HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE 2019

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE JUNIO DE 2019

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Trimestre terminado al 30 de junio de 2019

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-15	*45,000,000
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-16	**40,000,000
Décima Tercera Emisión de VCNs	SMV 579-14	***42,000,000
Décima Emisión de Bonos	SMV 697-17	****45,000,000
Undécima Emisión de Bonos	SMV 179-19	*****70,000,000

- * Emisión Autorizada por USD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD40 millones
- *** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ****Emisión Autorizada por USD45 millones
- *****Emisión Autorizada por USD70 millones

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:
TELEFONO: 223-6065
FAX: 213-0622
DIRECCION DEL EMISOR: Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6
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 ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2019, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD48,280,334 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 2.62% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2019 en el informe previo .

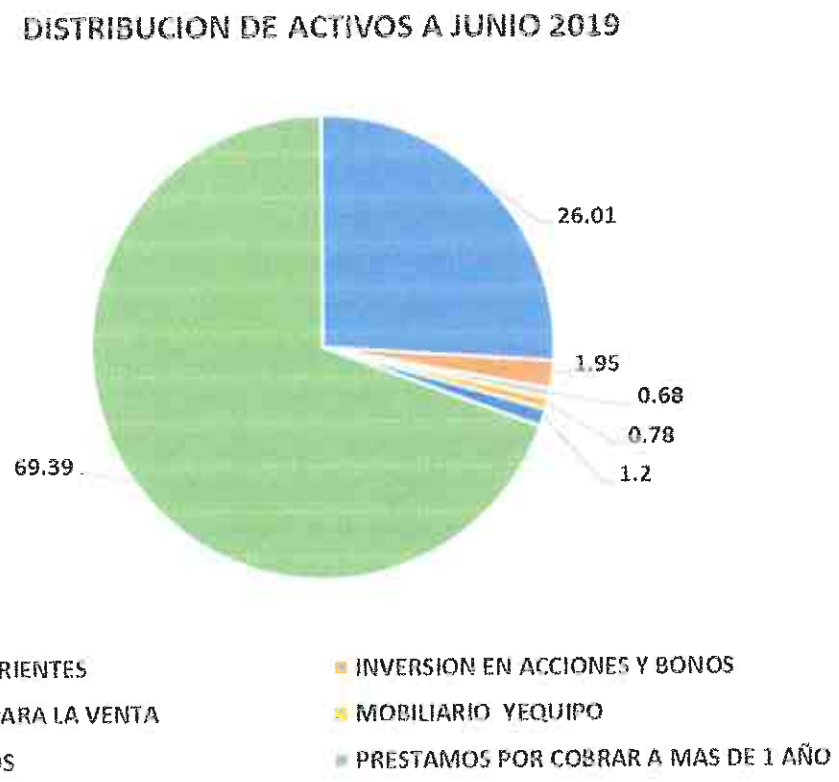
El efectivo representó USD 28,705,772 una disminución del 1.04% (aproximadamente USD 298,000) vs el 31 de marzo de 2019 producto de una mayor colocación de préstamos, y las operaciones normales del negocio. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD 7.4 millones aproximadamente, o un 5.37% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa.

Los activos circulantes representan el 26.01 % del total de activos, el restante 73.99% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 69.39%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 0.78%, inversiones en acciones y bonos 1.95%, propiedades disponibles para la venta 0.68%, otros activos representan el restante 1.20%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 69.39% del total de activos, rubro que creció vs el año 2018 en 10.46%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD145,643,624 o sea 78.45% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 185,646,632 y representa un aumento de USD7,308,985 o un 4.98% vs el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 78.40% del total de activos, y que han crecido sostenidamente en casi 11% vs el cierre del año 2018. Este total de activos representan 9.29% de aumento sobre el período correspondiente al 31 de diciembre de 2018, y 17.23% si lo comparamos al 30 de junio de ese mismo año.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 30 de junio de 2019



A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2016 a junio de 2019

	2016	2017	2018	junio 2019
Disponibilidades	**21.10%**	**26.73%**	**17.50%**	**15.30%**
Inversiones	**1.50%**	**1.39%**	**2.06%**	**1.95%**
Préstamos brutos	**75.10%**	**69.30%**	**77.29%**	**78.45%**
Otros activos corrientes	**0.50%**	**1.11%**	**1.16%**	**1.64%**
Prop. dispon. para la venta	**0.06%**	**0.03%**	**0.37%**	**0.68%**
Prop. Mob y equipo	**1.20%**	**0.96%**	**0.87%**	**0.78%**
Otros activos no corrientes	**0.60%**	**0.48%**	**0.75%**	**1.20%**
Total Activos%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Tota Activos Miles de USD	**124,628**	**150,849**	**170,366**	**185,647**

METROCREDIT

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2016 a junio de 2019

	2016	2017	2018	Junio 2019
Sobregiros Bancarios	10.6%	6.94%	6.64%	6.05%
CxP Proveedores	0.00%	0.18%	0.13%	0.18%
VCN por pagar	32.2%	24.64%	22.05%	18.52%
Prest. Por Pagar	10.3%	8.36%	2.05%	1.10%
Otros Pasivos corrientes	3.2%	1.64%	0.77%	0.56%
Bonos por Pagar	27.1%	43.91%	51.86%	57.02%
Otros pasivos no corr.	16.6%	14.33%	16.51%	16.56%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	114,717	139,061	156,820	171,694

Al 30 de junio de 2019 las garantías se encuentran depositadas en la fiduciaria Central Fiduciaria. Hay garantías en proceso de cesión y registro dentro de lo que contempla el proceso fiduciario, tal y como se presenta en los informes presentados como anexos al final de este INT.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de USD 171,694,265 un 4.05% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de marzo de 2019, y 9.48% mayor al 31 de diciembre de 2018 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD 34,960,913 o sea 20.36% del total de pasivos, que a su vez tuvo una disminución de 9.13% vs el 31 de marzo de 2019 y 10.80 % menor vs el 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2018 los pasivos corrientes representaban 24.99 % del total de pasivos y al 31 de marzo de 2019 este rubro representa 23.31% Los VCNs por pagar disminuyeron 7.39% o USD2,538,000 vs el trimestre anterior.

El pasivo a largo plazo, aumento en 8.87% vs el trimestre anterior, cuyo monto fué de USD102,815,737 vs USD111,937,524 en el presente trimestre. Este aumento también obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD

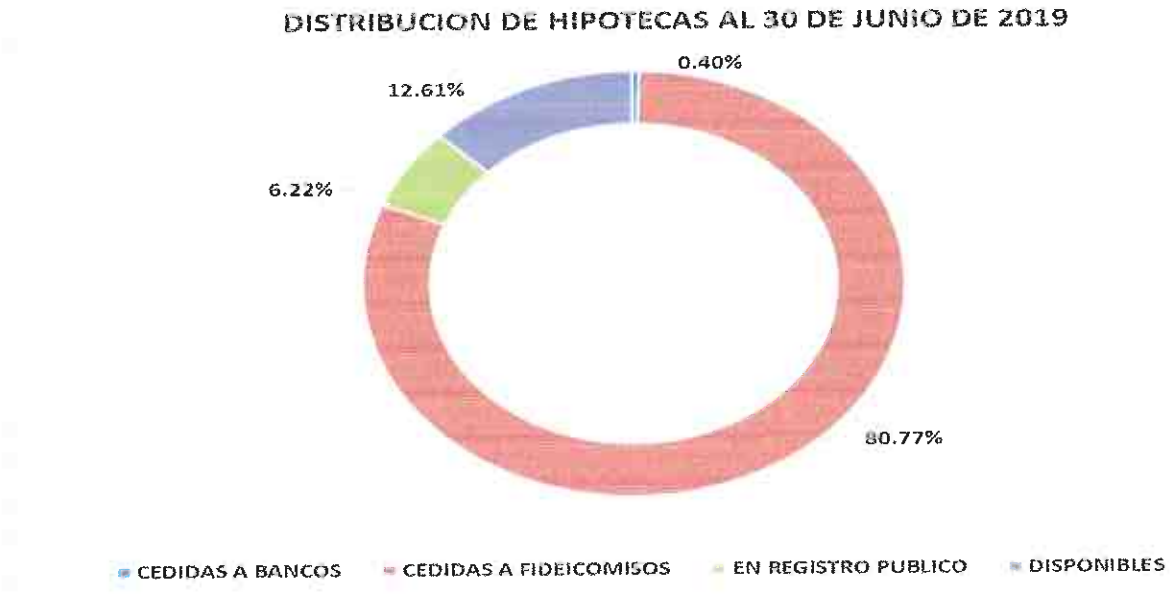
10,235,000 o un 11.67%, los sobregiros disminuyeron USD1,315,234 o 11.24%. No hubo préstamos por pagar a bancos a largo plazo.

Los otros pasivos aumentaron en USD 1,081,722 o 4.56% .

En este trimestre la relación corriente aumentó vs el trimestre anterior, ya que al 31 de marzo de 2019 fue 1.14, y para este trimestre es de 1.38 a 1.

