el docente de la estatal Universidad de Panamá.

La Autoridad del Canal de Panamá (ACP) subrayó, en una nota de prensa divulgada el miércoles, que 2025 estuvo marcado por el retorno de los niveles de los lagos a condiciones de normalidad, tras los efectos adversos del fenómeno de El Niño.

"Como resultado, el promedio diario de tránsitos de alto calado se ubicó en 33, frente a los 27 registrados el año anterior, impactado por el fenómeno de El Niño", indicó la ACP para señalar que se superaron las restricciones que afectaron la operación de la vía interoceánica desde 2023.

La entidad anunció además una cartera de proyectos valorada en 8.000 millones de dólares, que incluye el embalse del río Indio, un gasoducto paralelo, nuevos puertos y un corredor logístico terrestre, iniciativas orientadas a reforzar la competitividad del hub logístico panameño.

El economista Elmer Miranda, por su parte, destacó que el intercambio comercial entre Panamá y China registró crecimiento en 2025, "a pesar de las presiones hegemónicas de Estados Unidos sobre Panamá".

"El 2025 es el año de la consolidación de los automóviles de marca china en el mercado panameño. Asimismo, hay que destacar que rubros agropecuarios panameños han avanzado en el mercado chino, siendo esto una señal inequívoca del inacabable potencial que significa aquel mercado para el sector agropecuario panameño", puntualizó el académico del Centro de Estudios Estratégicos Asiáticos de Panamá (CEEAP).

Aunque el Gobierno panameño no ha anunciado oficialmente la reapertura de la mina Cobre Panamá, operada por First Quantum Minerals y cerrada desde 2023 tras protestas sociales y un fallo de la Corte Suprema, el presidente José Raúl Mulino afirmó que el futuro del proyecto se dará a conocer en el "primer trimestre" de 2026.

El economista Víctor Cruz señaló que, de concretarse la reapertura, la economía panameña podría superar ampliamente las proyecciones actuales.

"La economía nacional podría estar creciendo por encima del 6 por ciento", puntualizó Cruz.



En la misma línea, Elmer Miranda, indicó que una eventual reactivación del proyecto minero provocaría un fuerte impacto en la relación comercial con China.

"Las exportaciones hacia China se multiplicarán casi por diez. Es una situación que hay que seguir de cerca para entender la balanza comercial sino-panameña. Con la exportación de cobre, China es el principal comprador de productos panameños", añadió.

Miranda advirtió que, si bien los aranceles de Estados Unidos "no han sido determinantes en la evolución de la economía panameña", un eventual recrudecimiento de la guerra comercial en 2026 podría afectar el sistema comercial internacional.

"Es previsible que se afecte el sistema comercial internacional, sus cadenas de valor y la operación de los hubs logísticos", vaticinó el analista.

Agregó que "el mayor problema que ha introducido Estados Unidos al comercio mundial es un nivel inesperado de incertidumbre", ya que "genera, por ejemplo, problemas nuevos en la planificación logística".

"La amenaza de medidas proteccionistas y su posterior puesta en pausa, ha sido el signo del 2025", aseveró Miranda.

En ese contexto, Miranda subrayó que Panamá "se beneficia de un mercado global integrado y dinámico y las consideraciones de seguridad y hegemonía de Estados Unidos ponen en riesgo el buen fluir del comercio de bienes en el mundo y, por tanto, la participación del sistema portuario bioceánico panameño en el modelo de comercio global".

Panamá registra una inflación del 0,1 % en diciembre de 2025

El incremento de 0,1 % responde al aumento de precios en los grupos de alimentos y bebidas no alcohólicas (0,8 %); vivienda, agua, electricidad y gas (0,2 %

La inflación en Panamá registró una variación mensual de 0,1 % en diciembre de 2025, impulsada principalmente por el alza en alimentos y bebidas no alcohólicas, servicios públicos y el sector de comunicaciones, informó este viernes el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (Inec).

En su informe sobre el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Inec no detalló la tasa inflacionaria interanual ni el acumulado anual, debido a la implementación de una nueva base de referencia del IPC (2024=100) a partir de septiembre.

El incremento de 0,1 % responde al aumento de precios en los grupos de alimentos y bebidas no alcohólicas (0,8 %); vivienda, agua, electricidad y gas (0,2 %); así como información y comunicación, recreación, deporte y cultura, restaurantes y alojamientos, y cuidado personal y protección social, todos con alzas de 0,1 %.



En contraste, se reportaron bajas de precios en transporte (-0,3 %); bebidas alcohólicas y tabaco, y prendas de vestir y calzado (-0,2 %); además de muebles y equipo del hogar, y salud, ambos con -0,1 %.

Según las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI), Panamá cerrará 2025 con una inflación de -0,1 %.

El último dato interanual disponible corresponde a agosto de 2025, cuando la inflación se ubicó en -0,4 %, mismo porcentaje del acumulado hasta ese mes. Para 2024, la inflación cerró con un acumulado anual de 0,7 % y una interanual de -0,2 %, mientras que en 2023 fue de 1,5 % acumulado y 1,9 % interanual, y en 2022 de 2,1 % y 2,9 %, respectivamente.

Crecimiento 4.5% PIB

El saldo de la deuda pública total de Panamá cerró diciembre de 2025 en \$59,349 millones, lo que representa un incremento de \$444.7 millones, en comparación con noviembre, cuando se ubicaba en \$58,904 millones, según el informe de financiamiento público del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). La deuda pública de Panamá registró un incremento de 14,5 % durante la administración del presidente José Raúl Mulino, al pasar de \$51,812.8 millones en junio de 2024, cuando aún gobernaba Laurentino Cortizo, a \$59,349.3 millones al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con cifras oficiales.

- **Inflación y Desempleo:** La inflación se mantuvo estable y baja, cerrando el año en valores cercanos a 0%. El desempleo cerró 2025 en torno al 9.5%.
- **Sector Externo y Calificaciones:** En julio de 2025, Panamá fue excluido de la lista de países no cooperadores de la Unión Europea, lo que aumentó la confianza para la inversión. Moody's mantuvo la calificación en Baa3 y S&P la ratificó en BBB-.
- **Comercio e Industria:** La Zona Libre de Colón y la generación térmica mostraron variaciones negativas, mientras que las exportaciones de productos del mar y banano crecieron.

En resumen, el segundo semestre de 2025 reflejó la resiliencia de la economía panameña, con una diversificación hacia los servicios y una sólida gestión fiscal, preparando el terreno para un crecimiento superior en 2026.

Sectores de Mayor Dinamismo

El desempeño positivo fue sustentado principalmente por:

1. **Transporte y Logística:** Impulsado por la recuperación operativa del Canal de Panamá y el sistema portuario nacional.
2. **Comercio y Construcción:** El comercio representó cerca del 20% del PIB, mientras que la construcción aportó un 16%.
3. **Turismo:** Experimentó un crecimiento significativo durante el año, convirtiéndose en un motor de reactivación.

4. Finanzas e Inmobiliario: Mantuvieron una contribución estable al crecimiento general.

Contexto Fiscal y Desafíos

- Reforma de la Seguridad Social: Fue un tema central en la agenda económica para asegurar la sostenibilidad del sistema de pensiones.
- Cierre de la Mina Cobre Panamá: Aunque el impacto directo del cierre se disipó gradualmente, su ausencia limitó el dinamismo que este sector aportaba años previos.
- Perspectiva 2026: Según la CEPAL, se proyecta una expansión del 4.6% para el próximo año, posicionando a Panamá como una de las economías líderes en crecimiento en América Latina.
- Gobierno del Presidente Mulino logra histórica reducción del déficit fiscal del 6.43% al 3.68%

El presidente de la República, José Raúl Mulino, confirmó hoy que, gracias a los esfuerzos realizados durante su administración —especialmente en el año 2025—, cuando se implementaron ajustes económicos, fiscales y financieros para ordenar la casa y echar al país hacia adelante— se ha logrado una histórica reducción del déficit fiscal del 6.34% a 3.68%. Este saneamiento ha permitido, a su vez, una aceleración del crecimiento económico nacional.

En su habitual conferencia de los jueves, realizada esta vez en Penonomé, provincia de Coclé, el presidente Mulino destacó que estos datos, sumados a los resultados en la reducción del gasto del Gobierno Central y la deuda del Estado, así como el aumento del ingreso, son “un gran aliciente para el país” e impactan de forma positiva en la población panameña.

En su conversatorio con los medios, el mandatario Mulino cedió la palabra al ministro de Economía y Finanzas (MEF), Felipe Chapman, quien destacó que las cifras no solo denotan “una aceleración del crecimiento económico”, sino que confirman que, en el año 2025, Panamá logró una reducción histórica del déficit fiscal, una disminución de cerca de 40%, inédita, de más de 2,069 millones de balboas, alcanzando el cierre contra el producto interno bruto (PIB) equivalente a 3.68%.

De acuerdo con el ministro Chapman, esta cifra no solo es inferior a la meta establecida en el Presupuesto General del Estado, sino que cumple, en exceso o excede, la Ley de Responsabilidad Social Fiscal. Incluso, subrayó, es una cifra muy inferior a lo esperado por los mercados y las calificadoras, que anticipaban en sus reportes un déficit de al menos 4.4%.

“O sea que estamos mostrándole al mundo que lo que prometimos lo cumplimos y lo excedimos. Se está recuperando la confianza y mostrando la seriedad y responsabilidad de su gobierno. El mensaje es contundente: primero, de cumplir lo que prometemos ante la Nación, y que enviamos al



mundo que nos tiene en la mira, y quiere venir a invertir en este país para crear empleo y poner plata en el bolsillo de la gente”, sostuvo.

“Para crecer se requiere crecer económicamente, y ya estamos acelerando el crecimiento económico después de una tendencia a la baja. Vamos a estar creciendo a ritmos que casi duplican el crecimiento del América Latina y estaremos entre los 10 a 15 países que más crecen en el mundo”, afirmó.

Asimismo, el economista indicó que la reducción del déficit fiscal ya se refleja en la baja de tasa de interés del gobierno y en la prima de riesgo del país en más de 54% en un entorno volátil y en aumento de tasas de interés a largo plazo en el mercado global. Es decir, explicó, esto se traduce primero en una reducción del costo de financiamiento para el Estado, que acelera el crecimiento económico, y también se traduce en una reducción de la tasa de interés para la gente, “porque de eso se trata, se trata de la gente a quienes nos debemos”.

En cuanto a la reducción del costo de la deuda, detalló que ya se están generando ahorros de casi 475 millones de balboas. Esto cubre casi 50% del subsidio a las pensiones de la Caja de Seguro Social (CSS). “Como prometimos, íbamos a hacer los ajustes necesarios para cumplir con los actuales jubilados panameños, para garantizarles que tengan esa jubilación y que las futuras generaciones tengan una mejor jubilación. Muchos preguntaban de dónde va a salir el dinero. Bueno, aquí estamos mostrando de dónde está saliendo el dinero para cumplir ese compromiso”, remarcó.

El titular del MEF también detalló que la administración Mulino ha logrado una reducción del gasto del Gobierno Central de casi 6%, con una política progresiva que tiene como meta llevar a fin de década las finanzas públicas a un punto de equilibrio, detener el crecimiento de la deuda, pero sin afectar la calidad de vida de la gente, manteniendo programas de ayuda y subsidios fundamentales como electricidad y gas, entre otros; pero sin tener que tomar medidas como otros países, de despido masivos, con las consecuencias sociales que eso tiene en las familias.

Además de la reducción de gasto del 6%, el ministro Chapman anunció un aumento de ingresos del 6.5%, no solo con disciplina en la fiscalización, sino también aplicando tecnología, digitalización y eventualmente inteligencia artificial para mejorar la recaudación.

Mencionó la implementación de iniciativas como la Lotería Fiscal, que también ha incidido en el aumento de los ingresos, lo cual por un lado les recuerda a los panameños su derecho de pedir factura y permite al Estado hacer frente a sus compromisos que, si no se atiende a tiempo, impacta la economía.

“Son deudas del Estado panameño no de un gobierno, y ya la redujimos en un año en más de 900 millones de balboas, es decir, una reducción de casi 46%. Y eso enfocado, pensando, primordialmente en la micro, pequeña y mediana empresa, que sabemos que la falta de liquidez los puede llevar a la quiebra. Una empresa pequeña no quiebra por un deterioro de su patrimonio, quiebra por liquidez y lo tenemos muy presente. Ahí es donde se genera la mayor cantidad del empleo en el país”, precisó.

El ministro señaló, además que, a pesar de la reducción del gasto, el Gobierno Nacional ha destinado más del 80% del gasto público para la población en aspectos fundamentales como salud, educación, obras de infraestructura, protección social para los grupos de menores ingresos y más vulnerables. A la vez, mantiene su enfoque en generar empleos en el sector privado para que la población tenga ingresos más estables, garantizando un clima de inversión y confianza.

El ministro Chapman concluyó señalando que el reciente Foro Económico Internacional América Latina y el Caribe 2026, realizado en el país y organizado por CAF -banco de desarrollo de América Latina y el Caribe- en alianza con el Gobierno de Panamá, es una de las muestras del buen momento que vive Panamá y el interés mundial que ha despertado. “Fue un rotundo éxito, es más, superó el doble, la asistencia del Foro económico de Davos, con más de 10 mil participantes, de todos lados del mundo, Latinoamérica, Europa, Medio Oriente, Lejano Oriente”, acotó.

Gobierno mantendrá estrategia para sostener operación de puertos en riberas del canal

El presidente José Raúl Mulino comunicó que el Estado panameño se prepara para iniciar una transición en los puertos, hasta ahora administrados por Panama Port Company, una vez el fallo de la Corte Suprema de Justicia (CSJ) que declara inconstitucional los contratos quede ejecutoriado, buscando los mejores resultados e interés para el país, a través de un esquema de operación de los puertos por separado.