El valor de avalúo de las 4,832 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD292,403,316, de los cuales hay 15 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD1,182,300, 1,160 hipotecas por USD63,647,559 garantizando las emisiones de VCNs , lo que da una cobertura de 2.00 veces y 2,508 hipotecas garantizando las emisiones de bonos por USD172,514,940 lo que representa 1.86 veces el saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúos) . Es importante mencionar que hay 277 pendientes de traspaso, tal como lo permite el contrato de fideicomiso, en el Registro Público por USD18,190,088, incluidas en el total, para un total de USD254,352,187 cedidos al fideicomiso esto supera con creces la cobertura de las emisiones que requieren una garantía de 200% en avalúos, aunque de acuerdo a los términos y condiciones de las emisiones y el fideicomiso hay plazos acordados para cumplir con la totalidad de la garantía. También vale la pena mencionar que hay un monto de 872 hipotecas con avalúos por USD 36,868,829 , las cuales al 30 de junio de 2019 no estaban garantizando obligación alguna, pero que una parte se utilizaría para cubrir las nuevas series, como indica el contrato de fideicomiso. El monto promedio por préstamo hipotecario al 30 de junio de 2019 es de USD30,141.48, El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 2.01 veces el monto de la cartera de préstamos hipotecarios.

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECAS AL 30 DE JUNIO DE 2019

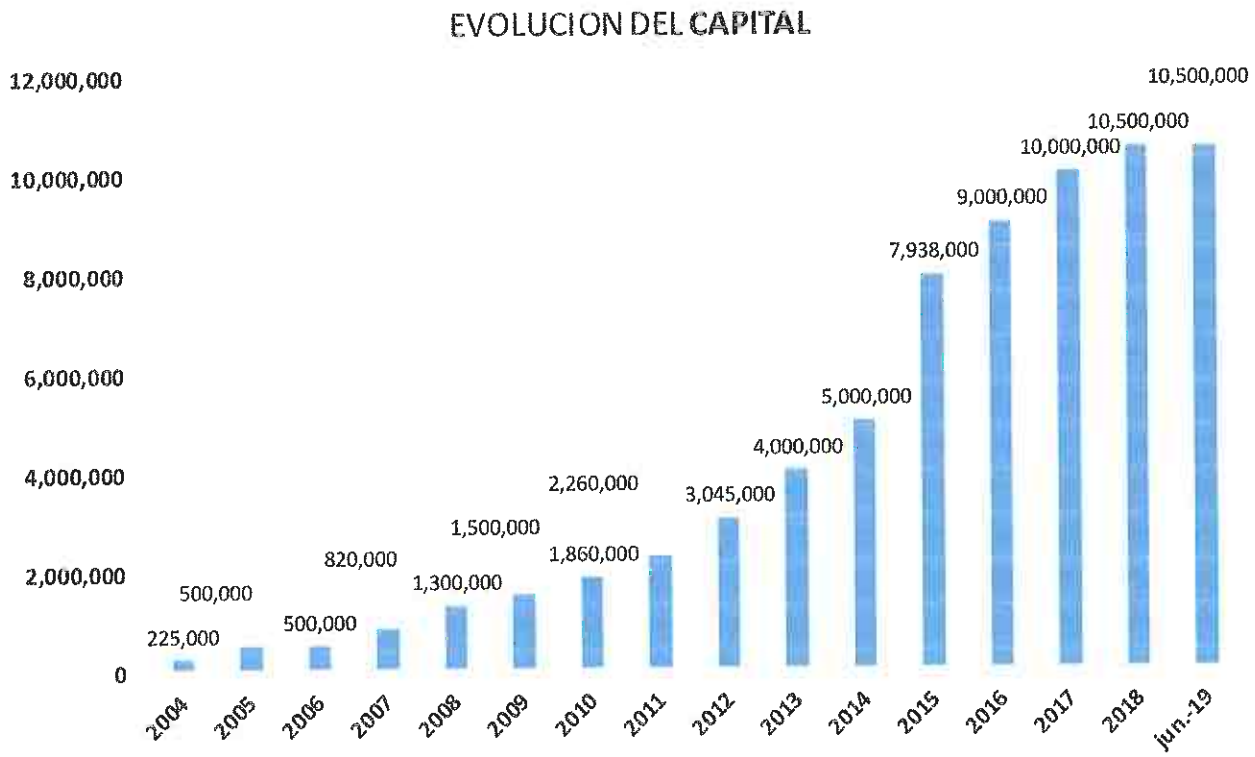


B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado aumentó a marzo de 2019 a USD10,500,000.00, cifra que se mantiene al presente trimestre, aunque se espera continuar aumentando durante el año 2019. Las utilidades retenidas aumentaron 21.86% vs el cierre del trimestre anterior y 35.59 % mayor que al 31 de diciembre de 2018. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el periodo por USD2,538,000 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD10,270,000, además el nivel de endeudamiento que pasó de 12.66 veces al 31 de marzo de 2019 a 12.31 en el presente trimestre.

Indicadores de solvencia

	2016	2017	2018	Junio 2019
Patrim./activos	8%	7.8%	7.95%	7.52%
Patrim/cartera	10.6%	11.3%	10.29%	9.58%



C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el segundo trimestre del año 2019, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD 5,241,785 o un 0.31% menor que el primer trimestre del año 2019 y representan un 9.26% de incremento sobre el acumulado del año 2018. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 3,742,088 Manejo USD

673,433, Otros ingresos USD 431,643, intereses ganados en plazo fijo USD 374,621, ganancia en venta de activos USD20,000.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 71.39%, los gastos de manejo un 12.85%, los otros ingresos 10.14% , los intereses ganados en plazo fijo 5.24 % y la ganancia en venta de bien inmueble 0.38%.

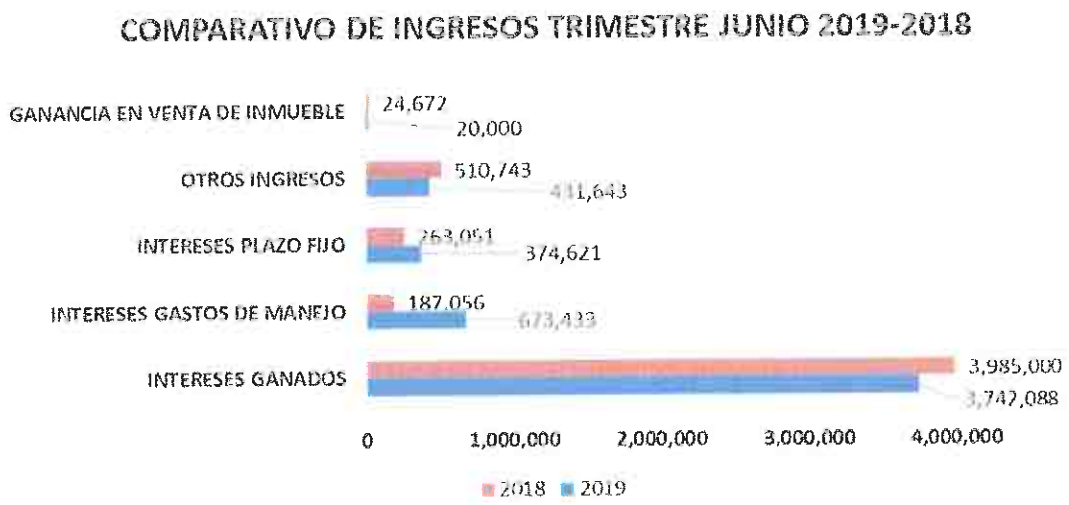
Los ingresos acumulados del año 2019 son 9.26% mayores al mismo período del año 2018.

	Diciembre 2017	Marzo 2018	Diciembre 2018	Junio 2019
Retorno/activos promedio	1.9%	1.5%	1.42%	1.81%
Retorno/capital promedio	28.7%	22.5%	22.27%	31.34%

METROCREDIT

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 2004- JUNIO 2019 – CONSIDERAR QUE EL ULTIMO REGISTRO ES UN TRIMESTRE VS AÑOS COMPLETOS EN EL RESTO DE LOS PERÍODOS.

A continuación comparativo de ingresos del segundo trimestre del año 2019 vs el mismo período del año 2018:

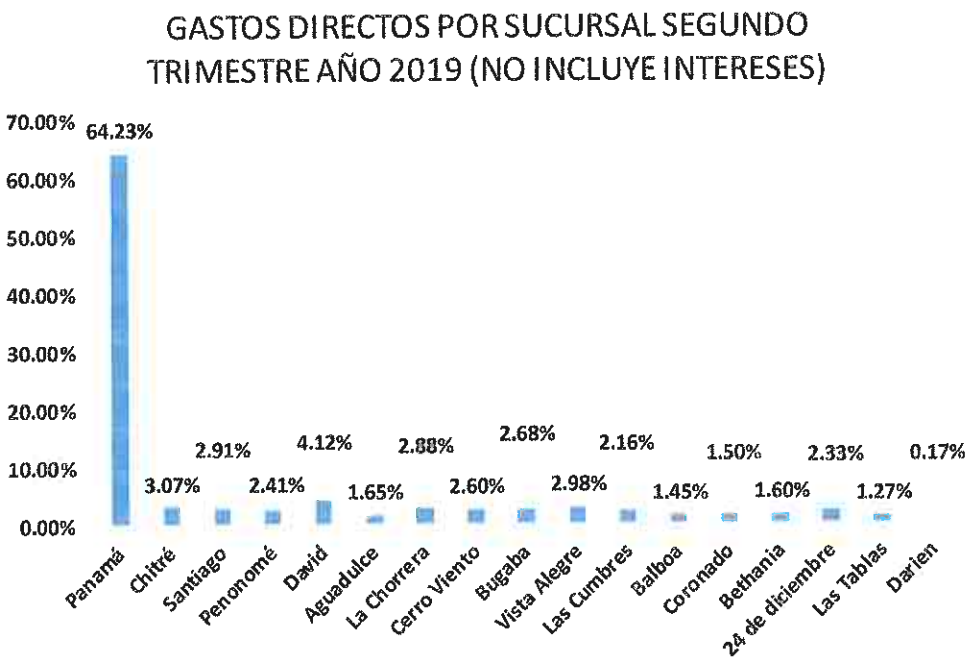


A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma

Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del trimestre alcanzaron la suma de USD 4.419,130 o sea 7.03% menor que el mismo trimestre del año anterior. Si comparamos los gastos del año 2019 vs el período similar al año 2018, los gastos del año 2019 por concepto de intereses representan un 17.01 % mayor del total de gastos del año 2018. En cuanto a gastos generales administrativos se dio un aumento de 4.01% vs el período similar del año2018.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD2,319,476 representan un 52.49% del total de gastos del trimestre , los gastos de honorarios por USD476,673 o un 10.79% y los gastos de personal que suman USD 299,123 o sea un 6.77% del total de gastos del trimestre.

A Continuación gráfico de gastos directos por cada centro de captacion incluyendo los gastos financieros y su distribución dentro del total de gastos.



Se registró una utilidad antes de impuestos de USD822,655 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta en el trimestre de USD 764,896. Las utilidades netas acumuladas del año 2019 representan un aumento de 4.18% comparativas al mismo período del año 2018.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Se continúa con la estrategia de una buena y continua campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y revistas especializadas) en base a dos tipos de cuñas, una enfocada a la venta de valores y la otra institucional orientada a cada una de los centros de captación.

Es importante mencionar que con la consolidación de sus quince centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y con todas las sucursales ya en plena madurez, las colocaciones netas de

préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 5.51 % y comparativamente al año 2018 se ha crecido 10.78% vs el 31 de diciembre de ese año. Consideramos que 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. En el ámbito nacional, ya finalizó la campaña política para el año 2019, lo que estimamos podría mejorar el crecimiento de los créditos, aunque no necesariamente para el año 2019 sino para el año 2020. No obstante al "cerrar la llave" de préstamos por parte de los bancos, los números observados son un reflejo de esta situación, ya que los clientes recurren a empresas como la nuestra a fin de financiar sus necesidades crediticias.
Es importante recalcar que continúa el aumento del costo de la vida y baja en la actividad económica, le deja menos dinero al posible prestatario, motivo por el cual por recomendaciones de la Junta Directiva se han tomado medidas más restrictivas para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones también se continúa con la campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", así como que también gracias a la aprobación por parte de la Junta Directiva de la solicitud de aumentar el monto de nuevos créditos hasta USD100,000.00, con el fin de aumentar la cartera, (por supuesto siempre y cuando el avalúo de la propiedad así lo permita), continúa como parte del crecimiento observado.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, la dirección de la empresa continúa analizando su política de expansión, a pesar de que la Junta Directiva autorizó abrir dos nuevos centros de captación de préstamos, entre estas nuevas ubicaciones se decidió por establecer un nuevo centro de captación de préstamos en la provincia de Darién la fecha de apertura se dio en el tercer trimestre del año 2019 (julio 2019) y se ubicó en el área de Metetí, el cual se convierte en el centro de captación número 16.

Del total de la cartera 98.91% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 1.09% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses.

Es importante mencionar que 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.

Esta calificación fue ratificada en el Comité No. 61/2018 efectuada el 17 de octubre de 2018, basada en los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2018.

Igualmente, la empresa sometió también a un proceso de calificación con la empresa PCR, las siguientes emisiones de Valores:

Programa de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante la Resolución No.SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014.

Esta emisión de Programa de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante la Resolución No.SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014, obtuvo una calificación de PA1 con perspectiva positiva, de acuerdo al Comité No.61/2018 del 17 de octubre de 2018

Los programas de bonos fueron calificados así:
Programa de Bonos Hipotecarios, autorizado mediante la Resolución No.68-14 del 19 de febrero de 2014.

Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No.SMV 423-16 del 5 de julio de 2016.

A las emisiones de bonos se le otorgó la calificación PAA+ con perspectiva estable, en el Comité No.6/2017 del 28 de marzo de 2017, en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2016.

Esta calificación fue ratificada en el Comité No. 61/2018 efectuada el 17 de octubre de 2018, basada en los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2018, con el mejoramiento de perspectiva estable a perspectiva positiva.

Igualmente se sometió al proceso de calificación el Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No. SMV697-17 del 22 de diciembre de 2017 obteniendo una calificación PAA+, con perspectiva estable. Esta calificación fue ratificada en el Comité No. 34/2018 efectuada el 9 de julio de 2018, basada en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017. Posteriormente en el comité 61/2018 basado en los estados financieros interinos al 30 de junio de 2018, se mejoró la perspectiva a positiva.

En el Comité No.23/2019 de Pacific Credit Rating con fecha 3 de mayo de 2019 y basada en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 se mantuvo la calificación de PA A- con perspectiva Positiva a la empresa.

El Programa de Valores Comerciales Negociables SMV579-14 se mantuvo con calificación PA1 , perspectiva positiva.
El Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15, e mantuvo con calificaión PA A+ perspectiva positiva.
El Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16, e mantuvo con calificaión PA A+ perspectiva positiva.
El Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17, e mantuvo con calificaión PA A+ perspectiva positiva.
También se sometió por primera vez el Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19, y so obtuvo una calificación PA A+ perspectiva positiva.

Significado de la calificación:

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

Emisiones de corto plazo: Categoría 1. Valores con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riegos son insignificantes.
Emisiones de mediano y largo plazo: Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los son mayores y más variables.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos , se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa , mismo que ya se encuentra en proceso de prueba en 5 sucursales escogidas con ese fin y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros.

También y a partir del año 2017 la empresa mejoró su gobierno corporativo con la incorporación de 2 directores independientes.

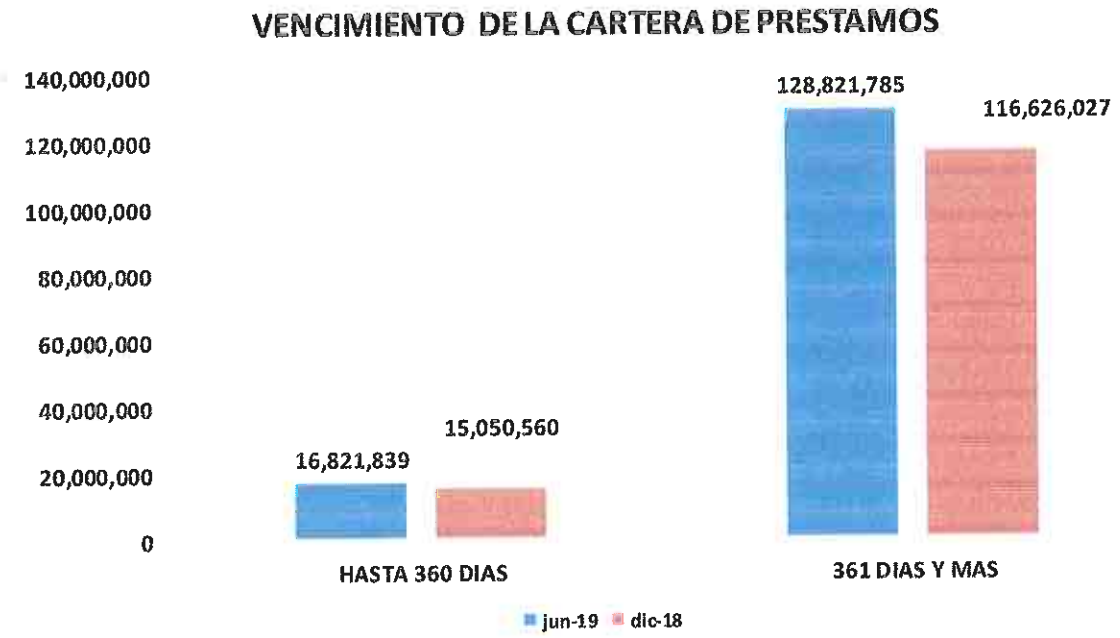
Igualmente es importante mencionar que la empresa tomó la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2, 3 y 4 años). La meta es que para finales del año 2020 la colocación de VCNs disminuya a la mitad de lo que representan en el año 2016.
Los resultados de esta decisión se verán mayormente implementados durante el primer semestre del año 2019. Los préstamos bancarios a largo plazo fueron cancelados en su totalidad

El emisor mantiene una cobertura de intereses durante el primer semestre del año 2019 de de 1.27 veces.