“No volverá a haber una concesión de dos puertos bajo una misma empresa, se va a dividir”, declaró el mandatario tras ser consultado por la prensa local en su conferencia habitual de los jueves.

Destacó que para Panamá es trascendental y delicado este proceso de transición de administración de los puertos, la cual se hará por el gobierno nacional, que durante un año ha revisado las alternativas ante posibles escenarios una vez se conoció del fallo de la CSJ.

“Maersk es el usuario más importante del puerto de Balboa y es una empresa de rango mundial con la capacidad y la experiencia para poder asumir, a través

de su operadora portuaria, este gran reto en Panamá durante este periodo o proceso de transición”, aclaró.

Mulino también reafirmó la posición panameña ante un posible arbitraje internacional, señalando que la comunicación diplomática es con China, desde Beijing, sin embargo, los términos utilizados por otras instancias para referirse al fallo de la CSJ son rechazados, y que ese fallo será acatado.

“En Panamá rige una institucionalidad democrática y la decisión de la Corte es única, definitiva y final. Aquí no se improvisó nada y esa han sido mis palabras para dar tranquilidad al mercado naviero, a la comunidad portuaria que opera y usa los puertos, para que entienda que este gobierno es responsable y no dejará naufragar esos puertos, seremos soberanos en los puertos y bajo otro esquema”, reafirmó.

Panamá está en la ruta para salir de la última lista discriminatorias

En esta conferencia de prensa, igualmente se explicó que nuestro país se mantiene en la ruta para lograr a finales de este año o el inicio del 2027 ser excluida de una lista denominada régimen fiscal o de intercambio de información fiscal.

El mandatario Mulino destacó que el Estado debe hacer un trabajo que se enmarca estrictamente en temas fiscales, pero que se trabaja en ese tema.

El ministro de Economía y Finanzas, Felipe Chapman, al respecto, explicó que desde un punto de vista de un ordenamiento interno las acciones que se deben hacer coinciden con la meta de una lista.

El año pasado, Panamá logró salir de la lista y pasó a ser un país cooperante en la lucha contra el flagelo de capitales, con lo cual marcó un hito en un esfuerzo de país por más de una década.

El Consejo de la Unión Europea acordó la madrugada de este 17 de febrero de 2026, en Panamá, mantenerla en la lista comunitaria de jurisdicciones no cooperantes en materia fiscal, en el marco de la actualización semestral del denominado listado “negro” de paraísos fiscales, revelaron las agencias EFE y Europa Press.

En palabras del Presidente Mulino” aunque sabíamos que en esta revisión de la UE, no se saldría de la lista y nos preparamos para la revisión de Octubre, mantenemos la restricción de que ninguna empresa europea pueda licitar en nuestros proyectos de aquí en adelante. Así se lo he pedido a las distintas entidades.

En resumen de crecimiento del Producto Interno Bruto, el estimado es de 4% para el año 2025 y de 4.1% para el año 2026.

Tenemos un reporte reciente de MENS CONSULTORES, Lic. Miguel Magallón, conocido financista, presentado en charla ante los usuarios de la



Agencia Panamá Pacífico, donde nos brinda los siguientes indicadores de acuerdo a sus estimados:

Desempleo, 8.47%, Inflación -0.2%, Índice Miseria Okun 8.3%, Creado en 1970 por Arthur Okun, Mide el malestar económico de un país Benchmark – menor a 10%. Por alto costo de vida y falta de empleo

Prosigue el Lic. Magallón y nos indica que el PIB Real de USD 84,508 millones y el PIB Constante es de USD 89,676 millones, esto da un crecimiento del PIB de 4.09%. Siendo los sectores que mayor aportaron al mismo, el Comercio con el 20.7%, la Construcción con el 14.8% y el Transporte con el 13%.

Por otro lado, el gasto está representado por Consumo, el 49.6%, Gastos de Capital 31.4%, Gobierno 12.3%.

Panamá alcanza su nivel de riesgo más bajo desde 2020. El spread soberano de Panamá —la prima de riesgo que el país paga frente a Estados Unidos—, medido por el índice JPMorgan Chase EMBIG, se ubica en su nivel más bajo desde 2020, (entre 150 y 200 puntos básicos) en un contexto de recuperación general de los mercados emergentes. Esta prima de riesgo disminuyó un 54% y la tasa de interés efectiva de la deuda cayó a menos de 5%, cerrando el año en 4.97%.

Este indicador refleja una mayor confianza de los inversionistas internacionales en la solidez financiera y la estabilidad económica del país.

Para el año 2026, al momento de hacer este análisis y previo a la guerra de Irán, se preveía un desempleo al final del año de 7.36%, con una inflación de 1.1%, y un índice de miseria de 8.5%. Un crecimiento del PIB de 5.57%, alcanzando USD 89,349 millones.

Recomendaciones acerca de lo que debe hacer el gobierno:

EMPLEO:

- Apertura de la mina genera unos 50.000 empleos directos e indirectos, reduciendo el desempleo 2.35%
- Licitaciones de los puertos nuevos debe generar unos 5,000 en construcción, y otros 5,000 en empleo directo cuando se construyan

CONSUMO:

- Más empleo, más consumo. Solo la mina generaría unos \$682MM en demanda
- Solo la mina por sus compras genera otros \$600MM Y más consumo genera más empleo

BALANCE FISCAL:

- La mina generaría mínimo de \$500MM en ingresos al Estado, sin contar con los empleados y sus suplidores
- Se debe seguir reduciendo los gastos

Resumen: 2025 probó ser un año donde la inflación se mantuvo baja, el desempleo por debajo de los dos dígitos y llegamos a crecer en el PIB arriba del 4%. En el 2026 tenemos muchos proyectos que vienen y otros que se reactivan, como la Mina, la concesión de los puertos y proyectos del Canal. De allí a que la inflación se mantendrá por debajo del 2%, el desempleo por debajo del 7% y el PIB crecerá por encima del 5%.

POR CONSIDERARLO DE INTERÉS PUBLICAMOS EL RESUMEN EJECUTIVO DE ACTIVIDAD BANCARIA AL MES DE DICIEMBRE DE 2026 PUBLICADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS DE PANAMA.

Resumen Ejecutivo

Al cierre de diciembre de 2025, el sistema bancario panameño se mantiene líquido, solvente y rentable, con colchones prudenciales holgados y una calidad de activos en niveles adecuados. El sistema opera en un entorno de márgenes de intermediación más estrechos, mayor peso de ingresos no financieros y una dependencia relevante del fondeo externo, cuya composición muestra un creciente dinamismo hacia saldos más líquidos.

- I. Liquidez y Solvencia:** La posición de liquidez continúa holgada: el Índice de Liquidez Legal promedio se ubicó en 54.87% (mínimo regulatorio: 30%) y el LCR se mantiene por encima del umbral regulatorio, reflejando capacidad para enfrentar escenarios de estrés de corto plazo. En capital, el Índice de Adecuación de Capital (IAC) del CBI alcanzó 16.27% al cierre del cuarto trimestre, muy por encima del 8% regulatorio, evidenciando solvencia robusta. El patrimonio creció 3.78% interanual hasta USD 18,944.6 millones, aunque a un ritmo inferior al del activo total (+4.23%), lo que implica un leve incremento en el apalancamiento del sistema.
- II. Estructura del Estado de Situación:** El activo total neto del CBI alcanzó USD 163,014.7 millones (+4.23% interanual). Los activos líquidos netos se ubicaron en USD 19,645.8 millones (+0.08%), representando 12.05% del activo total y manteniendo un colchón adecuado. La cartera crediticia neta ascendió a USD

100,000.1 millones (+5.06%), impulsada por el dinamismo del crédito externo (+12.18%) frente al crecimiento moderado del crédito interno (+1.13% neto de provisiones), reforzando el rol regional del centro bancario. Las inversiones en valores netas subieron a USD 35,897.3 millones (+4.98%), con mayor crecimiento relativo en inversiones internas (+13.61%). Del lado del fondeo, los depósitos siguen siendo el pilar principal (USD 116,809.5 millones; +5.72%), seguidos por obligaciones (USD 22,919.3 millones; -1.44%). La relación cartera/depósitos se mantiene prudente (aproximadamente 86%), consistente con un fondeo mayormente soportado en depósitos.

- III. Rentabilidad y Resultados Operativos:** En el CBI, la utilidad neta acumulada (enero-diciembre) fue de USD 3,000.99 millones (+2.09% interanual). Aunque el ingreso de operaciones creció (+3.69%), el resultado estuvo presionado por mayores gastos generales (+5.01%) y por un aumento de provisiones por cuentas malas (+4.20%), reflejando un enfoque prudencial. El índice de eficiencia se deterioró levemente, pasando de 48.7% a 49.3%. En el SBN, la utilidad neta alcanzó USD 2,681.8 millones (+8.6%), apoyada en mayores ingresos y, especialmente, en un mejor control del gasto agregado (egresos generales -2.0%). Los indicadores de rentabilidad del CBI se moderan: ROA 1.88% (vs 1.93%), ROE 16.13% (vs 16.45%) y MEN 2.56% (vs 2.69%), consistente con compresión de spreads y mayor sensibilidad al costo de fondeo. Los otros ingresos representan ya el 51.5% del ingreso de operaciones, consolidándose como pilar fundamental de la rentabilidad.
- IV. Actividad Crediticia:** La cartera interna del SBN alcanzó USD 64,199 millones (+0.96%), con crecimiento del sector privado (+1.73%) y contracción del sector público (-22.98%), reduciendo su participación de 3.1% a 2.4%. En el sector privado, se refuerza la concentración en hipotecario, consumo personal y comercio, que pasan de 78.7% a 80.2% del total, mientras construcción cae -8.46% e industria -5.36%. En flujos, los créditos nuevos internos (enero-noviembre) sumaron USD 24,025 millones (+5.1%), liderados por comercio (+15.8%), con caídas en construcción (-17.4%), hipoteca (-8.5%), agricultura (-17.4%) e industria (-7.0%), lo que sugiere una expansión selectiva hacia sectores de demanda interna más dinámica. La calidad de cartera se mantiene contenida: vencida estable en 2.20% y morosa en mejora de 1.51% a 1.39% (-12 pb). Como punto de atención, la cobertura de provisiones contables sobre vencidos bajó de 104.16% a 95.85%, aunque la cobertura con provisiones dinámicas mejoró de 133.44% a 135.23%.
- V. Depósitos y Composición del Fondeo:** Los depósitos del CBI totalizaron USD 116,809.5 millones (+5.72%), impulsados por depósitos externos (USD 46,567.7 millones; +11.07%) por encima de los internos (USD 70,241.9 millones; +2.46%). Así, el fondeo externo representa alrededor de 39.9% del total. En depósitos internos, crecen los de particulares (+6.84%) y caen los oficiales (-12.97%), reduciendo la dependencia del sector público. En depósitos externos, aumentan los

de particulares no residentes (+16.19%) con fuerte dinamismo en componentes a la vista (+26.46%) y de ahorro (+20.73%), lo que eleva la importancia de monitorear sensibilidad y volatilidad del fondeo. Por procedencia, destacan Colombia (22.6% del total) y Costa Rica (+104.4%) como principales aportes al crecimiento. La composición de la liquidez muestra una reconfiguración hacia posiciones a la vista, tanto en depósitos internos como externos, lo que refuerza la disponibilidad inmediata, pero eleva la sensibilidad del fondeo.

- VI. Conclusión:** El Centro Bancario Internacional mantiene fundamentos sólidos de liquidez, capital y rentabilidad, que lo posicionan favorablemente para operar en un entorno financiero más exigente. En este contexto, la Superintendencia continuará ejerciendo una supervisión rigurosa orientada a velar por el mantenimiento de los indicadores de solidez financiera y la estabilidad del sistema. Para ello, se seguirá promoviendo y monitoreando, de acuerdo con las mejores prácticas, el sostenimiento de la eficiencia operativa, la optimización de la gestión de activos y pasivos, la diversificación de las fuentes de fondeo, el fortalecimiento del monitoreo de la calidad crediticia y la suficiencia de capital, así como una gestión proactiva de los riesgos asociados a la evolución del fondeo y la intermediación regional, a fin de preservar la resiliencia estructural del sistema.

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 2025, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 97,933,333 (incluyendo los préstamos por cobrar a corto plazo) y que aparecen fuera de este rubro, lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento 8.21% vs las cifras reportadas al el 31 de diciembre de 2024 .

El efectivo representó USD 54,041,220 un aumento del 9.34% vs el cierre del año 2024 producto de 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 37.6 millones

aproximadamente, o un aproximado de 9.3% vs el 31 de diciembre de 2024, lo que es el área más productiva de la empresa.

Los activos corrientes representan el 14.32 % del total de activos, el restante 85.68% está representado por préstamos netos por cobrar a clientes con vencimientos de 1 día en adelante, 80.86% propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.59%, propiedades disponibles para la venta 1.42 %, otros activos representan el restante 2.81 %, 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.

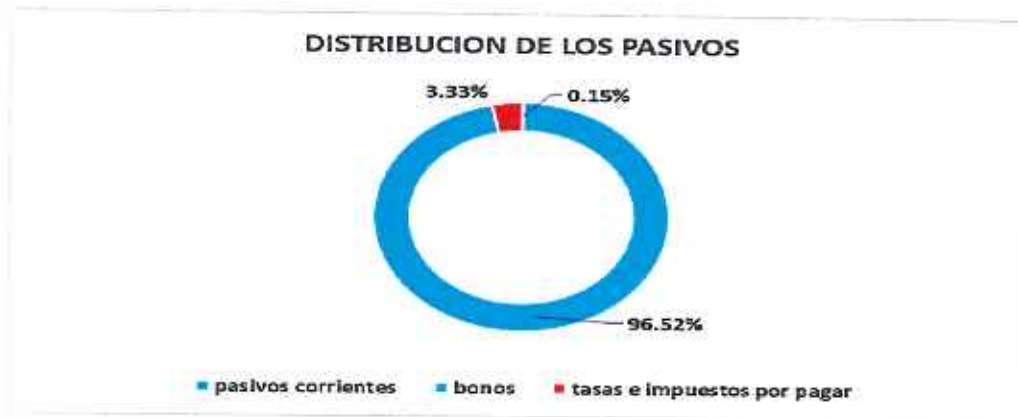
Es importante destacar que los préstamos netos con vencimiento a más de 1 día en adelante representan 80.86 % del total de activos, rubro que creció vs el mismo período del año 2024 en 15.58%. El total de la cartera neta de préstamos por cobrar al 31 de diciembre de 2025 es de USD 359,353,099 o sea 80.86% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 444,423,067 y representa un aumento de USD 56.9 millones, o 14.67% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2024 siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 80.86% del total de activos, y que han crecido (la cartera) sostenidamente.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de USD 407,922.642.00 un 95.1% menor que el período terminado el 31 de diciembre de 2024 al eliminar los VCNs en circulación por USD 12.4 millones y sobregiros bancarios; los pasivos corrientes representan un 0.15% del total de pasivos, que tuvo un aumento de 30.28% vs el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, basado en un aumento de los bonos emitidos. El emisor no tiene VCNS en circulación ni deuda bancaria.

El pasivo no corriente aumentó 19.79% comparativo al 31 de diciembre de 2024, con una diferencia de casi USD 64.4 millones.

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de diciembre de 2025.



La relación corriente al 31 de diciembre de 2024 es de 4.18 a 1 y para el 31 de diciembre de 2025 fue de 19.38 a 1 sin considerar los préstamos a corto plazo. Una buena mejoría en este rubro de liquidez. El capital de trabajo es de USD 97,301,791.00.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

El capital pagado en acciones comunes se mantuvo USD11,000,000.00, vs el 31 de diciembre de 2024, y aumentó en USD 1,561,000,00 durante el año 2025, en acciones preferidas, ya que al mes de diciembre 2019 le fue autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones y posteriormente mediante la Res SMV 029-25 se autorizó la emisión de USD 10 Millones en acciones preferidas adicionales. Las utilidades retenidas netas de impuesto complementario aumentaron 21.77 % vs el cierre al 31 de diciembre de 2024, USD 3 millones aproximadamente. Se cancelaron las emisiones de VCNs por USD 12.4 millones y los Bonos Hipotecarios aumentaron 19%, además el nivel de endeudamiento se mantuvo, ya que pasó de 11.16 veces al 31 de diciembre de 2024 a 11.19 al cierre del presente año, en base al patrimonio.

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2025, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de USD 46,062,159 o sea un 14.15% superior al total de los ingresos del año 2024, desglosando el mismo así: intereses ganados el 78.10%, manejo el 10.64%, intereses ganados de plazos fijos el 4.56%, otros ingresos 3.76%, Call Center y CB 0.95%, ganancia en venta de bien inmueble 1.99%. Los gastos en general alcanzan USD 41,628,390 o 14.14% mayor que el año 2024, siendo



los más representativos los relacionados los intereses de emisiones de valores, por un monto de USD 30,215,741 sea un 72.58% del total de gastos, las comisiones por venta de bonos representan 9.39% del total de gastos. Las utilidades antes de impuesto fueron de USD 4,433,769 y la utilidad neta fue de USD 3,931,210 lo que representa un aumento de 14.30% en las utilidades netas vs el año 2024.

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2014-2025



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



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Durante el año 2025, 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 centros de captación.

Con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera adecuada y en alineación a la situación del país durante el año 2025. Es importante mencionar que nuestro crecimiento de cartera neta en el año 2025 fue de USD 48.4 millones o un 15.58%. 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 muy conservadores. En el ámbito nacional, la situación del país si bien sufrió una desmejora en el segundo trimestre, hubo un leve mejoramiento en el tercer trimestre del año, y un repunte para nuestra empresa en el último trimestre del año. Superados los efectos de las protestas generales contra la ley de la Caja de Seguro Social, paro del Suntracs (que parece estar desarticulado) y del gremio magisterial, y del sector bananero, que en su momento presentaba una perspectiva de mejoría un tanto “emproblemada”, no obstante parece mirarse favorablemente una luz al final del túnel en ese sector, no obstante este año el crecimiento del país se prevé bastante mejor al crecimiento del año 2024, con un estimado de crecimiento del PIB de 4%, a pesar de la pérdida de los ingresos provenientes de la mina de cobre, y la amenaza de pérdida del grado de inversión ,que parece haberse desvanecido afortunadamente. Pasado ya un año de un nuevo gobierno en funciones, con una perspectiva de crecimiento del PIB están en 3.9% de acuerdo al Banco Mundial, 4% de acuerdo a Moodys, 4.2% de acuerdo a la CEPAL,y 4.0% de acuerdo al Ministerio de Economía y Finanzas y al Fondo Monetario Internacional, montos superados a lo planificado El crecimiento de nuestra cartera de créditos ha sido bastante mejor a lo esperado en el trimestre, a pesar de que el país no ha crecido al ritmo esperado, pero superado las expectativas. Hemos, estado en proceso de



mejora constante durante el año 2025, lo que nos hace sentir optimistas con relación a la evolución de nuestro negocio.

Aunque el año 2025 lo catalogamos como "difícil", hay problemas fiscales, situación de la Caja de Seguro Social, el cierre de la mina de cobre que pareciera tener buenas perspectivas para el año 2026, con un estimado de crecimiento del PIB de 4.1%. Para el presente año la situación continua siendo difícil, en especial la generación de empleos. El nivel de desempleo del país para fines del año 2025 se estima entre 9.5% a 10%, impactando el desempleo de jóvenes en casi 20% y con una informalidad de casi 50%.

Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito, no obstante los límites se han aumentado hasta USD 280,000, dada la calidad de propiedades que nos están ofreciendo como garantías y el perfil del solicitante, ya que nos encontramos en el segundo año de un nuevo gobierno (18 meses de mandato) y las altas expectativas de mejoría económica no solo a nivel nacional, sino incluso internacional. Igualmente se continúa con la autorización de una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones, así como de cobertura de garantías. 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 con la aprobación de la Junta Directiva, había decidido la apertura de dos (2) nuevos centros de captación de préstamos en estas áreas, que se harían realidad para el segundo trimestre del próximo año 2026, no obstante a la fecha no estamos seguros de cuando esto sea una realidad.

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 neta, 99.31% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, 0.69% corresponde a préstamos a jubilados y préstamos personales.

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 74.07%, o 1.35 veces el monto del préstamo neto.

El préstamo hipotecario promedio es de USD USD USD 60,766.84. . Esto significa que cada préstamo promedio representa 0.0017 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 176 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 31 de diciembre de 2024.

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

Directores y Dignatarios:

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 Ira 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 Ira C- Sur Frente Estación Texaco Apartado 0830-00827, República de Panamá,

Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 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.

GLENDIA RODRIGUEZ DE PADILLA – Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 10 de julio de 1982. 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 licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá, así como múltiples cursos y seminarios de cumplimiento, prevención de fraudes y blanqueo de activos, así como de la Bolsa de Valores de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores. Previamente fungió como Oficial de Cumplimiento en Sucre, Briceño & Co., los años 2017 y 2018, Auditora Interna Contable en Central Fiduciaria, S.A., y Vicepresidente de Finanzas Corporativa de esta última empresa entre 2018-2024. Desde mayo de 2024 a la fecha es la Gerente Nacional de Cobros de Hipotecaria Metrocredit, S.A.

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 cedula: 8-212-1009 ciudadana panameña, su dirección laboral es Vía Brasil y Calle 1ra C- Sur Frente Estación Texaco, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es : mdeescala@metrocreditpanama.com, Posee una licenciatura en Administración de empresas y contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es persona de enlace (cumplimiento) en Hipotecaria Metrocredit. Laboró de 1987-2006 en el Ministerio de Comercio e Industrias, Dirección de Empresas Financieras. Como Auditora 1978 - 2006 Ministerio de Comercio e Industrias, Proyecto FAO INFOPESCA-Secretaría.

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.

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 2025 la compensación a los Directores por concepto de dietas fue de USD 10,500.00. Las compensaciones y otros beneficios a los miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de USD 126,360.00 durante este año 2025.

. 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 120 colaboradores al 31 de diciembre de 2025 según detalle a continuación:

Crédito: treinta y cinco colaboradores (35)

Cobros: cincuenta y seis colaboradores (56)

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 8,473,000.00 colocadas en el mercado de valores.

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

Al 31 de diciembre de 2025 , 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 2025 se habían emitido 6 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 2025 se habían emitido 2 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 2025 habían sido emitidas USD8,423,000.00

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 2025 se encontraban vigentes 88 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, de las cuales no se encuentran emitidas y en circulación en la actualidad ninguna serie.

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 2025 se encontraban vigentes 195 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 período 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 2025 se encontraban vigentes 116 series de esta emisión. La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

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 2025 esta emisión se había colocado únicamente 1 serie por USD 50,000.00.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO 2025

BALANCE GENERAL 2022-2025

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022
Préstamos	359,353,099	310,918,170	270,023,570	227,576,188
Activos Totales	444,423,067	387,569,537	340,846,002	291,546,547
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	394,256,542	343,258,543	311,304,568	265,600,626
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	19,473,000	17,912,000	17,612,000	17,112,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	36,459,705	31,862,242	29,541,434	25,945,921
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total + depósitos/Patrimonio	10.81	11.16	10.54	10.24
Préstamos/activos totales	0.81	0.80	0.79	0.78
Gastos de Operación/ingresos totales*	0.248	0.302	0.343	0.363
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 74.07% (1.35 veces cobertura) se considera que no es necesario hacerlo.

ESTADO DE RESULTADOS
2022-2025

ESTADO DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	DICIEMBRE 2023	DICIEMBRE 2022
Ingresos por Intereses	35,974,821	30,518,549	26,465,898	22,519,750
Ingresos manejo	4,900,000	4,150,000	3,970,735	4,755,000
Intereses Plazo Fijo	2,101,406	2,227,495	2,006,204	1,460,498
Otros Ingresos	1,733,232	2,676,327	2,132,327	1,493,452
Otros ingresos Call Center y CB	437,000	360,000	252,000	
Ganancia en venta de bien inmueble	915,000	419,784	128,404	9,132
Gastos de Intereses	-30,227,676	-24,283,087	-20,236,011	-17,573,250
Gastos de Operación	-11,400,714	-32,189,412	-10,364,435	-9,308,677
Utilidad antes de impuestos	4,433,769	3,879,656	4,355,122	3,355,905
Acciones Emitidas y en Circulación	11,000	11,000	11,000	11,000
Utilidad por Acción	403.07	352.70	395.92	305.08
Acciones promedio del período	11,000	11,000	11,000	11,000

III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2025



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Al 31 de diciembre de 2025



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
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 35



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y las 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 2025, 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 2025, 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 (99.31%) del total de la cartera b) préstamos a jubilados (0.67%) y préstamos personales con descuento directo (0.02%). La Administración considera que los préstamos están cubiertos con garantías prendarias, razón por la cual no requiere de una provisión para posibles pérdidas crediticias.

Bonos y VCN'S por pagar

La Empresa al 31 de diciembre de 2025, mantenía siete (7) emisiones activas de bonos por pagar y en circulación por B/393,725,000, que representa el 97% 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 emitidos y en circulación 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.

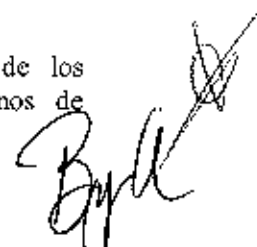
Cómo fue atendido el asunto en la auditoría

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 1.35 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 aseguramos que se cumpla con la adjudicación del bien a la Empresa.
- Análisis de la cartera de préstamo, su 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 de acuerdo con el plazo establecido.



Otra información

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

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

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

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros esté libre de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

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

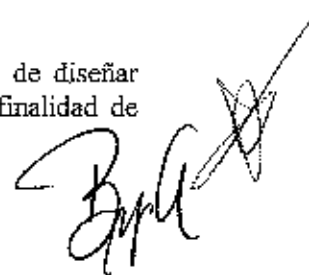
La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si, los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran errores de importancia si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

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



**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría 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, Auditor.
- La socia de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Belkys I. Torrero, con número de idoneidad de Contador Público Autorizado, No.8210.