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

METROCREDIT
HIPOTECARIA

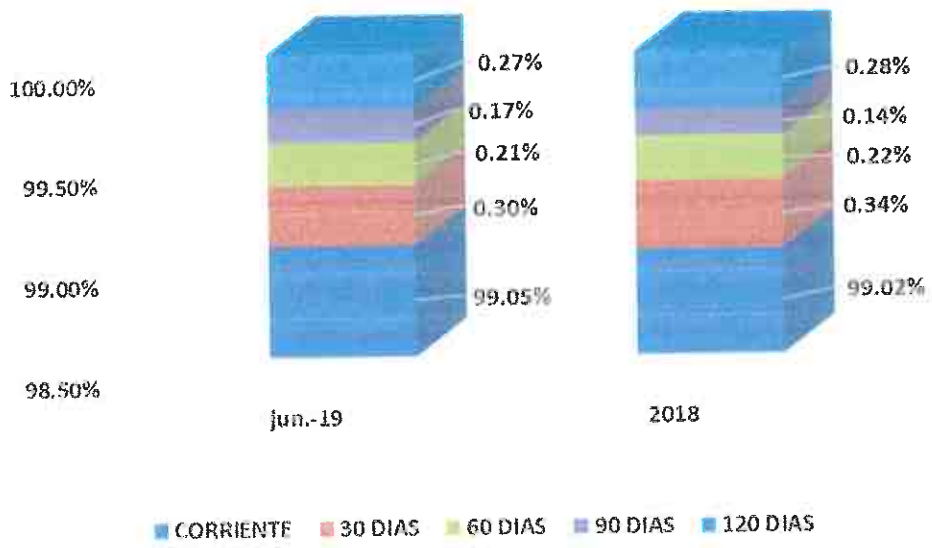
A continuación presentamos un cuadro de vencimiento de la cartera de Préstamos Por Cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta. Separamos Porción Corriente (360 días o menos) de Porción no Corriente (a más de 361 días) , al 30 de junio de 2019.



Calidad de Activos

A continuación un análisis de morosidad de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa basado en el listado de la cartera bruta, al 30 de junio de 2019.

. 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 30 DE JUNIO DE 2019



MOROSIDAD DE LA CARTERA POR TRIMESTRE AÑO 2019

	SEPT 2018	DIC 2018	MAR 2019	JUN 2019
Morosidad de la cartera(+60D)	**0.27%**	**0.28%**	**0.42%**	**0.44%**
Relación préstamo/valor*	**47.2%**	**48.1%**	**48.9%**	**49.8%**

***Loan to value**

II PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2019
(30 de junio de 2019)

METROCREDIT

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Al 30 de junio de 2019

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Cata del Contador Público Autorizado	1
Estado de Situación Financiera	2 - 3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 34

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

Hemos revisado los estados financieros interinos que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2019, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por el primer semestre finalizado en esa misma fecha, así como, las notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de la Empresa al cierre 30 de junio de 2019. Nuestra labor consistió en hacer una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación de los estados financieros interinos a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de Información Financiera Interina.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros Interinos
La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de la Información Financiera Intermedia, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros interinos estén libres de errores de importación relativa, debido ya sea a fraude o error.

Consideramos que los estados financieros interinos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importante, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** al 30 de junio de 2019; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el primer semestre finalizado en esa misma fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Carlos Iván Aispurúa
CPA No. 1693

28 de agosto de 2019
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2019

ACTIVOS	NOTAS		30 de Junio 2019		31 de Diciembre 2018
Activos corrientes					
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	28,408,204	B/.	27,692,066
Préstamos por cobrar - clientes	2		16,821,839		15,050,560
Adelanto a préstamos por cobrar			100,852		107,569
Adelanto a compra			102,375		102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3		104,714		221,114
Gastos pagados por adelantado	4		2,539,570		1,516,593
Adelanto a pago de bono			185,000		-
Intereses por cobrar - DPF			17,780		23,387
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.			-		33
Total de activos corrientes			48,280,334		44,713,697
Inversiones en acciones y bonos del Estado	5		3,611,787		3,511,787
Propiedades disponibles para la venta	6		1,261,300		626,047
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	7		1,447,279		1,485,425
Otros activos					
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2		128,821,785		116,626,027
BCT Bank / Balboa Bank & Trust, Corp.	8		-		1,620,831
Cuentas por cobrar - Fideicomiso			260,000		260,000
Cuentas por cobrar - terceros			316,878		63,958
Cuentas por cobrar - otras			1,587,947		919,171
Depósito de garantía			22,225		22,025
Gastos de organización, neto de amortización acumulada			37,097		17,104
Total de otros activos			131,045,932		119,529,116
Total activos			**185,646,632**		169,866,072
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**292,403,316**	B/.	270,420,879

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2019

PASIVOS	NOTAS		30 de Junio 2019		31 de Diciembre 2018
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar - proveedores	9	B/.	316,413	B/.	208,748
V.C.N. por pagar	E		31,797,000		34,573,000
Préstamos por pagar - bancos	10		1,888,699		3,209,582
Impuesto y retenciones por pagar	11		19,740		24,122
Adelantos recibidos de clientes			74,319		144,319
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.			4,867		-
FECI - por pagar			190,325		177,579
Impuesto sobre la renta por pagar	12		669,550		855,805
Total de pasivos corrientes			34,960,913		39,193,155
Pasivos a largo plazo					
Bonos por pagar	E		97,907,000		81,328,000
Sobregiros bancarios	1		10,383,658		10,409,455
FECI - por pagar			3,646,866		3,205,299
Total de pasivos a largo plazo			111,937,524		94,942,754
Otros pasivos					
Cuentas por pagar - otras			55,000		139,000
Dividendos por pagar			-		9,767
Intereses no devengados	2		18,625,837		16,562,592
Gastos de manejo no devengados	2/13		6,114,991		5,972,674
Total de otros pasivos			24,795,828		22,684,033
Total de pasivo			171,694,265		156,819,942
PATRIMONIO					
Capital social autorizado					
20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 10,500 acciones para junio de 2019 y diciembre de 2018	14		10,500,000		10,500,000
Utilidades no distribuidas	15		3,452,367		2,546,130
Total de patrimonio de los accionistas			13,952,367		13,046,130
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/.	**185,646,632**	B/.	169,866,072

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por los seis meses terminado al 30 de junio de 2019

	NOTAS	2019 PRIMER SEMESTRE	%	2018 PRIMER SEMESTRE	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 7,990,254	100.00	B/. 7,318,552	100.00	B/. 671,702	11.18
Gastos por intereses							
Bonos y VCN's	E	4,375,031	54.75	3,471,069	47.43	903,962	26.04
Financieros		462,177	5.78	698,736	9.55	(236,559)	(33.86)
Total de gastos por intereses		4,837,208	60.53	4,169,805	56.98	667,403	17.01
Total ingresos por intereses, neto		3,153,046	39.47	3,148,747	43.02	4,299	0.14
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo	13	900,598	11.27	376,676	5.15	523,922	139.09
Intereses ganados - plazos fijos		557,964	6.98	834,173	11.40	(276,209)	(33.11)
Otros ingresos	16	967,485	12.11	1,017,791	13.91	(50,306)	(4.94)
Total de otros ingresos		2,426,047	30.36	2,228,640	30.46	197,407	8.86
Ingresos netos por interés y otros		5,579,093	69.83	5,377,387	73.48	201,706	3.75
Menos:							
Gastos generales y administrativos	17/18	4,335,273	54.26	4,168,099	56.95	167,174	4.01
Más							
Ganancia en venta de bienes inmuebles		43,525	0.54	25,898	0.35	17,627	68.06
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,287,345	16.11	1,235,186	16.88	52,159	4.22
Menos: impuesto sobre la renta causado - 1er. Semestre		115,096	1.44	109,978	1.50	5,118	4.65
Utilidad neta		B/. **1,172,249**	14.67	B/. 1,125,208	15.38	B/. 47,041	4.18

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los seis meses terminado al 30 de junio de 2019

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2017		B/. 10,000,000	B/. 1,787,590	B/. 11,787,590
Utilidad neta al 30 de junio de 2018		-	1,125,208	1,125,208
Saldos al 30 de junio de 2018		10,000,000	2,912,798	12,912,798
Saldos al 31 de diciembre de 2018		10,500,000	2,562,631	13,062,631
Menos: impuesto complementario	**15**	-	(47,217)	(47,217)
Dividendos declarados		-	(235,296)	(235,296)
Utilidad neta al 30 de junio de 2019		-	1,172,249	1,172,249
Saldos al 30 de junio de 2019		B/. **10,500,000**	B/. **3,452,367**	B/. **13,952,367**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los seis meses terminado al 30 de junio de 2019