25 de marzo de 2026
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 2025

(Expresado en Balboas)

	ACTIVOS	NOTAS	2025	2024
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo		1	54,041,220	49,423,241
Inversiones en acciones y bonos del Estado		2	9,579,747	8,895,747
Préstamos por cobrar - clientes - netos		3	359,353,099	310,918,170
Propiedades disponibles para la venta		4	6,325,527	5,862,992
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, netos		5	2,600,789	2,445,042
Cuentas por cobrar - otras			7,279,006	4,943,339
Gastos pagados por adelantados		6	4,559,138	3,874,377
Otros activos		7	684,541	1,206,629
Total de activos			<u>444,423,067</u>	<u>387,569,537</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos				
Sobregiros bancarios			-	22,543
Cuentas por pagar - proveedores		8	631,542	462,206
V.C.N. por pagar		E	-	12,402,000
Bonos por pagar		E	393,725,000	330,834,000
FECI por pagar		9	11,546,972	11,280,601
Otros pasivos		10	2,059,848	705,945
Total de pasivos			<u>407,963,362</u>	<u>355,707,295</u>
Patrimonio				
Capital social autorizado				
20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 11,000 acciones para diciembre de 2025 y 2024.		11	11,000,000	11,000,000
Acciones preferidas (SMV 575-19)		11	8,423,000	6,912,000
Acciones preferidas (SMV 029-25)		11	50,000	-
Impuesto complementario		12	(405,047)	(336,504)
Utilidades no distribuidas		12	17,391,752	14,286,746
Total de patrimonio de los accionistas			<u>36,459,705</u>	<u>31,862,242</u>
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas			<u>444,423,067</u>	<u>387,569,537</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

	NOTAS	2025	2024
Ingresos:			
Intereses ganados		35,974,821	30,518,549
Gasto de intereses - Bonos y VCN's		<u>(30,215,741)</u>	<u>(24,242,869)</u>
Ingresos netos por intereses		<u>5,759,080</u>	<u>6,275,680</u>
Ingresos - gastos de manejo	13	4,900,000	4,150,000
Otros ingresos	14	1,733,232	2,676,327
Intereses ganados - plazos fijos		2,101,406	2,227,495
Otros ingresos Call Center y CB		437,700	360,000
		<u>9,172,338</u>	<u>9,413,822</u>
Total de ingresos		<u>14,931,418</u>	<u>15,689,502</u>
Egresos			
Gastos generales y administrativos	15/16	11,400,714	12,189,412
Financieros		11,935	40,218
Total de egresos		<u>11,412,649</u>	<u>12,229,630</u>
Ganancia en operaciones		3,518,769	3,459,872
Más			
Ganancia en venta de bienes inmuebles		915,000	419,784
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		4,433,769	3,879,656
Menos: impuesto sobre la renta - causado		502,559	440,204
Utilidad neta		<u>3,931,210</u>	<u>3,439,452</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Para el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Balboas)

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Acciones preferidas	Utilidades no distribuidas	Impuesto complemen- tario	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	11,000,000	6,612,000	-	12,191,825	(262,391)	29,541,434
Más: emisión de acciones	-	300,000	-	-	-	300,000
Menos: Dividendos declarados	-	-	-	(1,344,531)	39,111	(1,305,420)
Sub total al 31 de diciembre de 2024	11,000,000	6,912,000	-	10,847,294	(223,280)	28,536,014
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2024	-	-	-	3,439,452	(113,224)	3,326,228
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>11,000,000</u>	<u>6,912,000</u>	<u>-</u>	<u>14,286,746</u>	<u>(336,504)</u>	<u>31,862,242</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	11,000,000	6,912,000	-	14,286,746	(336,504)	31,862,242
Más: emisión de acciones	-	1,511,000	50,000	194,916	-	1,755,916
Impuesto complementario pagado	-	-	-	-	(77,410)	(77,410)
Menos: Dividendos declarados	-	-	-	(1,021,120)	8,867	(1,012,253)
Sub total al 31 de diciembre de 2025	11,000,000	8,423,000	50,000	13,460,542	(405,047)	32,528,495
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2025	-	-	-	3,931,210	-	3,931,210
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>11,000,000</u>	<u>8,423,000</u>	<u>50,000</u>	<u>17,391,752</u>	<u>(405,047)</u>	<u>36,459,705</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 año terminado el 31 de diciembre de 2025
 (Expresado en Balboas)

	2025	2024
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
Intereses ganados y comisión de cierre	<u>23,437,856</u>	<u>25,668,323</u>
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos e intereses financieros	(11,017,845)	(11,346,353)
Pago de impuestos	(450,121)	(832,041)
Préstamos otorgados	(26,909,447)	(30,396,920)
Gastos pagados por adelantado	(684,761)	-
Depósito de garantía	(4,049)	(5,998)
Total de efectivo utilizado	<u>(39,066,223)</u>	<u>(42,581,312)</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado, en actividades de operación	<u>(15,628,367)</u>	<u>(16,912,989)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(389,626)	(799,598)
Inversión en acciones	(684,000)	(469,000)
Ventas de propiedades bienes inmuebles	<u>915,000</u>	<u>419,784</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de inversión	<u>(158,626)</u>	<u>(848,814)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido de (utilizado) en:		
Aumento Fondo de Cesantía	(272)	-
(Disminución) aumento del sobregiro bancario	(22,543)	22,543
Venta de Bonos emitidos	62,891,000	54,078,000
Disminución V.C.N. emitidos	(12,402,000)	(11,678,000)
Venta de acciones preferidas	1,561,000	300,000
Intereses pagados en operaciones bursátiles	(30,215,741)	(24,283,341)
Variación en cuentas por cobrar - otras	(2,335,667)	(2,152,923)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,733,232	2,227,495
Dividendos pagados	(804,037)	(1,344,531)
Flujos de efectivo neto, recibido de actividades de financiamiento	<u>20,404,972</u>	<u>17,169,243</u>
Aumento (disminución) en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	<u>4,617,979</u>	<u>(592,560)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>49,423,241</u>	<u>50,015,801</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	<u>54,041,220</u>	<u>49,423,241</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 2025

(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 (99.31%), préstamos personales a jubilados (0.67%) 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 (14) Centros de captación de préstamos (Villa Zaita, Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Chame, 24 de diciembre, Las Tablas y Plaza Tocumen).

La Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING (PCR) y en su informe de fecha 27 de noviembre de 2025, con base a los estados financieros interinos no auditados al 30 de junio de 2025, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Dic. 2021	Jun 2022	Dic. 2022	Jun 2023	Dic. 2023	Jun-24	Dic-24	Jun-25
Fecha del comité	01/07/2022	06/01/2023	19/05/2023	11/12/2024	30/05/2024	10/11/2025	24/16/2025	27/11/25
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	PA ^I	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-}	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 No. 697-17	P ^F AA ⁻	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-}	PA ^{AA-}
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 392-21	PA ^{AA-}	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-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV No. 157-24					PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas SMV 575-19	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas SMV 029-25						PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}
Perspectivas	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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Balboas)

A. Información general (Continuación)

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 PACIFIC CREDIT RATING (PCR), emitido el 27 de noviembre de 2025, con base a los Estados Financieros interinos no auditados al 30 de junio de 2025.

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 2025

(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 2025
(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 2025
(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 1.35 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 2025

(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 el valor en libros puede no ser recuperable.

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

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 2025
(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 interinos, la administración de la Empresa ha evaluado y analizado el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF's 9 Instrumentos Financieros, con relación a su cartera 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 1.35 a 1. Además, se tiene una cobertura de Seguro de Incendio sobre la propiedad a ser hipotecada.

Al 31 de diciembre de 2025, la cobertura de los avalúos sobre la deuda es de 1.35 a 1; lo que indica que el (Loan To Value LTV) es de una cobertura de 74.34%.

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) (Continuación)
NIIF Programadas para el año 2027

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

Una de las normas más esperadas es la NIIF 18, que reemplaza 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 del 1 de enero de 2027, con posibilidad de adopción anticipada en 2025 o 2026.

La NIIF 18 presenta cambios significativos en la presentación de los estados financieros. 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.

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

Se introducirán modificaciones a la NIC 8, para proporcionar más guías sobre como las entidades deben realizar cambios en las políticas contables y como estos deben ser presentados y revelados. Estas enmiendas, cuya fecha de emisión está por confirmar, entraran 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 forma consistentes y transparentes. Estas modificaciones ayudaran 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 2025
(Expresado en Balboas)

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.

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.

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2025.

Fideicomiso	Monto de la emisión	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	20,100,000	20,056,000	44,000	Variables

Novena Emisión de Bonos

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Balboas)

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

Novena Emisión de Bonos (Continuación)

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2025.

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	5,350,000	5,350,000	-	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 décima emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión: 22 de diciembre de 2017
Monto: Cuarenta y Cinco Millones de Dólares; (US \$45,000,000.00) 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 2025:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	2,000,000	2,000,000	-	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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

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

Décima Emisión de Bonos (Continuación)

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 décima primera emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2025:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	21,400,000	21,318,000	82,000	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. 78-0000045**.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre 2025
(Expresado en Balboas)

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

Décima Segunda Emisión de Bonos (Continuación)

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

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

Fecha de emisión:	5 de abril de 2022
Monto:	Cien Millones de Dólares (US \$100,000,000.00) 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 2025:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000045	73,940,000	73,512,000	428,000	Variables

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

Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al ciento veinte por ciento (120%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

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. 78-00000045.

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Balboas)

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

Décima Tercera Emisión de Bonos

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2025:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-0000045	166,686,000	165,175,000	1,511,000	Variables

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

Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria y anticrética sobre propiedades y tal como lo especifica el contrato de fideicomiso. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al cien por ciento (100%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

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 décima quinta emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión:	4 de julio de 2024
Monto:	Ciento Cincuenta Millones de Dólares (US \$150,000,000) 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 2025:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	107,282,000	106,314,000	968,000	Variables

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

Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Crédito, al cual se le han cedido las hipotecas y anticresis, sobre propiedades al 100%, 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 2025
(Expresado en Balboas)

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al **31 de diciembre de 2025**, así:

BONOS POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Res. SMV No. 92-91 antes 83-15	F. No. 78-000030	20,056,000
Res. SMV No.423-16	F. No. 78-000045	5,350,000
Res. SMV No. 697-17	F. No. 78-00045	2,000,000
Res. SMV No. 179-19	F. No. 78-00045	21,318,000
Res. SMV No.392-21	E. No. 78-00000045	73,512,000
Res. SMV No. 265-23	F. No. 78-00000045	165,175,000
Res. SMV No. 157-24	F. No. 78-000030	<u>106,314,000</u>
TOTAL, BONOS POR PAGAR		<u>393,725,000</u>

Valores Comerciales Negociables (VCN's)

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores SMV 342-21 de 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. (\$25,000,000)
Tasa de interés: La tasa de interés podrá variar de acuerdo con la serie.
Forma de Pago: Interés pagado mensualmente
Respaldo de la emisión: Crédito general del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT S. A.

A LA FECHA DE ESTE INFORME NO HAY VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES, EN CIRCULACIÓN.

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2025.

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2025, en su carta del 14 de enero de 2026, 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 en circulación, la cual asciende a US \$20,056,000, la empresa ha cedido cartera hipotecaria al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos al **31 de diciembre de 2025**, el monto de DOCE MILLONES CUARENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$12,040,550.77).

El monto de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL VEINTISEIS DÓLARES CON DIEZ CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$18,465,026.10), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(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 2025 (continuación)

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DÓLARES (US \$9,262,000), 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

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos, la cual asciende a US \$5,350,000, la empresa ha cedido cartera hipotecaria al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos al 31 de diciembre de 2025, el monto de SEIS MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS QUINCE DOLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR. (US \$6,034,615.54).

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a DIEZ MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR. (US \$10,734,858.40), para la misma fecha.

Res. SMV No. 697-17 / Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-00045

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos, la cual asciende a US \$ 2,000,000, la empresa ha cedido cartera hipotecaria al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, al 31 de diciembre de 2025, el monto de DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$2,976,575.65).

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUATRO MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DOLARES, (US \$4,098,500.00), para la misma fecha.

Res. SMV No. 179-19 / Emisión de Bonos por US \$70MM Fideicomiso 78-00045

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos, la cual asciende a US \$21,318,000, la empresa ha cedido cartera hipotecaria al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, al 31 de diciembre de 2025, asciende a VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US\$20,945,533.55).

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO DOLARES CON NOVENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$28,362,418.93), 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 DOS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL DÓLARES (US \$2,508,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso se tiene, (120) ciento veinte días para garantizar los bonos en circulación.

Res. No. 392-21 / Emisión de Bonos por US \$100MM Fideicomiso 78-0000045

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos, la cual asciende a US \$73,512,000, la empresa ha cedido cartera hipotecaria al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación al 31 de diciembre de 2025, el monto de SETENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON TREINTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$76,383,399.35).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(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 2025 (continuación)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$89,655,344.28), 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 CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL DÓLARES, (US \$4,306,000), 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 78-0000045

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos, la cual asciende a US \$165,175,000, la empresa ha cedido cartera hipotecaria al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, al 31 de diciembre de 2025, el monto de CIENTO VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES CON SETENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$126,366,825.76); además, se aporó BIENES REPOSEIDOS por el valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (\$7,546,195.39) y EFECTIVO por la suma de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$2,500.00), dando el monto total de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN DÓLARES CON QUINCE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (\$133,915,531.15)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$134,013,388.58), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de TREINTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES, (US \$31,245,000), 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 78-000030

Para garantizar el monto de la deuda de la emisión de Bonos, la cual asciende a US \$106,314,000, para garantizar los bonos en circulación, al 31 de diciembre de 2025, la empresa ha utilizado los siguientes instrumentos financieros, así: el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, asciende a: OCHENTA MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON TREINTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$80,184,583.35). Además, se incluyó, bienes reposeidos por valor de OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES (\$830,625.00) y aporte de EFECTIVO por la suma de CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$ 4,737.55); dando un gran total de OCHENTA Y UN MILLONES DIESEINUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON NOVENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$81,019,945.90)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a OCHENTA Y UN MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$81,057,454.42), 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 VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS DOS MIL DÓLARES, (US \$25,502,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(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 99.31% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.67%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.02%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados suman Cuatrocientos Ochenta Millones Cuarenta y Seis Mil Seiscientos Setenta y Tres Dólares (480,046,673), al 31 de diciembre de 2025.

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 2025

(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 iliquidez.

La Empresa monitorea este riesgo a través de la gestión de cobros de la cartera de créditos y de la venta de Bonos a fin de cumplir con sus compromisos tales como, el pago de intereses bursátiles, compromisos de préstamos con los bancos, redención de Bonos y gastos operacionales. Además, la empresa posee el 12.16% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 31 de diciembre de 2025 y de 12.75% para el 31 de diciembre de 2024.