	30 de Junio 2019	30 de Junio 2018
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, neto de intereses ganados y comisión de manejo	B/. 8,785,357	B/. 6,216,129
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos e intereses pagados	(8,911,588)	(8,664,519)
Pago de impuestos	(232,168)	(870,210)
Préstamos otorgados	(9,220,486)	(7,495,198)
Adelantos recibidos de clientes	-	105,775
Adelanto pagado comisiones venta Bonos y VCN's	(1,022,977)	-
Depósito de garantía	(200)	1,490
Total de efectivo (utilizado)	(19,387,419)	(16,922,662)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(10,602,062)	(10,706,533)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(111,811)	(229,688)
Inversión de apertura de sucursal Metetí, Darién	(27,646)	-
Venta de bien inmueble	43,525	-
Inversión en acciones	(100,000)	(201,960)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(195,932)	(431,648)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(1,346,680)	(2,786,320)
Préstamos o sobregiro recibidos	-	2,906,418
Bonos vendidos	16,579,000	10,191,000
VCN´s pagados	(2,776,000)	(3,447,000)
Adelanto pagado de bono	(185,000)	-
Dividendos pagados	(235,296)	-
Variación en cuentas por cobrar - otras	(1,085,463)	(156,751)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	563,571	834,173
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	11,514,132	7,541,520
Aumento o (disminución) en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	716,138	(3,596,661)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	27,692,066	36,196,128
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	B/. **28,408,204**	B/. 32,599,467

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

A. Información general

Constitución

Esta 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 en 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 (98.83%) y préstamos personales a jubilados (1.17%) 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 España, Cl. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y dieciséis Centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre, Las Tablas y Metetí Darién).

Esta Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 3 de mayo de 2019, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Dic. - 2016	Junio 2017	Dic. 2017	Junio 2018	Dic.- 2018
Fecha del comité	28/03/2017	01/02/2018	01/02/2018	17/10/2018	03/05/2019
Fortaleza Financiera	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	-	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 179-19)	-	-	-	-	PA A+
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva

Significado de la calificación:

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

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Base de medición

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

c) Uso de estimaciones y juicios

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

d) Moneda funcional y presentación

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

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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

d) Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

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

e) Activos y pasivos financieros (continuación)

e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

f) Baja en activos financieros

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

g) Cuentas malas o incobrables

Motivado por la política de crédito para los préstamos y que estos están garantizados con bien inmueble, que excede al menos 3 a 1 el valor del crédito, la Empresa no establece ni mantiene 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 la cartera morosa o en el deterioro de la cartera de préstamo, éstos 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 coloca como bienes disponibles para la venta.

h) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

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

i) Propiedades disponibles para la venta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

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

j) Valores disponibles para la venta

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

k) Cuentas por pagar

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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

	Vida útil estimada
Edificio	De 30 años
Mobiliario y equipos	De 10 años
Mejoras a la propiedad	De 10 años
Equipo rodante	De 5 años

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

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

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

n) Gastos pagados por adelantados

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

o) Declaración de renta

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

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000.00 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; es decir, calculada por el método tradicional establecido por el Código Fiscal. Este cálculo se conocerá como el método tradicional.

b. La renta gravable que resulte de aplicar al total de los ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento. (4.67%), se refiere al método CAIR.

p) Utilidades no distribuidas

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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

NIIF's 9, A la fecha de los estados financieros, la administración de la empresa ha evaluado y analizado el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF's 9 Instrumentos Financieros, determinando que la Empresa no se ve afectada por ésta; nos referimos a que la cartera de préstamo esta garantizada por bienes inmuebles y cuyo avalúo es tres veces al valor de la deuda, de allí que el riesgo de una pérdida es bajo.

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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. 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: 15 de marzo de 2015

Monto: Cuarenta y Cinco (B/.45,000,000) Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboa cada uno.

A continuación, presentamos un desglose de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	Monto de la Emisión	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Fecha de Vencimiento
B	B/. 7,000,000	B/. 4,884,000	B/. 2,116,000	4	7.25%	14-12-2019
D	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	07-09-2021
E	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	20-09-2021
F	500,000	500,000	-	4	8.00%	04-10-2021
G	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	04-10-2021
H	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	25-10-2021
I	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	04-01-2022
J	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	24-01-2022
K	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	21-02-2022
Totales	**B/. 14,500,000**	**B/. 12,384,000**	**B/. 2,116,000**			

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.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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

Novena Emisión de Bonos (continuación)

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

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

A continuación, presentamos un desglose de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
A	B/. 2,000.000	B/. 2,000,000	B/. -	3	7.75%	26-07-2019
M	1,506,000	1,506,000	-	3	7.75%	15-06-2020
N	1,500,000	1,500,000	-	2	7.00%	01-07-2019
O	1,500,000	1,499,000	1,000	2	7.00%	10-07-2019
P	1,637,000	1,637,000	-	2	7.00%	20-07-2019
Q	1.023,000	1.023,000	-	2	7.00%	03-08-2019
R	777,000	777,000	-	2	7.00%	15-09-2019
S	723,000	723,000	-	2	7.00%	04-10-2019
T	630,000	630,000	-	2	7.00%	20-10-2019
U	500,000	500,000	-	2	7.00%	24-01-2020
V	1,200,000	1,200,000	-	2	7.00%	21-02-2020
W	650,000	650,000	-	2	7.00%	07-03-2020
X	600,000	600,000	-	4	8.00%	07-03-2022
Y	2,000.000	2,000,000	-	2	7.00%	26-07-2020
Z	2,000.000	2,000,000	-	2	7.00%	11-08-2020
AA	700,000	700,000	-	2	7.00%	09-09-2020
AD	300,000	300,000	-	2	7.00%	26-09-2020
AB	4,000,000	3.980,000	20,000	2	7.00%	08/10/2020
AC	2,000,000	1.989,000	11,000	2	7.00%	08/09/2020
AE	500,000	500,000	-	2	7.00%	18/10/2020
AF	500,000	500,000	-	2	7.00%	26/10/2020
AG	500,000	500,000	-	2	7.00%	30/10/2020
AH	1,000,000	1,000,000	-	2	7.00%	23/11/2020
AI	1,500,000	1,500,000	-	2	7.00%	23/11/2020
AJ	500,000	500,000	-	2	7.00%	20/06/2020
AK	2,000,000	2,000,000	-	2	7.00%	29/01/2021
AL	1,500,000	1,500,000	-	2	7.00%	08/03/2021
AM	2,000,000	2,000,000	-000	2	7.00%	30/01/2021
AN	1,500,000	1,500,000	-	2	7.00%	12/04/2021
AO	1,000,000	1,000,000	-	2	7.00%	24/05/2021
AP	2,000,000	1,836,000	164,000	2	7.00%	24/05/2021
Totales	**B/.39,746,000**	**B/.39,550,000**	**B/. 196,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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

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

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

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

Décima Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores, No. SMV No. 697-17 del 22 de diciembre de 2017. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión: 22 de diciembre de 2017

Monto: Cuarenta y Cinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.45,000,000.00).

Tasa de interés: Pago mensual

A continuación, presentamos un desglose de los montos de las series emitidas y montos en circulación:

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
A	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000	B/. -	2	7.50%	28-03-2020
B	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	05-04-2020
C	500,000	499,000	1,000	2	7.50%	12-04-2020
D	500,000	500,000	-	2	7.50%	22-03-2020
E	2,000,000	1,996,000	4,000	2	7.50%	27-04-2020
F	100,000	100,000	-	4	8.00%	09-05-2022
G	250,000	250,000	-	5	8.00%	09-05-2023
H	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	19-05-2020
I	500,000	500,000	-	4	8.00%	16-05-2022
J	650,000	650,000	-	4	8.00%	31-05-2022
K	500,000	500,000	-	4	8.00%	25-05-2022
L	550,000	550,000	-	2	7.50%	15-06-2020
M	500,000	500,000	-	2	7.50%	05-07-2020
O	500,000	500,000	-	2	7.50%	24-07-2020
Sub total	**B/. 10,550,000**	**B/.10,045,000**	**B/. 5,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

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

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Sub total	**B/. 10,550,000**	**B/. 10,045,000**	**B/. 5,000**			
P	500,000	500,000	-	2	7.50%	26-07-2020
N	500,000	500,000	-	4	8.00%	20-07-2022
T	500,000	500,000	-	2	7.50%	07-08-2020
Q	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	14-08-2020
R	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	24-08-2020
S	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	03-09-2020
V	500,000	500,000	-	2	7.50%	12-09-2020
U	500,000	500,000	-	4	8.00%	21-08-2022
Y	500,000	500,000	-	2	7.50%	27-08-2020
W	500,000	500,000	-	2	7.50%	19-09-2020
X	500,000	500,000	-	4	8.00%	26-09-2022
Z	200,000	200,000	-	2	7.50%	26-09-2020
AA	500,000	493,000	7,000	2	7.50%	04-10-2020
AB	300,000	300,000	-	2	7.50%	11-09-2020
AC	350,000	350,000	-	2	7.50%	12-10-2020
AD	300,000	291,000	9,000	2	7.50%	19-10-2020
AE	300,000	300,000	-	4	8.00%	25-10-2022
AF	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	19-11-2020
AG	600,000	600,000	-	4	8.00%	22-11-2022
AH	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	22-11-2022
AI	500,000	500,000	-	2	7.50%	23-10-2020
AJ	1,000,000	997,000	3,000	2	7.50%	19-12-2020
AK	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	19-11-2020
AL	500,000	500,000	-	2	7.50%	26-06-2020
AM	900,000	900,000	-	2	7.50%	11-01-2021
AN	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	21-01-2021
AO	1,000,000	1,000,000	-	1	7.50%	21-01-2020
AP	500,000	500,000	-	4	8.00%	22-01-2023
AQ	500,000	500,000	-	2	7.50%	10-01-2021
AR	500,000	500,000	-	4	8.00%	13-02-2023
AS	500,000	500,000	-	1.5	7.50%	13-08-2020
AT	2,000,000	1,982,000	18,000	2	7.50%	13-02-2021
AU	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	13-02-2021
AV	750,000	750,000	-	2	7.50%	27-02-2021
AW	750,000	750,000	-	4	8.00%	27-02-2023
AX	500,000	500,000	-	1.5	7.50%	20-09-2020
AY	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	20-03-2021
AZ	1,000,000	985,000	15,000	3	7.50%	28-03-2022
Sub total	**B/. 37,000,000**	**B/. 36,943,000**	**B/. 57,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

E. Emisión de Bonos y VCNs (Continuación)
Décima Emisión de Bonos (continuación)

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Sub total	**B/. 37,000,000**	**B/. 36,943,000**	**B/. 57,000**			
BA	500,000	500,000	-	2	7.50%	15-04-2021
BB	700,000	700,000	-	2	7.50%	25-04-2021
BC	1,000,000	986,000	14,000	2	7.50%	06-11-2020
BD	500,000	350,000	150,000	2	7.50%	29-05-2021
BE	800,000	700,000	100,000	2	7.50%	29-05-2021
BF	600,000	480,000	120,000	2	7.50%	29-05-2021
Total	**B/. 41,100,000**	**B/. 40,659,000**	**B/. 441,000**			

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

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

Décima Primera Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Primera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 179-19 del 7 de mayo de 2019. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.
Términos y condiciones de la novena emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

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

A continuación, presentamos un desglose de los montos de las series emitidas y montos en circulación:

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
A	B/. 800,000	B/. 724,000	B/. 76,000	3	7.50%	30-05-2022
B	1,000,000	386,000	614,000	2	7.50%	05-06-2021
C	500,000	477,000	23,000	2	7.50%	07-08-2020
D	1,000,000	1,000,000	-	1.5	7.50%	07-12-2020
E	1,000,000	775,000	225,000	2	7.50%	14-06-2021
F	1,360,000	1,352,000	8,000	2	7.50%	21-06-2021
G	600,000	600,000	-	2	7.50%	28-06-2021
H	600,000	-	600,000			21-06/-021
Totales	**B/. 6,860,000**	**B/. 5,314,000**	**B/. 1,546,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

E. Emisión de Bonos y VCNs (Continuación)

Décima Primera Emisión de Bonos (continuación)

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

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación Al 30 de junio de 2019.

BONOS POR PAGAR		Montos en circulación
Octava Emisión		B/. 12,384,000
Novena Emisión		39,550,000
Décima Emisión		40,659,000
Décima Primera Emisión		5,314,000
TOTAL BONOS POR PAGAR		B/. 97,907,000

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

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

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

Monto de la emisión: Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.42,000,000.00).

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

E. Emisión de Bonos y VCNs (Continuación)

F. Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's) (continuación)

A continuación, presentamos un desglose de los montos de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
AP	1,000,000	995,000	5,000	1	6.75%	24-09-2019
AQ	1,000,000	995,000	5,000	1	6.75%	03-10-2019
AR	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	13-10-2019
AS	1,000,000	986,000	14,000	1	6.75%	16-10-2019
AU	1,000,000	994,000	6,000	1	6.75%	07-11-2019
AV	500,000	493,000	7,000	1	6.75%	18-11-2019
AW	5,500,000	5,500,000	-	1	6.75%	12-01-2020
AX	2,600,000	2,600,000	-	1	6.75%	25-01-2020
AY	2,000,000	2,000,000	-	1	6.75%	31-01-2020
AZ	500,000	500,000	-	1	6.75%	11-02-2020
BA	3,000,000	3,000,000	-	1	6.75%	03-03-2020
BB	600,000	573,000	27,000	1	6.75%	03-03-2020
BC	500,000	500,000	-	1	6.75%	17-03-2020
BD	3,500,000	3,500,000	-	1	6.75%	30-07-2020
BE	500,000	500,000	-	1	6.75%	26-03-2020
BF	300,000	300,000	-	1	6.75%	06-04-2020
BG	500,000	500,000	-	1	6.75%	09-04-2020
BH	200,000	200,000	-	1	6.75%	30-04-2020
BI	3,230,000	3,140,000	90,000	1	6.75%	08-05-2020
BJ	1,770,000	1,770,000	-	1	6.75%	08-05-2020
BK	500,000	500,000	-	1	6.75%	30-05-2020
BL	2,000,000	826,000	1,174,000	1	6.75%	15-06-2020
BM	600,000	425,000	175,000	1	6.75%	24-06-2020
Totales	**B/. 33,300,000**	**B/. 31,797,000**	**B/. 1,503,000**			

El monto de VCN´s, en circulación asciende a **B/.31,797,000,** Al 30 de junio de 2019.

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 30 de junio de 2019, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 12 de julio del presente año, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende al 30 de junio de 2019 a DIECIOHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA DOLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR ($18,142,380.34)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y OCHO MILLONES SEICIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO DOLARES CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR. ($38,601,418.42), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 (continuación)

Fideicomiso VIII - Emisión de Bonos por US $45MM Fideicomiso 78-000031 (continuación)

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende Al **31 de diciembre de 2018** a VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS DE DÓLAR ($20,945,440.17)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIEZ DOLARES CON VEINTISEIS CENTAVOS DE DÓLAR. ($42,581,610.26), para la misma fecha.

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) asciende Al 30 de junio de 2019 a TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIEL Y OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR. (US $34,115,837.98).

Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Veintinueve Millones Setecientos Catorce Mil Dólares con 00/100, ($29,714,000); al cierre del período junio de 2019; 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 Ochocientos Treinta y Seis Mil Dólares ($9,836,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON TREINTA CENTAVOS DE DÓLAR ($64,214,078.30), para la misma fecha.

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) Al **31 de diciembre de 2018,** asciende a TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENA Y CINCO DOLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR. (US $36,656,955.19). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Veinticuatro Millones Doscientos Cuarenta y Tres Mil Dólares con 00/100, ($24,843,000); al cierre del período 2018; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Catorce Millones Ochocientos Cincuenta y Tres Mil Dólares ($14,853,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOCIENTOS DIECISIETE DOLARES CON DIECIESIS CENTAVOS DE DÓLAR ($66,241,217.16), para la misma fecha.

Fideicomiso X – Emisión de Bonos por US$45MM Fideicomiso 78-000172

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (X emisión), asciende Al 30 de junio de 2019 a TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON CATORCE CENTAVOS DE DÓLAR, (US $38,223,625.14). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Treinta y Cuatro Millones Cuatros Cincuenta y Ocho Mil Dólares con 00/100 ($34,458,000); al cierre del período junio de 2019; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Seis Millones Doscientos Un Mil Dólares, ($6,201,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 (continuación)

Fideicomiso X – Emisión de Bonos por US$45MM Fideicomiso 78-000172

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y TRES DOLARES CON UN CENTAVOS DE DOLARES ($69,699,043.01) para la misma fecha.

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (X emisión), asciende al **31 de diciembre de 2018** a DICIESITE MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE DOLARES CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR, (US $17,047,815.70). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Catorce Millones Novecientos Noventa Mil Dólares con 00/100 ($14,990,000); al cierre del período 2018; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Ocho Millones Ochocientos Noventa y Dos Mil Dólares, ($8,892,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DOLARES ($31,442,694.82) para la misma fecha.

Fideicomiso XI – Emisión de Bonos por US$70MM Fideicomiso 78-000202

El emisor cuenta con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión o Fecha de Oferta de la respectiva serie para realizar la cesión de créditos al Fideicomiso.

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) asciende a Veintiocho Millones Seiscientos Treinta Mil Setecientos Treinta y Ocho Dólares con 08/100, (US $28,630,738.08) **Al 30 de junio de 2019.**

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a Sesenta y Tres Millones Seiscientos Cuarenta y Siete Mil Quinientos Cincuenta y Nueve Dólares con 29/100 (US $63,647,559.29), para la misma fecha.