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 2025
(Expresado en Balboas)

1. Efectivo en cajas y equivalentes de efectivo

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

	2025	2024
Efectivo en caja y cuentas corrientes		
Caja general	7,000	7,000
Efectivo en banco - cuentas corrientes y de ahorros	19,233,147	15,740,168
Depósitos a plazos fijos	<u>34,801,073</u>	<u>33,676,073</u>
Totales	<u>54,041,220</u>	<u>49,423,241</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:

	2025	2024
Bonos del Estado	100,000	100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	2,200,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	900,914	900,914
Inversión en sociedades	<u>6,478,833</u>	<u>5,894,833</u>
Totales	<u>9,579,747</u>	<u>8,895,747</u>

3. Préstamos por cobrar – clientes -netos

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

	2025	2024
Préstamos por cobrar	441,445,500	403,803,952
Menos: intereses no devengados, comisiones de manejo.	<u>(82,092,401)</u>	<u>(92,885,782)</u>
Totales netos	<u>359,353,099</u>	<u>310,918,170</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

3. Préstamos por cobrar – clientes - netos (Continuación)

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

	2025	%	2024	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	34,312,366	7.77	32,183,450	7.36
Porción no corriente				
Más de 360 días	<u>407,133,134</u>	92.23	<u>371,620,502</u>	92.64
Totales	<u>441,445,500</u>	100.00	<u>403,803,952</u>	100.00

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

	2025	%	2024	%
Porción Corriente	440,265,840	99.73	401,502,328	99.43
30 días	350,955	0.08	689,561	0.17
60 días	293,355	0.07	497,293	0.12
90 días	261,025	0.06	516,060	0.13
120 días	<u>274,325</u>	0.06	<u>598,710</u>	0.15
Totales	<u>441,445,500</u>	100.00	<u>403,803,952</u>	100.00

4. Propiedades disponibles para la venta

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 2025, el saldo de esta cuenta ascendió a **6,325,527**; (Dic. 2024: 5,862,992), 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 2025

(Expresado en Balboas)

5. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, netos

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, así:

31 de diciembre de 2025	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldo al inicio del año	500,000	392,670	2,488,309	1,764,427	681,512	852,008	219,818	6,708,744
Más: adquisiciones	-	-	25,260	225,725	30,475	108,165	-	389,625
Saldo al 31 de diciembre	500,000	392,670	2,513,569	1,990,152	721,987	760,173	219,818	7,098,369
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldo al inicio del año	()	(182,869)	(1,798,395)	(1,183,566)	(527,985)	(407,523)	(168,261)	(4,263,701)
Más: gastos del período	()	(4,740)	(83,800)	(97,054)	(18,381)	(18,034)	(5,070)	(233,879)
Saldo al 31 de diciembre	()	(187,709)	(1,886,995)	(1,280,622)	(546,366)	(422,557)	(173,331)	(4,497,580)
Saldo neto	500,000	204,961	626,574	709,530	175,621	337,616	46,487	2,600,789
31 de diciembre de 2024								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldo al inicio del año	500,000	392,670	2,145,237	1,497,408	619,589	558,531	195,700	5,809,145
Más: adquisiciones	-	-	343,072	267,018	71,923	93,476	24,109	799,599
Saldo 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								
Saldo al inicio del año	()	(169,861)	(1,684,195)	(1,029,139)	(501,540)	(346,341)	(161,938)	(3,893,034)
Más: gastos del período	()	(13,068)	(109,200)	(154,429)	(26,445)	(61,182)	(6,323)	(370,667)
Saldo al 31 de diciembre	()	(182,969)	(1,793,395)	(1,183,568)	(527,985)	(407,523)	(168,261)	(4,263,701)
Saldo neto	500,000	209,701	694,914	580,859	163,527	244,484	51,557	2,445,042

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

6. Gastos pagados por adelantado

El monto de **4,559,138**, para el 31 de diciembre de 2025; (Dic. 2024: 3,874,377), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN y gastos pagados por adelantado que a la fecha del informe tiene saldo pendiente de amortización.

Gastos pagados por adelantado	2025	2024
Comisiones de venta de bonos	4,553,467	3,822,919
Gastos pagados por adelantado	<u>5,671</u>	<u>51,458</u>
Totales	<u>4,559,138</u>	<u>3,874,377</u>

7. Otros activos

Los otros activos se clasifican así:

	2025	2024
Anticipos de préstamos	-	462,604
Impuesto sobre la renta - estimado	502,559	566,364
Fondo de Cesantía *	134,800	134,528
Depósitos de garantía	36,366	32,317
Intereses por cobrar	<u>10,816</u>	<u>10,816</u>
Totales	<u>684,541</u>	<u>1,206,629</u>

*** 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 **134,800** al 31 de diciembre de 2025.

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 2025, la reserva de prima de antigüedad asciende a 115,390 y la indemnización asciende a 19,853. (Véase Nota 10)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2025
(Expresado en Balboas)

8. Cuentas por pagar - proveedores

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

	2025	%	2024	%
De 1 a 30 días	144,189	22.83	89,263	19.30
De 31 a 60 días	218,909	34.67	103,363	22.35
De 61 a 90 días	84,647	13.40	113,478	24.54
De 91 a 120 o más	<u>183,797</u>	29.10	<u>156,102</u>	33.81
Totales	<u>631,542</u>	100.00	<u>462,206</u>	100.00

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

9. FECI por pagar

Al 31 de diciembre de 2025, corresponde al FECI por pagar de aquellos préstamos sujetos a esta tasa. Esta se paga mensualmente en función de los abonos recibidos de los préstamos hipotecarios de los clientes.

FECI POR PAGAR	2025	2024
Porción corriente	405,325	365,250
Porción largo plazo	<u>11,141,647</u>	<u>10,915,351</u>
Totales	<u>11,546,972</u>	<u>11,280,601</u>

10. Otros pasivos

El monto de **2,059,848**, para el 31 de diciembre de 2025; (Dic. 2024: 705,945), corresponden a los saldos de las siguientes cuentas, así:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Depósitos recibidos de clientes	1,283,671	-
Reserva para prestaciones laborales	135,243	133,053
Impuesto y retenciones por pagar	30,800	33,772
ITBMS por pagar	31,920	39,040
Impuesto sobre la renta por pagar	564,914	498,871
Impuesto sobre dividendos por pagar	13,300	-
Descuentos de empleados por pagar	-	1,209
Totales	<u>2,059,848</u>	<u>705,945</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

11. 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 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”.

Acciones comunes (continuación)

El Capital Pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2025 y de 2024 asciende a Once Millones de Dólares (US \$11,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, lo cual, corresponden a once mil (11,000) acciones comunes, emitidas y en circulación, respectivamente.

Acciones preferidas

Al 31 de diciembre de 2025 el capital pagado de las acciones preferidas asciende a **8,423,000** Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; lo que representa ocho mil cuatrocientas veintitrés (8,423) acciones y al 31 de diciembre de 2024 (6,912,000) Dólares.

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV – 029 – 25 del 22 de enero de 2025, la empresa obtuvo autorización para la oferta pública de acciones preferidas acumulativas por el monto de **Diez Millones de Dólares (US \$ 10,000,000)** dividido en diez mil acciones preferidas con un valor nominal de Mil Dólares cada una. Para el 31 de octubre del presente año, salió la primera oferta bajo la Serie A por el monto de Un Millón de Dólares (US \$1,000,000); de las cuales al 31 de diciembre de 2025 se habían colocado en circulación **Cincuenta Mil Dólares (US \$50,000.00)**

12. Utilidades no distribuidas

Al 31 de diciembre de 2025, a las utilidades no distribuidas se le resta la suma de **405,047** y al 31 de diciembre de 2024; (336,504), correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

13. Gastos de manejo no devengados

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

A continuación, presentamos el siguiente análisis:

	2025	2024
Saldos al inicio del período	7,034,624	6,968,858
Totales del período al 31 de dic. de 2025 y 2024	2,234,882	4,215,766
Menos: monto diferido por amortizar	<u>4,369,506</u>	<u>7,034,624</u>
Totales de ingresos del período	<u>4,900,000</u>	<u>4,150,000</u>

14. Otros ingresos

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

	2025	2024
Legales	859,440	1,255,870
Notariales	71,263	80,590
Avalúos	141,675	193,581
Cesión	107,275	144,575
Timbres	24,042	38,647
Seguros	404,648	472,726
Minuta - carta de cancelación	15,182	15,609
Ingresos -- arreglos de pagos	-	320,000
Varios	<u>109,707</u>	<u>154,729</u>
Totales	<u>1,733,232</u>	<u>2,676,327</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2025, el monto de los gastos generales y administrativos ascienden a **11,400,714**, (Dic. 2024: 12,189,412).

	NOTAS	Dic. 2025	Dic. 2024
Gastos de personal	16	1,395,641	1,473,804
Honorarios profesionales		2,590,747	2,991,793
Comisión - ventas bonos y VCN		3,910,914	4,389,708
Dieta		10,500	5,000
Viáticos y viajes		24,536	16,090
Atención a clientes y empleados		19,445	20,891
Papelería y útiles de oficina		95,481	87,811
Papel sellado y timbres		3,264	1,427
Alquileres		611,185	530,857
Luz		76,453	74,470
Teléfono y Internet		121,194	117,948
Agua		4,429	4,221
Cuotas y suscripciones		263,769	236,044
Combustibles y lubricantes		72,155	50,320
Aseo y limpieza		60,925	50,733
Acarreo y flete		2,636	5,422
Propaganda		88,259	60,603
Impuestos municipales		84,578	45,437
Impuestos nacionales		110,000	110,000
Seguros		76,095	74,133
Depreciaciones y amortizaciones		233,879	370,667
Donación		1,475	3,075
Alquiler de equipo		135,961	144,333
Reparación y mantenimiento		123,336	140,418
Bancarios		36,882	21,300
I.T.B.M.S. - asumido		518,511	530,192
Uniformes		7,724	2,856
Fumigación		4,917	4,879
Seguridad y vigilancia		79,968	60,563
Legales y notariales		108,165	157,182
Seguros - préstamos		34,599	55,674
Avalúos - préstamos		52,820	63,669
Call Center - préstamos		433,150	270,810
Multas, recargos e intereses		7,121	17,082
Totales		11,400,714	12,189,412

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresado en Balboas)

16. Gastos de personal

El importe de **1,395,641**, para el 31 de diciembre de 2025; (Dic. -2024: 1,473,804), corresponden a los gastos de remuneración incurrido por la Empresa con sus colaboradores, los cuales se detallan así:

	2025	2024
Salario	950,626	958,317
Vacaciones	77,401	84,275
Gastos de Representación	13,000	7,542
Décimo tercer mes	85,528	92,350
Comisiones	12,500	26,865
Bonificación	20,000	18,600
Prima de producción	-	3,530
Prestaciones laborales	67,682	118,330
Prestaciones sociales	168,904	163,995
Totales	1,395,641	1,473,804

La empresa tiene 120 colaboradores para los períodos terminado al 31 de diciembre de 2025 y 116 para el 31 de diciembre de 2024; respectivamente.

17. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con 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 'S' or 'L', is 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 2025



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 2025, 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 2025, 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 (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (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 aquellos 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 2025. 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.

Depósitos en bancos / Depósitos en casas de valores***Asunto clave de auditoría******Cómo el asunto fue tratado en la auditoría***

Los fideicomisos mantienen depósitos en entidades financieras locales y extranjeras reconocidas.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Obtención de confirmaciones por parte de las instituciones bancarias.
- Selección y revisión de contratos de fideicomiso para validar los bienes fideicomitidos.

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 al Fiduciario y la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros combinados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más alto que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.



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

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

Otros requerimientos legales y regulatorios

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

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


24 de marzo de 2026
Panamá, República de Panamá


Ivette I. Palacios P.
C.P.A. N°8488



Estado combinado de situación financiera

31 de diciembre de 2025

Activos	Notas	2025	2024
Activos circulantes:			
Depósitos en bancos	4	US\$ 1,476,433	3,876,964
Cartera de créditos cedidos	5	372,603,302	346,090,393
Bienes muebles cedidos	6	211,111	1,569,939
Inversiones cedidas	7	-	1,856,211
Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias	8	48,425,098	54,474,095
Acciones		325,100	325,100
Total de activos		US\$ <u>423,041,044</u>	<u>408,192,722</u>
Patrimonio de los Fideicomisos			
Aportaciones en fideicomisos		US\$ 414,363,731	400,005,043
Déficit acumulado		8,677,313	8,187,679
Total de patrimonio de los fideicomisos		<u>423,041,044</u>	<u>408,192,722</u>
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomisos		US\$ <u>423,041,044</u>	<u>408,192,722</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado combinado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	2025	2024
Otros ingresos:			
Ingresos por intereses		-	-
Total de ingresos		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos generales y administrativos:			
Depreciación	6	35,902	433,949
Gastos bancarios		271	74
Total de gastos		<u>36,173</u>	<u>434,023</u>
Pérdida neta		<u>US\$ (36,173)</u>	<u>(434,023)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado combinado de cambios en el patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2025

	Notas	Aportaciones en Fideicomisos	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2024	US\$	368,306,838	(177,406)	368,129,432
Aporte de bienes fideicomitidos		52,150,954	-	52,150,954
Reclasificaciones		(8,749,008)	8,749,008	-
Retiros de fideicomisos		(13,233,396)	-	(13,233,396)
Fideicomisos desafiados		(2,605,515)	-	(2,605,515)
Fideicomisos nuevos		4,135,170	-	4,135,170
Pérdida neta		-	(434,023)	(434,023)
Saldo al 31 de diciembre de 2024		400,005,043	8,887,579	408,892,622
Aporte de bienes fideicomitidos		46,332,544	-	46,332,544
Retiros de fideicomisos		(15,027,583)	-	(15,027,583)
Fideicomisos desafiados		(17,137,598)	525,807	(16,611,791)
Fideicomisos nuevos		191,325	-	191,325
Pérdida neta		-	(36,173)	(36,173)
Saldo al 31 de diciembre de 2025	US\$	414,363,731	8,677,513	423,041,244

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2025

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(36,173)	(434,023)
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo	US\$	(36,173)	(434,023)
Garantías para emisión de Bonos		(26,512,909)	(36,296,180)
Garantías hipotecarias cedidas a instituciones bancarias		6,048,997	(5,621,897)
Inversiones cedidas		1,856,211	-
Bienes muebles		1,358,828	463,651
Acciones		-	(25,100)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(17,285,046)	(41,913,549)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte de fideicomisos		46,332,544	52,150,954
Retiros de fideicomisos		(14,501,776)	(13,233,396)
Fideicomisos desafectados		(17,137,598)	(2,605,515)
Fideicomisos nuevos		191,325	4,135,170
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		14,884,495	40,447,213
Disminución neta en efectivo		(2,400,551)	(1,495,869)
Depósitos en bancos al inicio del año		3,876,984	5,572,853
Depósitos en bancos al final del año	US\$	1,476,433	3,876,984

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros combinados.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2025

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°78-00000132	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°78-00000231
N°78-00000073	N°78-00000163	N°78-00000232
N°78-00000074	N°78-00000164	N°78-00000236
N°78-00000078	N°78-00000168	N°78-00000237
N°78-00000079	N°78-00000174	N°78-00000242
N°78-00000080	N°78-00000179	N°78-00000243
N°78-00000085	N°78-00000181	N°78-00000245
N°78-00000090	N°78-00000184	N°78-00000248
N°78-00000109	N°78-00000185	N°78-00000251
N°78-00000113	N°78-00000187	N°78-00000259

Los fideicomisos N°78-00000030 y N°78-00000045, 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 2025, fueron autorizados para su emisión final por el licenciado Fernando Sucre el 24 de marzo de 2026.