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) asciende a Veintiocho Millones Cuarenta Mil Cuatrocientos Cuarenta y Nueve Dólares con 02/100, (US $28,040,449.02) **al 31 de diciembre de 2018.**

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a Sesenta y cuatro Millones Trescientos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Cincuenta y Siete Dólares con 63/100 (US $64,358,457.63), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	Junio 2019	Diciembre 2018
Cuentas corrientes		
Caja general	B/. 5,500	B/. 5,800
Banco Nacional de Panamá	23,496	21,737
Caja de Ahorros	8,513	7,578
Banco Bac de Panamá, S. A.	2,467	3,735
Global Bank Corporation	54,712	343,941
Banco General, S. A.	12,508	7,572
Banco Panamá, S. A.	8,345	86,672
Multibank, Inc.	24,944	47,778
St. George Bank & Company, Inc.	100,111	20,714
MetroBank, S. A.	1,925,810	1,406,110
Canal Bank, S. A.	45,766	42,882
Capital Bank, S. A.	429,595	14,885
Totales cuentas corrientes	2,641,767	2,009,404
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	711,595	727,820
Caja de Ahorros	3,769	3,769
Totales cuentas de ahorros	715,364	731,589
Plazos fijos		
Scotiabank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	6,755,000	6,755,000
Banco Bac de Panamá, S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	50,000
MetroBank, S. A.	3,120,000	2,120,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	8,000,000	8,700,000
St. Georges Bank & Company, Inc.	-	1,200,000
Banisi, S. A.	1,400,000	1,400,000
Canal Bank, S. A.	3,000,000	3,000,000
Banco Panamá, S. A.	2,500,000	1,500,000
Totales plazo fijo	25,051,073	24,951,073
Sub totales	**28,408,204**	**27,692,066**
Menos: Sobregiros bancarios (*)		
Global Bank Corporation	2,342,174	2,199,213
MetroBank, S. A.	419,835	375,909
Banisi	7,887	3,216
Canal Bank, S. A.	1,601,833	1,507,222
Capital Bank, S. A.	6,011,929	6,323,895
Sub totales	**(10,383,658)**	**(10,409,455)**
Totales netos	B/. **18,024,546**	B/. **17,282,611**

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

		Junio 2019		Diciembre 2018
Préstamos por cobrar	B/.	145,643,624	B/.	131,676,587
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo		24,740,828		22,535,266
Totales netos	B/.	**120,902,796**	B/.	109,141,321

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

		Junio 2019	**%**		Diciembre 2018	%
Porción corriente						
Hasta 360 días	B/.	16,821,839	11.55	B/.	15,050,560	11.46
Porción no corriente						
Más de 361 días		128,821,785	88.45		116,626,027	88.54
Totales	B/.	**145,643,624**	100.00	B/.	131,676,587	100.00

A continuación, presentamos un análisis de las cuentas atrasadas o en morosidad de los préstamos por cobrar, así:

		Junio 2019	**%**		Diciembre 2018	%
Corriente	B/.	144,260,010	99.05	B/.	130,389,282	99.02
30 días		436,930	0.30		443,534	0.34
60 días		305,852	0.21		294,290	0.22
90 días		247,594	0.17		185,440	0.14
120 días		393,238	0.27		364,041	0.28
Totales	B/.	**145,643,624**	100.00	B/.	**131,676,587**	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.**104,714** para junio de 2019 (diciembre 2018: B/.221,114), corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2019 y 2018. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración jurada de renta del año 2018 y 2017, respectivamente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

4. Gastos pagados por adelantado
El monto de B/.**2,539,570** para junio de 2019 (diciembre 2018: B/.1,516,593), corresponden a las primas de pólizas de seguro, comisiones por venta de bonos y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

	Junio 2019	Diciembre 2018
Prima de pólizas de seguro	B/. 2,935	B/. -
Comisiones de venta de bonos	2,375,032	1,342,036
Gastos pagados por adelantado	161,604	174,557
Totales	B/. **2,539,570**	B/. 1,516,593

5. 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).

La inversión se ha realizado, así:

		Junio 2019	Diciembre 2018
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables Vencimiento 19 noviembre 2019	2,000,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de Administración	1,060,000	1,060,000
Metro Holding Enterprises, Inc.	Acciones	301,966	251,966
Micron Technology, Inc.	Acciones	49,946	49,946
Copa Holding, S.A.	Acciones	99,875	49,875
Totales		B/. **3,611,787**	B/. 3,511,787

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

Al 30 de junio de 2019, el saldo de esta cuenta ascendía a B/.**1,261,300**, (diciembre 2018: B/. 626,047), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

7. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas
(Véase página No. 33)

8. BCT Bank / Balboa Bank & Trust, Corp.
Al 30 de junio de 2019 la empresa cerró la cuenta corriente y el depósito de plazo fijo.

	Junio 2019	Diciembre 2018
Cuenta corriente	B/. -	B/. 91,600
Plazos fijos	-	1,529,231
Totales netos	B/. -	B/. 1,620,831

BCT Bank y (Balboa Bank & Trust, Corp.), se fusionaron sobreviviendo el primero.

9. Cuentas por pagar - proveedores
Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	Junio 2019	%	Diciembre 2018	%
De 1 a 30 días	B/. 173,472	54.82	B/. 103,069	49.37
De 31 a 60 días	16,437	5.19	23,008	11.02
De 61 a 90 días	20,534	6.49	4,829	2.32
De 91 a 120 o más	105,970	33.50	77,842	37.29
Totales	B/. **316,413**	100.00	B/. 208,748	100.00

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Junio 2019	Diciembre 2018
BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2009 - 2019	Hasta junio 2019	B/. -	B/. 8,070
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2021	Hasta junio 2019	226,683	293,878
METROBANK, S. A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2014 - 2020	Hasta junio 2019	362,016	525,452
BANISI, S. A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2018 - 2019	Hasta junio 2019	1,300,000	1,300,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2018 - 2019	Hasta junio 2019	-	900,000
BANCO PANAMA A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2020	Hasta junio 2019	-	182,182
Totales			B/. **1,888,699**	B/ 3,209,582

Garantía: Metro Bank depósito a plazo fijo por B/.300.000, además de cesiones hipotecarias.

Global Bank, cesiones de hipotecarias.

Banisi, S. A., depósito a plazo fijo por B/.1,300,000.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/. **19,740** para junio de 2019 (diciembre 2018: B/.24,122), se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronal, de los salarios pagados en el mes de marzo de 2019 y diciembre de 2018. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril de 2019 y enero de 2018, respectivamente.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**669,550** para junio de 2019 (diciembre 2018: B/.855,805), corresponden al impuesto de renta por pagar de la Empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración jurada de renta de los períodos 2018 y 2017 y se le descontó el crédito correspondiente, al impuesto sobre la renta adelantado de los años 2018 y 2017, respectivamente.

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:

		Junio 2019		Junio 2018
Saldos al inicio del período	B/.	5,972,674	B/.	4,521,394
Totales del período al 30 de Junio de 2019 y 2018.		1,042,915		1,065,024
Menos: monto diferido por amortizar		**6,114,991**		**5,209,742**
Totales de ingresos del período	B/.	**900,598**	B/.	376,676

14. Capital social autorizado

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio de 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a Veinte Millones de Dólares (US$20,000,000.00), dividido en Veinte Mil (20,000) acciones comunes con un valor nominativas con un valor de Mil Dólares (US $1,000.00) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio de 2019.

El Capital Pagado de la empresa Al 30 de junio de 2019 asciende a Diez Millones Quinientos Mil Dólares (US$10,500,000) moneda de los Estados Unidos de América, lo cual corresponden a 10,500 acciones comunes.

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le resto la suma de B/.**47,217**, 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 30 de junio de 2019

16. Otros ingresos

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

		Junio 2019		Junio 2018
Legales	B/.	363,200	B/.	405,475
Notariales		54.371		66,430
Avalúos		85,650		98,188
Cesión		90,950		106,050
Timbres		15,721		15,545
Seguros		71,479		56,717
Minuta - carta de cancelación		8,816		9,720
Interés moroso		208,882		142,719
Varios		68,416		116,947
Totales	B/.	**967,485**	B/.	1,017,791

17. Gastos generales y administrativos

El importe de B/.**4,335,273,** Al 30 de junio de 2019, (junio 2018: B/.4,168,099), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.
(Véase la página No. 34)

18. Gastos de personal

El importe de B/.**616,370** para junio de 2019 (junio 2018: B/.585,460), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, las cuales se detallan así:

		Junio 2019		Junio 2018
Salario	B/.	424,912	B/.	411,063
Vacaciones		43,688		46,807
Décimo tercer mes		26,367		24,678
Bonificación		-		-
Prima de producción		22,570		19,940
Prestaciones laborales		28,138		10,233
Prestaciones sociales		70,694		72,733
Totales	B/.	**616,370**	B/.	585,460

El número de empleados durante el período terminado al 30 de junio de 2019 y 2018, es de **103 y 109** respectivamente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

19. Valor razonable de los instrumentos financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociaciones. Para todos los demás instrumentos financieros, la Empresa determina valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de grados de juicio variables que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento especifico.