2 Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros combinados han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad 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 2025, 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 2025, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros combinados.

- NIIF 9 y NIIF 7 - (Enmiendas) - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros, efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero 2026.
- NIIF 1, NIIF 7, NIIF 10 y NIC 7 - (Enmiendas) - Mejorar anuales de las Normas de Contabilidad NIIF, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2026.
- NIIF 18 - Presentación y revelación en los estados financieros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2027. Su aplicación anticipada es permitida.
- NIIF 19 - Subsidiario sin rendición de cuentas pública: revelaciones, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2027. Su aplicación anticipada es permitida.

- NIIF 10 y NIC 28 - (Enmiendas) - Ventas o aportación de activos entre una inversión y su asociada o empresas conjunta. La fecha de estas enmiendas ha sido diferida indefinidamente. Su adopción anticipada continúa siendo permitida.

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 pagará de forma fiel y puntual, el capital e intereses del financiamiento otorgado por el beneficiario de conformidad a lo establecido en el contrato, el cual se encuentra garantizado adicionalmente el contrato de Fideicomiso de Garantía.

b. Bienes fideicomitados

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

c. Respaldo de las facilidades de crédito otorgadas

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

d. Facultades de la fiduciaria

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

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

8. Si la parte deudora dejara de cumplir o cumpliera de manera imperfecta las obligaciones que tiene con el beneficiario o con la Fiduciaria;
9. Si la parte deudora utiliza las sumas obtenidas por medio de la finalidad de crédito otorgada a esta, garantizadas por los contratos de fideicomisos de garantía para fines distintos a los señalados en las escrituras públicas;
10. Si los fideicomitentes incumplen alguna de las obligaciones contraídas en virtud de los fideicomisos o de cualquiera otro documento relacionados con los contratos de préstamos, ya sean estos públicos o privados.

En caso de producirse un evento de incumplimiento la Fiduciaria procederá a liquidar los bienes 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 período de (60) días calendario, que correrá a partir de la notificación hecha por a la Fiduciaria.
3. De no subsanarse el evento de incumplimiento antes señalado la Fiduciaria procesará a la liquidación.
4. La Fiduciaria procederá a vender en subasta pública o venta directa los bienes dados en fideicomiso, de escogerse la subasta pública la misma será convocada en un plazo no mayor de quince (15) días calendario, contados a partir la fecha de vencimiento de los términos establecido en el punto b, los avisos de la subasta pública serán publicados en al menos dos (2) periódicos de circulación nacional, por al menos tres (3) días consecutivos. La subasta pública se llevará a cabo teniendo como mínimo dos (2) postores y utilizando como precio base de venta los bienes fideicomitidos el monto que resulte mayor entre el saldo adeudado, más costos y gastos de venta al momento de producirse el evento de incumplimiento y la suma que resulte de calcular el setenta y cinco por ciento (75%) del valor promedio de venta rápida de los bienes fideicomitidos, establecidos por las dos empresas evaluados con más de cinco (5) años de experiencia en el ramo. De escogerse la venta directa, la Fiduciaria en coordinación con el banco notificará a los fideicomitentes sobre cualquiera oferta de compra de los bienes fideicomitidos que reciban con carácter vinculante, dando a los fideicomitentes cinco (5) días hábiles para igualar dicha oferta mediante compromiso vinculante de los mismos. Transcurrido dicho término sin recibir respuesta alguna o recibiendo una oferta que no presente un valor igual, la Fiduciaria quedará en libertad de proceder con la venta.
5. Transcurrido quince (15) días de celebrada la primera convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una segunda convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomisos el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
6. Transcurrido quince (15) días de celebrada la segunda convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una tercera convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el cincuenta por ciento (50%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizar dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.

7. Una vez transcurridos los periodos 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>2025</u>	<u>2024</u>
Cuenta de ahorro:			
Banisi, S. A.	US\$	100	3,434,362
Canal Bank, S. A.		2,274	3,916
BI Bank, S. A.		1,000	1,000
Banco Mercantil		<u>1,471,864</u>	<u>351,018</u>
		1,475,238	3,790,296
Cuenta Corriente:			
Banisi, S. A.		<u>1,195</u>	<u>86,688</u>
	US\$	<u>1,476,433</u>	<u>3,876,984</u>

Las cuentas de ahorro devengan una tasa de interés anual entre el 0.25% y 2% (2024 - entre el 1% y 2%).

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°78-0000040, 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>2025</u>	<u>2024</u>
Cartera cedida por:			
Hipotecaria Metrocredit, S. A.	US\$	324,932,094	302,781,544
Financia Credit, S. A.		46,610,804	34,723,378
Inmobiliaria JERD, S. A.		-	7,601,000
Central Financiera de Créditos, S. A.		<u>1,060,404</u>	<u>984,471</u>
	US\$	<u>372,603,302</u>	<u>346,090,393</u>

La cartera de créditos cedidos garantiza lo siguiente:

Hipotecaria Metrocredit, S. A.

<u>Fideicomisos</u>		<u>Monto</u>	<u>2025</u>
			<u>Garantías Fiduciaria sobre emisiones</u>
78-00000030	US\$	45,000,000	12,040,550
78-00000030		100,000,000	80,184,583
78-00000045		45,000,000	2,976,576
78-00000045		40,000,000	6,034,616
78-00000045		70,000,000	20,945,533
78-00000045		100,000,000	76,383,399
78-00000045		200,000,000	126,366,837
	US\$		<u>324,932,094</u>

<u>Fideicomisos</u>		<u>Monto</u>	<u>2024</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	25,436,972
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>

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de interés anual de las series emitidas oscilaba entre 6.00% y 8.00% (2024 - 6.50% y 8.25%).

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
Nº13,852 (Escritura)	5 de diciembre de 2025

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 repositados, 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 78-00000045.

Financia Credit, S. A.

Garantías Fiduciaria sobre emisión de bonos		2025	2024
78-00000162	US\$	1,923,151	2,787,670
78-00000217		28,219,031	22,303,099
78-00000231		12,779,048	8,738,539
78-00000237		3,689,575	894,070
	US\$	46,610,805	34,723,378

Al 31 de diciembre de 2025, la tasa de interés anual de las series emitidas oscilaba entre 6% y 8.50% (2024 - 6% 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 fideicomitados o bienes fiduciarios, indistintamente todos aquellos bienes que sean traspasados, mediante cesión a el fideicomiso, incluyendo entre otros:

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

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

El contrato de garantía de Financia Credit, S. A. corresponde al fideicomiso N°78-00000162, que mantiene una adenda según Escritura Pública N°14,075, el contrato de Fideicomiso N°78-00000217, mediante Escritura Pública N° 7239, 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>2025</u>	<u>2024</u>
Canal Bank, S. A.	US\$	<u>211,111</u>	<u>1,569,939</u>

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

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	US\$	1,569,939	2,033,590
Fideicomisos desafectados		(1,322,926)	(29,702)
Depreciación acumulada		(35,902)	(433,949)
Saldo al final del año	US\$	<u>211,111</u>	<u>1,569,939</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>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Aportaciones de títulos de renta fija:</u>			
Avanza Casa de Valores, S. A.	US\$	-	1,856,211

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>2025</u>	<u>2024</u>
Beneficiarios:			
Canal Bank, S. A.	US\$	19,840,836	21,464,549
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		7,378,447	11,560,887
Central Fiduciaria de Créditos, S. A.		288,000	288,000
Financia Credit		6,082,995	6,406,670
Hipotecaria Metrocredit		9,376,820	9,773,989
Privivienda, S. A.		5,458,000	4,980,000
	US\$	<u>48,425,098</u>	<u>54,474,095</u>

Las condiciones con cada beneficiario se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2025, 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 a concurso de acreedores, a petición suya o de terceros;
4. Si los bienes que los fideicomitentes dan en garantía sufrieren depreciación; desmejora o deterioro a tal grado que, a juicio del Banco, con base en un avalúo, no cubran satisfactoriamente las obligaciones contraídas por la parte deudora, salvo que este o un tercero ofrecieran otra garantía que satisfaga a la Fiduciaria;
5. Si la parte deudora y/o fideicomitentes resultaren secuestrados o embargados en sus negocios o en señaladas en los contratos o no contratan los seguros requeridos;
6. Si los fideicomitentes usan los bienes dados en garantía de una manera distinta a las señaladas en los contratos o no contratan los seguros requeridos;
7. Si la Fiduciaria comprobara en cualquier momento falsedad en las informaciones proporcionadas por los Fideicomitentes, ya sea en relación con los contratos o a cualquiera de los otros en las Escrituras Públicas garantizadas por los mismo;

8. Si la parte deudora dejara de cumplir o cumpliera de manera imperfecta las obligaciones que tiene con el beneficiario, este es Canal Bank, S. A. Banco Internacional de Costa Rica, S. A. y Central Financiera de Créditos, S. A. o con la Fiduciaria;
9. Si la parte deudora utiliza las sumas obtenidas por medio de la facilidad de crédito otorgada a esta, garantizadas por los contratos de fideicomisos de garantía para fines distintos a los señalados en las escrituras públicas.
10. Si los fideicomitentes incumplen alguna de las obligaciones contraídas en virtud de los fideicomisos o de cualquiera otro documento relacionados con los contratos de préstamos, ya sean estos públicos o privados.

En caso de producirse un evento de incumplimiento a la Fiduciaria procederá a liquidar los bienes 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 período de sesenta (60) días calendario, que correrá a partir de la notificación hecha por la Fiduciaria.
3. Transcurrido quince (15) días de celebrarse la primera convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una segunda convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el sesenta y cinco por ciento (65%) del monto que resulte mayor según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
4. Transcurrido 15 días de celebrada la segunda convocatoria sin que hayan concurrido el mínimo de postores requeridos, podrá hacerse una tercera convocatoria con el mismo procedimiento teniendo como precio base de venta los bienes fideicomitidos el cincuenta por ciento (50%) del monto que resulte mayor, según lo establecido en el punto d, si luego de realizada dicha venta, quedara algún saldo pendiente, la parte deudora estará obligada a cancelarlo directamente al beneficiario.
5. Una vez transcurridos los períodos antes descritos sin que hayan concurrido como mínimo los postores requeridos, la Fiduciaria 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:

		2025		2024	
		Valor en libros	Valor razonable (nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (nivel 3)
Activos:					
Depósitos en banco	US\$	1,476,433	1,476,433	3,876,984	3,876,984
Garantías para emisión de Bonos		372,603,302	372,603,302	346,090,393	346,090,393
Bienes muebles		211,111	211,111	1,569,939	1,569,939
Inversiones cedidas		-	-	1,856,211	1,856,211
Garantías hipotecarias		48,425,098	48,425,098	54,474,095	54,474,095
Acciones		325,100	325,000	325,100	325,100
	US\$	<u>423,041,044</u>	<u>423,041,044</u>	<u>408,192,722</u>	<u>408,192,722</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 periodo 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 2025, 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 periodos o los montos varían.

13 Eventos posteriores

La Fiduciaria ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado combinados de situación financiera hasta el 24 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

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

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 01/2023

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2022

Fecha de comité: 06/01/2023

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Gamaly Tejada gtejada@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6835-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	dic-20	jun-21	dic-21	jun-22
Fecha de comité	3/05/2019	31/10/2019	22/05/2020	13/11/2020	9/07/2021	3/12/2021	1/07/2022	6/01/2023
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					PA ¹	PA ¹	PA ¹	PA ¹
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA ¹	PA ¹	PA ¹	PA ¹	PA ¹	PA ¹	PA ¹	PA ¹
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA ^{AA+}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	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 392-21					PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas		PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}
Perspectiva	Positiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

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

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

Racionalidad

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

Perspectiva

Resumen Ejecutivo

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

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

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

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

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

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

Factores Clave Factores que pudieran aumentar la calificación

- Fortalecimiento del gobierno corporativo y de la solvencia patrimonial con reducción del apalancamiento.

- Diversificación en la cartera de créditos.
- Mejora constante en los indicadores de rentabilidad.

Factores que pudieran disminuir la calificación

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

Limitaciones y limitaciones potenciales a la calificación

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

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

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la calificación

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

Hechos de Importancia

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

Contexto Económico

La economía mundial se ha ralentizado a inicios del año 2022, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de la región de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se

modere de 4.4% en 2022 y las proyecciones de crecimiento para Latinoamérica oscilan entre 2.9% en promedio, lo que implica una desaceleración respecto de la recuperación observada en 2021. Se anticipa que los efectos de la inflación, los desafíos de la cadena de suministros a nivel global, podrá limitar la recuperación de la actividad económica. De tal forma, se estima que continúe el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos en los que se encuentra actualmente la economía global.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en 2021 se presentaron presiones inflacionarias en la mayoría de los países de la región, especialmente el comportamiento de los precios en los sectores de alimentos y energía, también el tipo de cambio será fundamental para explicar la dinámica futura de los precios en los diferentes países de la región.; las proyecciones indican que estas se mantendrán en 2022. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es de un crecimiento moderado que repuntará inferior al 2% en 2022, después de haber crecido más de un 6% en 2021. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

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

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

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

Contexto Sistema

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

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

Asimismo, los activos líquidos junto a las inversiones cubrieron un 51.1% del total de los depósitos, mostrando una disminución de 2.3% respecto al periodo anterior. Adicionalmente, que el índice de liquidez inmediata¹ se ubicó en un

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

A junio de 2022, los ingresos por intereses mostraron una tendencia al alza, ubicándose en B/. 2,568 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 131.1 millones (+5.4%), como consecuencia de un incremento en los intereses por depósitos en (+29.3%), intereses por préstamos (+4.0%), intereses por inversiones (+10.0%), a pesar de la reducción de intereses por arrendamiento financiero en (-6.6%). A la fecha de análisis, el registro de otros ingresos totalizó B/. 3.35 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 2.45 (+2.7 veces). De tal manera, los intereses por préstamos representaron el 84.2% del total de los ingresos, siendo el principal activo generador de ingresos, seguido por los intereses por inversiones en 12.6%, los intereses por depósitos 2.8%, los intereses por arrendamiento financiero en 0.3% y otros ingresos en 0.1%. Las tasas del mercado panameño son bajas y presentan poca volatilidad, esto debido al bajo riesgo país, sin riesgo de devaluación y con integración financiera, por lo que son muy cercanas a los intereses de mercados internacionales. Esto debido a que los bancos tienen estructuras de fondeos satisfactorias y liquidez adecuada.

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

Análisis de la Institución Reseña

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública

No. 6763 de 24 de octubre de 1994, y opera como una Empresa Financiera No Bancaria autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996.

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

Gobierno Corporativo

PCR realizó un análisis donde considera a Hipotecaria Metrocredit, S.A. respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo.¹ Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US\$ 20,000,000.⁰⁰) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US\$1,000.⁰⁰) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 28 de junio del 2019. El capital pagado de la empresa al 30 de junio de 2022 se mantiene en once millones de dólares (US\$ 11,000,000.⁰⁰), lo que corresponde a once mil (11,000) acciones comunes. Metrocredit cuenta con un único accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad y no forma parte de grupo alguno. La estructura accionaria se muestra en la siguiente tabla. ESTRUCTURA ACCIONARIA

Accionista	Participación	Experiencia
------------	---------------	-------------

José María Herrera	100%	Licenciado en administración de negocios con más de 56 años de experiencia
Total	100%	

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

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

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

Nombre	Puesto
José María Herrera	Director Presidente
Carlos Herrera Correa	Director Tesorero
Carlos Herrera Correa	Director Secretario
Pedro Correa Mata	Director Independiente
Franklin Briceño Salazar	Director Independiente
Luis Cañas Del Río	Director Independiente

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

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

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

PLANA GERENCIAL

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

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

Operaciones y Estrategias Operaciones

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

Productos²

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

Estrategias corporativas

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

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

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

2

Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

Posición competitiva

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

Riesgos Financieros Riesgo de Crédito

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

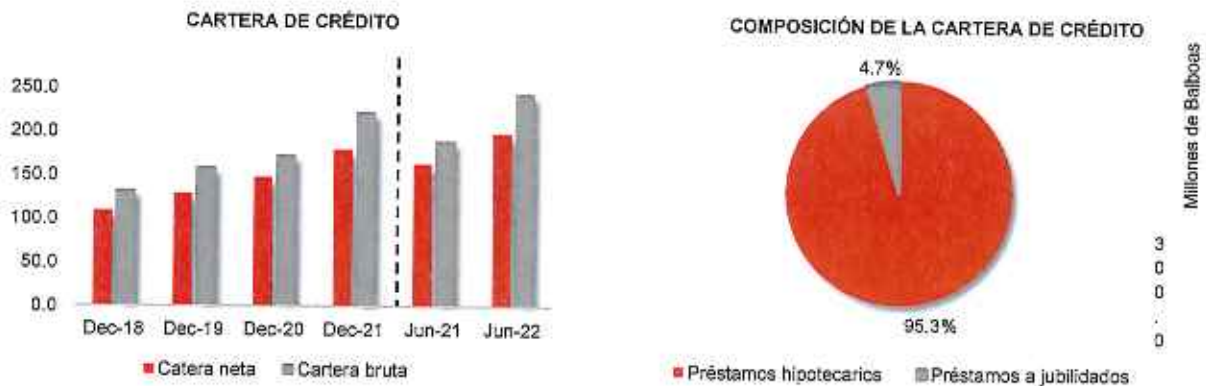
Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante,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

Calidad de la cartera

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

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

buena calidad crediticia a través de los años. Cabe resaltar que a la fecha de análisis no se cuenta con cartera modificada.



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

Al primer semestre de 2022, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 99% (junio 2021: 98.5%) del total de la cartera bruta totalizando B/. 241.3 millones, lo cual reflejó un incremento interanual de B/. 55 millones (+29.6%), asimismo, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1.19 millones mostrando un decremento interanual de B/. 185 miles (-13.4%) y representó el 0.5% del total de la cartera de préstamos. Derivado de lo anterior, el índice de cartera vencida se situó en 0.49% presentando un decremento respecto al año anterior (junio 2021: 0.73%) como resultado del decremento de la cartera vencida y cobro judicial, aunado al incremento la cartera bruta, la morosidad también se redujo a la fecha de análisis situándose en 0.48% (junio 2021: 0.72%), la principal causa del decremento en los indicadores es a causa del incremento proporcional de la cartera bruta y la disminución observada de la cartera morosa y vencida. Adicionalmente, cuando el préstamo pasa de 180 días de vencimiento, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución o a una reestructuración según el caso; por lo tanto, no se registran reservas ni castigos, ya que la garantía es hipotecaria. Asimismo, los préstamos morosos, totalizaron B/. 1.16 millones mostrando una disminución del (-14.9%), haciendo que el índice de cartera morosa sea del 0.48% del total de la cartera, disminuyendo en comparación al periodo anterior (junio 2021: 0.67%), la disminución en el índice de morosidad también es debido por el aumento de la cartera. Cabe resaltar que los índices de morosidad y de cartera vencida no han superado el 1% en los últimos 5 años, lo cual indica una buena gestión con una buena calidad crediticia.

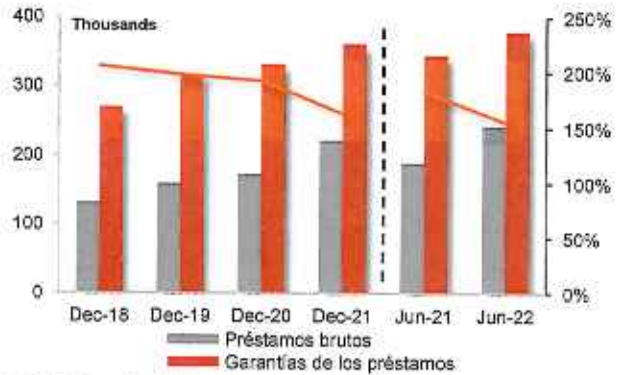
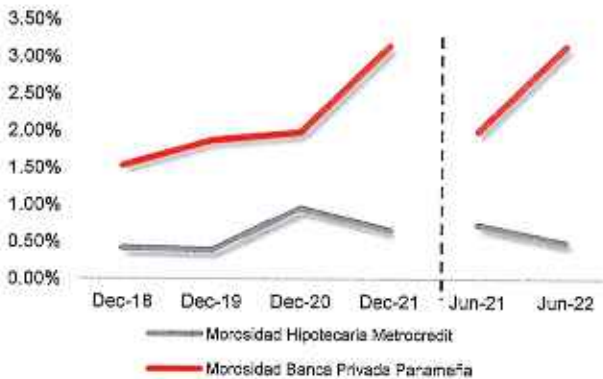
A pesar de que Hipotecaria Metrocredit, S.A. no cuenta con una regulación específica con base a la gestión de riesgo crediticio según los estándares que aplica la SBP en el Acuerdo 4-2013, PCR considera que el impacto de la garantía es de relevancia en el análisis crediticio de Metrocredit ya que, cuando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

A junio 2022, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 378.4 millones reflejando un incremento interanual de B/. 33.8 millones (+9.8%), lo cual puede ser explicado por el aumento de los préstamos otorgados (+29%). Derivado de lo anterior, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) de 155%; siendo menor en comparación al periodo anterior (junio 2021: 182%) ya que los préstamos incrementaron en mayor proporción (+29%) que las garantías (+9.8%). Asimismo, el ratio LTV¹ (Loan to Value) fue de 64.39%, mostrando un incremento en comparación al indicador del año anterior (junio 2021: 61.44%) indicando una adecuada cobertura de los avalúos sobre la deuda, a pesar de que el aumento en los créditos otorgados y de las garantías no crecieron en la misma proporción, a pesar de la reducción se observan adecuados niveles de garantía, cabe mencionar que la garantía hace referencia a una propiedad hipotecaria esta cubriría en su totalidad el valor del préstamo mitigando el riesgo de impago que afecte la calidad crediticia.

EVOLUCIÓN DE LA MOROSIDAD (%)

COBERTURA CREDITICIA

¹ Expresa la cantidad prestada con relación al valor del inmueble.



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

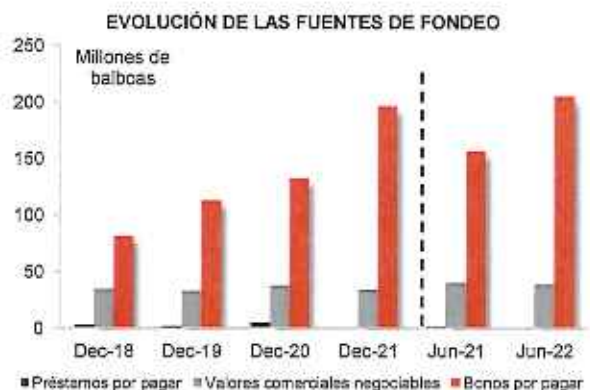
Riesgo de Liquidez

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

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

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

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



Brechas de liquidez

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

Riesgo de Mercado

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Riesgo Operativo

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

Prevención de Blanqueo de Capitales

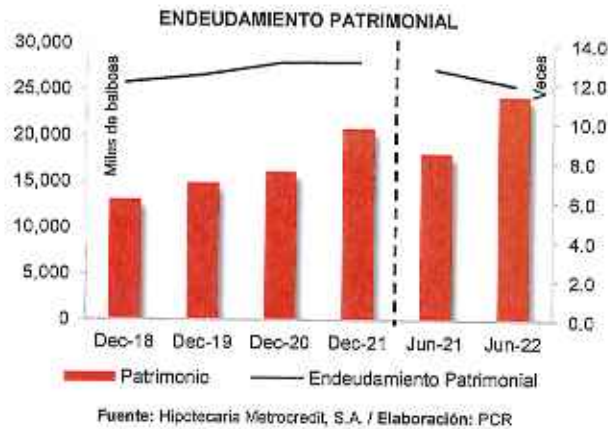
El Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales de Metrocredit se sustenta en responsabilidades de prevención a todo el nivel interno y funcionarios de Metrocredit, así como políticas sobre el conocimiento del cliente y una debida documentación de plan de cumplimiento. En este sentido, el departamento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

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

Riesgo de Solvencia

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

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



Resultados Financieros

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

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

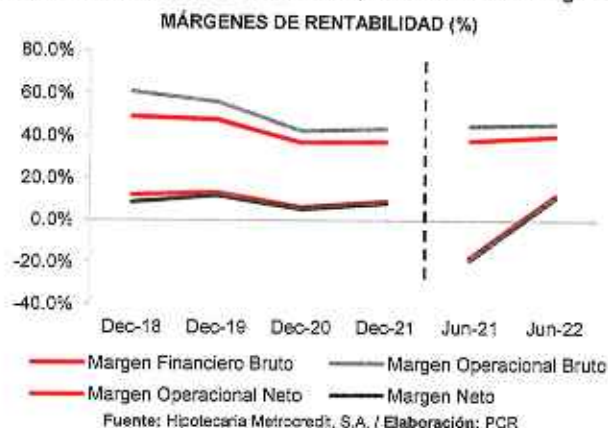


Respecto a lo anterior, el rubro de otros ingresos, los cuales corresponden a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, registró una disminución de B/. 26 miles (-3.4%), como resultado de la disminución en ingresos varios (-72.7%), lo cual fue mermado por el aumento en los timbres (+60.4%) y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

Producto de lo anterior, hizo que el margen operativo neto totalizara B/. 1.4 millones, mostrando un considerable aumento interanual de B/. 417 miles (+35.7%). Asimismo, el índice de eficiencia operativa² se situó en 74% reflejando una mejora respecto al año anterior (junio 2021: 76.9%). Al restar el impuesto sobre la renta causado, el cuál totalizó B/. 156.6 miles (+20.3%) a pesar de esta alza en el impuesto sobre la renta, la utilidad neta se situó en B/. 1.4 millones,

² 4 Gastos operativos /Margen operativo bruto

aumentando en B/. 399 miles (+38.5%) interanualmente, mostrando una adecuada recuperación en relación al año anterior (junio 2021: B/. 1.3 millones), demostrando una buena optimización de sus gastos.



Rentabilidad

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

Asimismo, los activos demostraron un incremento interanual de (+26.2%), como resultado del incremento en los prestamos (+29%), aunado al incremento de las disponibilidades (+26.3%), influenciando en el alza del indicador. Derivado de lo anterior, el ROA anualizado de la empresa se situó en 0.83%, incrementando en 0.39 puntos porcentuales respecto al periodo anterior (junio 2021: 0.44%) Por otro lado, el ROE anualizado de la empresa se situó en 11.05%, incrementando 5 puntos porcentuales (junio 2021: 5.87%), debido al aumento en el patrimonio y la utilidad previamente mencionados, se muestra una adecuada recuperación en la rentabilidad de la financiera, por lo cual se determina que han sido capaces de genera una mayor rentabilidad derivado de sus operaciones.



Instrumentos calificados

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

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 83-15
Monto de la oferta:	B/. 45,000,000



Plazo: Para todas las series que se emitan el plazo será determinado por el emisor y el mismo será notificado mediante el suplemento al prospecto informativo con al menos (2) dos días de anticipación

Fecha de vencimiento: Entre agosto 2021 y junio 2026

Tasa de interés: Entre 6.5% y 8%

Periodicidad de pago de intereses: Mensual

Garantías: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación.

Pago de capital: se pagará como se indique en el prospecto informativo de la correspondiente serie, al menos con (2) días de anticipación con respecto a la fecha de oferta.

Respaldo: Crédito general del emisor

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

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

Fideicomiso	Monto	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento	Valor cartera cedida	Valor Hipotecas cedidas
78-000031	B/. 42,270,000	B/. 41,597,000	B/. 673,000	Variables	110%	116%

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

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

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

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

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

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 423-16
Monto de la oferta:	US\$ 40,000,000
Fecha de oferta inicial:	Para todas las series que emitan, la fecha de oferta inicial de la correspondiente serie será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos 5 días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia de Valores de Panamá, S.A.
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplaza 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 a 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 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.

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:

Pago de capital: Al vencimiento

Respaldo: Crédito general del emisor

Central de custodia y agente de transferencia: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)
Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio 2022 el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos asciende a US\$ 31,318.781.99 millones. Este monto garantiza los bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 26,476,000 millones. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 55,939,884.20 millones. Además, Hipotecaria Metrocredit estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US\$6,550,000, tal como lo establece el contrato de fideicomiso, se tiene 180 días para garantizar los bonos en circulación.

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

Fideicomiso	Monto	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento	Valor cartera cedida	Valor Hipotecas cedidas
76-000045	B/. 33,086,000	B/. 33,028,000	B/. 60,000	Variables	124%	171%

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

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

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

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

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV 697-17
Monto de la oferta:	US\$ 45,000,000
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fijo o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínima 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 (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 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. (Latinclear)
Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

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

Garantía de los Bonos Hipotecarios SMV 179-19 (US\$ 70 millones) - junio 2022						
Fideicomiso	Monto	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento	Valor cartera cedida	Valor Hipotecas cedidas
78-000172	B/. 40,200,000	B/. 40,139,000	B/. 61,000	Variables	111%	188%

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

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

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

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

Descripción	
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 mínima para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página de sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macrotítulo por cada serie que selga 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 68,816,805.00 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

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

Fideicomiso	Monto	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento	Valor cartera cedida	Valor Hipotecas cedidas
78-0000202	B/. 61,975,000	B/. 61,543,000	B/. 132,000	Variables	110%	162%

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

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

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

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
Serías 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 macrotitulo 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 Serías a determinar. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Serí 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 serías 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 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).
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 el 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 cantidad de los valores en circulación de cada serie
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.
Respaldo:	Crédito general del emisor
Uso de los fondos:	Capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

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

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

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

Características

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Valores Comerciales Negociables Resolución SMV No. 579-14
Monto de la oferta:	US\$ 42,000,000
Tasa de Interés:	Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período 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 período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de Interés:	6,75%
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Garantías:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido con Central Fiduciaria, S.A. conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los VCNs, más 110% en pagarés emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los VCNs emitidos y en circulación.
Uso de los fondos:	Será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

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

A junio 2022, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's asciende a US \$ 10,912,024.36 millones, este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de US\$ 7,945,000. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 22,837,232.38 millones. En adición a lo anterior, Hipotecaria Metrocredit estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US \$ 18,061,000 millones. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada uno de los montos de la presente emisión:

Fideicomiso	Monto	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento	Valor cartera cedida	Valor Hipotecas cedidas
78-000030	B/. 26,000,000	B/. 26,000,000	B/. 27,000	Variables	110%	184%

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

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

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

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

Características

Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de Valores Comerciales Negociables SMV 342-21
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 25,000,000
Serías 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 saiga 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 Paragual de Garantía Irrevocable (ómnibus trust) a ser constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y moratorios, y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los Tenedores Registrados de la Emisión indicada y de cualquier otra Emisión de Valores que en el futuro registre ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá a favor del cual se realizará la cesión de bienes fiduciarios tal como se especifica en la Sección G- Garantía del prospecto.
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los VCNs podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.
Respaldo:	Crédito general del emisor
Uso de los fondos:	El producto neto de la emisión será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor, también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

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

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

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

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 10,000,000
Valor nominal y denominaciones	Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada.
Precio inicial de venta:	Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
Fecha de oferta	El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.
Dividendos (acumulativos)	Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado.
Garantías:	No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.
Traspaso:	Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.
Redención anticipada	Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 del Prospecto Informativo.
Prelación:	En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la emisión (USD 9,836,756) serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos
Agente de pago, registro y redención:	Central Fiduciaria, S.A.

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

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

Proyecciones financieras

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

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

Estado de Resultados Cifras en Balboas B/.	Real Junio 2022	AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
Ingresos:	10,305,198	18,274,338	19,738,283	21,315,186	23,020,401
Intereses ganados					
Gastos por intereses					
Bonos y VCN	7,873,416	13,420,304	14,483,929	15,659,443	16,905,719
Financieros	54,970	759,557	782,343	805,814	829,988
Total de gastos por intereses	7,928,386	14,179,861	15,276,272	16,465,257	17,735,707
Total de Ingresos por intereses, neto	2,376,812	4,094,475	4,460,011	4,855,929	5,284,694
Otros ingresos					
Ingresos - gastos de manejo	2,355,000	2,756,087	2,976,573	3,214,659	3,471,875
Intereses ganados - plazos fijos	922,247	1,515,468	1,591,242	1,670,905	1,754,345

Otros Ingresos	754,080	1,171,728	1,230,315	1,291,930	1,356,422
Total de otros ingresos	3,731,327	5,443,284	5,798,130	6,177,334	6,582,542
Ingresos netos por Interés y otros	6,108,139	9,537,759	10,258,142	11,033,253	11,867,336
Gastos generales y administrativos	4,522,331	7,456,952	7,680,860	7,911,080	8,148,412
Ganancia neta en operaciones	1,585,808	2,080,807	2,577,482	3,122,183	3,718,924
Ganancia en venta de bienes inmuebles	8,600	13,364	13,631	13,904	14,182
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,594,408	2,094,171	2,591,113	3,136,087	3,733,106
Menos: impuesto sobre la renta - estimado	158,612	231,917	236,558	241,286	246,112
Utilidad neta	1,435,796	1,862,255	2,354,555	2,894,801	3,486,994

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

Ratios Financieros	Real junio 2022	AÑO 2022	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
EBITDA	9,522,794	16,274,052	17,867,965	19,565,344	21,468,812
Gastos Financieros	7,928,386	14,179,861	15,276,272	16,459,267	17,736,707
EBITDA / Gastos Financieros	1.2	1.1	1.2	1.2	1.2

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

Anexos

BALANCE GENERAL

Balance General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Activos	169,865	199,406	228,380	293,704	248,995	314,284
Disponibilidades	29,313	28,686	35,171	48,267	39,372	49,738
Inversiones	3,512	3,945	5,005	5,053	5,015	5,608
Préstamos brutos	131,677	156,639	172,535	221,740	186,986	243,705
Otros activos corrientes	1,970	3,088	2,752	3,865	3,629	4,334
Propiedades disponibles para la venta	626	1,261	4,249	4,088	4,249	3,777
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,485	1,391	1,397	1,662	1,316	1,931
Otros activos no corrientes	1,282	2,146	5,271	9,000	6,129	5,183
Pasivos	166,817	184,550	210,272	272,654	230,868	289,978
Sobregiros bancarios	10,409	7,548	10,872	433	5,490	117
Cuentas por pagar - proveedores	209	267	449	276	442	255
V.C.N por pagar	34,573	32,754	37,576	34,046	40,091	38,583
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	3,210	1,348	4,919	0	1,039	0
Otros pasivos corrientes	1,022	713	311	484	1,543	411
Bonos por pagar	81,328	112,062	131,807	198,095	156,246	204,982
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	26,067	29,868	24,536	41,518	26,007	45,619
Patrimonio	13,047	14,846	18,108	21,050	18,127	24,307
Capital en acciones	10,500	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	0	0	990	3,250	1,350	5,592
Utilidades no distribuidas	2,547	3,846	4,719	6,591	5,757	7,715
Pasivos + patrimonio	169,865	199,406	228,380	293,704	248,995	314,284

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

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de B/.)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Ingresos financieros	18,244	13,974	19,405	24,023	11,265	13,282
Intereses ganados	16,027	16,605	15,667	17,895	8,324	10,305
Ingresos - gastos manejo	757	2,106	2,363	4,834	2,042	2,355

Intereses ganados - plazos fijos	1,460	1,264	1,375	1,525	899	622
Gastos financieros	9,309	10,409	12,222	15,081	6,983	7,928
Intereses financieros	1,871	832	716	421	279	55
Intereses de bonos	7,738	9,577	11,506	14,660	6,704	7,873
Margen financiero bruto	8,936	8,566	7,183	8,942	4,282	5,354
Otros ingresos	2,156	1,635	1,069	1,581	780	754
Margen operacional bruto	11,091	11,200	8,246	10,503	6,063	6,108
Gastos de operación	8,697	8,559	7,029	8,283	3,694	4,522
Margen operacional neto	2,193	2,641	1,217	2,220	1,168	1,586
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	80	84	13	6	0	9
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,283	2,725	1,230	2,226	1,168	1,594
Impuesto sobre la renta causado	220	387	228	281	130	157
Pérdida extraordinaria no recurrente (Balboa Bank & Trust Corp.)	500	0	0	0	0	0
Utilidad neta	1,563	2,338	1,002	1,944	1,038	1,436

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

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Liquidez						
Liquidez Inmediata	22.6%	18.8%	19.0%	20.9%	19.4%	20.4%
Liquidez Mediate	25.8%	21.2%	21.7%	23.1%	21.8%	22.7%
Solvencia						
Patrimonio en relación a Activos	7.7%	7.4%	7.1%	7.1%	7.3%	7.7%
Pasivo en relación a Activos	92.3%	92.6%	92.9%	92.9%	92.7%	92.3%
Patrimonio sobre Pasivo	8.3%	8.0%	7.7%	7.6%	7.8%	8.4%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	9.8%	9.3%	9.3%	8.4%	9.8%	10.0%
Patrimonio sobre Depósitos	10.1%	9.6%	8.7%	9.0%	8.9%	10.0%
Pasivo sobre Patrimonio	12.0	12.4	13.1	13.1	12.7	11.9
Rentabilidad						
ROE	12.0% 0.9%	15.9% 1.2%	6.3%	9.3%	5.7%	5.9%
ROA			0.4%	0.7%	0.4%	0.5%
ROAE	12.0%	15.9%	6.3%	9.3%	5.9%	11.0%
ROAA	0.9%	1.2%	0.4%	0.7%	0.4%	0.8%
Eficiencia operativa	80.2%	76.4%	85.2%	78.9%	76.9%	74.0%
Calidad de Activos						
Cartera Vencida / Cobro judicial	0.42%	0.39%	0.59%	0.66%	0.73%	0.49%
Cartera Morosa	0.56%	0.56%	0.84%	0.67%	0.72%	0.48%
Loan to Value	43.7%	50.6%	52.0%	61.4%	54.8%	64.4%
Garantías sobre cartera bruta	205.4%	197.6%	192.4%	162.8%	182.3%	155.3%
Márgenes de Utilidad						
Margen Financiero Bruto	49.0%	47.9%	37.0%	37.2%	38.0%	40.3%
Margen Operacional Bruto	60.8%	56.1%	42.5%	43.7%	44.8%	48.0%
Margen Operacional Neto	12.0%	13.2%	6.3%	9.2%	10.4%	11.9%
Margen de Utilidad Neta	8.6%	11.8%	5.2%	8.1%	9.2%	10.8%

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

VII – DECLARACION JURADA

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' or similar character, located in the bottom right corner of the page.

REPUBLICA DE PANAMA
24.3.26
8:00
POS 5.256



NOTARIA PÚBLICA DÉCIMA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), 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 – setecientos 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 veinticinco (2025) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).-----

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

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

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

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

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

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

Así terminaron de exponer los declarante y leída como les fue esta diligencia en presencia de los testigos 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 **ELEAZAR MAZA GUERRA**, varón,



NOTARIA PÚBLICA DÉCIMA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

panameño, portador de la cédula de identidad personal número cuatro – setecientos setenta y tres – mil doscientos veintiocho (4-773-1228), ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, el Notario, que doy fe.

JOSÉ MARÍA HERRERA CORREA

CARLOS HERRERA CORREA

SILVIA CRISTEL HERNÁNDEZ ARAUZ

ELEAZAR MAZA GUERRA



Lic. 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 2026.

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"