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:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: Esta categoría contempla todos los activos o pasivos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable.

La clasificación de la valorización del valor razonable se determinará sobre la base de la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad. La relevancia de una variable se debe evaluar con respecto a la totalidad de la valoración del valor razonable.

Al 30 de junio de 2019, los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto y largo plazo. Estos incluyen el efectivo, depósitos en cuentas corriente y a plazos fijos en bancos, préstamos por cobrar, cuentas por pagar, impuestos por pagar y prestaciones laborales por pagar, Bonos y VCN's por pagar; los cuales serán clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía de valores razonables.

La Empresa no mantiene instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2019

20. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. Las actividades de la Empresa se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Empresa tiene la Responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros.

Adicionalmente la empresa está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgos, liquidez y capitalización, entre otros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, contraparte, liquidez o financiamiento, administración de capital y operacional y los cuales se describen a continuación:

a) **Riesgo de Crédito**
Es el Riesgo de que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer la Empresa de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Empresa adquirió u origino el activo financiero respectivo

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo de la Empresa establecen que el Ejecutivo Principal de la Empresa vigile periódicamente la condición del Instrumento Financiero en el estado de situación financiera a través de consultas electrónicas en fuente externas.

b) **Riesgo de Contraparte**
Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos-valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

c) **Riesgo de Mercado**
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios de las acciones y otras variables financieras, así como, la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos que están fuera del control de la Empresa.

Para mitigar este riesgo la Empresa ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero.

El objetivo de la administración del riesgo de mercados es administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2019

20. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (continuación)

A continuación, se presenta la composición y análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

- **Riesgo de Tipo de Cambio**
  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, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

- **Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo y del Valor Razonable**
  El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable, son los riegos de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

  Para mitigar este riego la administración fija límites de exposición al riesgo de tasa de interés.

  Al 30 de junio de 2019, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta la Empresa es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasa de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos.

d) Riesgo de Liquidez o Financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa, entre otros, de la falta de liquidez de los activos.

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Empresa que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez y de plazo.

Al 30 de junio de 2019, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de un año en adelante.

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS, NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS
Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2019

Nota: 7

30 de junio de 2019	**Terreno**	**Edificio**	**Equipo rodante**	**Equipo de oficina**	**Mobiliario y enseres**	**Instalación y mejoras**	**Letrero**	**Totales**
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. 500,000	B/. 392,670	B/. 1,284,688	B/. 706,645	B/. 410,160	B/. 281,513	B/. 128,139	B/. 3,703,815
Más: adquisiciones	-	-	48,130	41,705	806	12,140	9,030	111,811
Saldos al 31 de marzo	500,000	392,670	1,332,818	748,350	410,966	293,653	137,169	3,815,626
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(120,413)	(891,244)	(502,358)	(314,283)	(267,632)	(122,460)	(2,218,390)
Más: gastos del período	(-)	(6,544)	(67,974)	(48,906)	(18,198)	(5,293)	(3,042)	(149,957)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(126,957)	(959,218)	(551,264)	(332,481)	(272,925)	(125,502)	(2,368,347)
Saldos netos	**500,000**	**265,713**	**373,600**	**197,086**	**78,485**	**20,728**	**11,667**	**1,447,279**
31 de diciembre de 2018								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	1,071,878	609,946	394,414	281,513	128,139	3,378,560
Más: adquisiciones	-	-	212,810	96,699	15,746	-	-	325,255
Saldos al 31 de marzo	500,000	392,670	1,284,688	706,645	410,160	281,513	128,139	3,703,815
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(107,326)	(745,731)	(485,609)	(227,542)	(257,047)	(113,949)	(1,937,204)
Más: gastos del período	(-)	(13,087)	(145,513)	(16,749)	(86,741)	(10,585)	(8,511)	(281,186)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(120,413)	(891,244)	(502,358)	(314,283)	(267,632)	(122,460)	(2,218,390)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 272,257	B/. 393,444	B/. 204,287	B/. 95,877	B/. 13,881	B/. 5,679	B/. 1,485,425

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Por los seis meses terminado al 30 de Junio de 2019

	NOTAS	Junio 2019	Junio 2018	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	18	B/. 616,370	B/. 585,460	B/. 30,910
Honorarios profesionales		1,096,458	1,424,094	(327,636)
Comisión - ventas Bonos y VCN		597,848	292,028	305,820
Dieta		2,000	1,750	250
Viáticos y viajes		27,197	12,098	15,099
Atención a clientes y empleados		39,603	38,510	1,093
Papelería y útiles de oficina		51,057	53,213	(2,156)
Papel sellado y timbres		5,304	11,384	(6,080)
Alquileres		168,310	163,629	4,681
Luz		24,568	24,990	(422)
Teléfono y fax		65,602	65,009	593
Agua		1,265	1,422	(157)
Cuotas y suscripciones		27,197	24,685	2,512
Combustibles y lubricantes		45,236	22,884	22,352
Transporte - sucursales		92,300	86,210	6,090
Transporte local		1,565	2,048	(483)
Aseo y limpieza		19,368	16,282	3,086
Acarreo y flete		3,554	2,889	665
Correo y porte postal		11,765	9,533	2,232
Propaganda		434,783	352,495	82,288
Impuestos municipales		12,236	13,800	(1,564)
Impuestos nacionales		48,461	79,536	(31,075)
Seguros		34,301	31,093	3,208
Depreciaciones y amortizaciones		149,956	132,215	17,741
Organización		7,653	11,996	(4,343)
Donación		61,674	22,086	39,588
Alquiler de equipo		51,236	39,773	11,463
Reparación y mantenimiento		134,400	126,022	8,378
Bancarios		68,561	99,907	(31,346)
I.T.B.M.S. - asumido		132,883	144,723	(11,840)
Traspasos, placas y revisados		1,256	1,178	78
Entrenamiento al empleados		780	1,311	(531)
Uniformes		3,043	2,278	765
Fumigación		2,292	2,315	(23)
Seguridad y vigilancia		10,306	12,049	(1,743)
Legales y notariales		50,680	65,568	(14,888)
Seguros - préstamos		25,550	23,035	2,515
No deducible		180,383	-	180,383
Multas y recargos		28,270	168,601	(140,331)
Totales		B/. **4,335,273**	B/. 4,168,099	B/. 167,174

III INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de julio de 2019

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de junio de 2019:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$45MM Fideicomiso 78-000172.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.697-17 de 22 de diciembre de 2017.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto hasta de cuarenta y cinco millones de dólares (USD45,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Los Bonos serán emitidos en varias series a determinar. El Programa tendrá una vigencia de diez (10) años.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2019 de treinta y ocho millones doscientos veintitrés mil seiscientos veinticinco dólares con catorce centavos (USD38,223,625.14).

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión, a la fecha de corte de este reporte, se han ofertado las siguientes series:

Serie	Ticket	Monto de la serie
D	HMET0750000320D	500,000.00
A	HMET0750000320A	2,000,000.00
B	HMET0750000420B	1,000,000.00
C	HMET0750000420C	500,000.00
E	HMET0750000420E	2,000,000.00
F	HMET0775000522F	100,000.00
G	HMET0800000523G	250,000.00
I	HMET0800000522I	500,000.00
H	HMET0750000520H	1,000,000.00
K	HMET0800000522K	500,000.00
J	HMET0800000522J	650,000.00
L	HMET0750000620L	550,000.00
M	HMET0750000720M	500,000.00
N	HMET0800000722N	500,000.00
O	HMET0750000720O	500,000.00
P	HMET0750000720P	500,000.00
T	HMET0750000820T	500,000.00
Q	HMET0750000820Q	1,000,000.00
U	HMET0800000822U	500,000.00
R	HMET0750000820R	1,000,000.00
Y	HMET0750000820Y	500,000.00
S	HMET0750000920S	1,000,000.00
V	HMET0750000920V	500,000.00
W	HMET0750000920W	500,000.00
X	HMET0800000922X	500,000.00
Z	HMET0750000920Z	200,000.00
AA	HMET0750001020A	500,000.00
AB	HMET0750000920B	300,000.00
AC	HMET0750001020C	350,000.00
AD	HMET0750001020D	300,000.00
AE	HMET0800001022E	300,000.00
AF	HMET0750001120F	1,000,000.00
AG	HMET0800001122G	600,000.00
AH	HMET0750001120H	1,000,000.00
AI	HMET0750001020I	500,000.00
AJ	HMET0750001120J	1,000,000.00
AK	HMET0750001220K	1,000,000.00
AL	HMET0700000620L	500,000.00
AM	HMET0750000121M	900,000.00
AN	HMETP750001220N	1,000,000.00
AO	HMET0750000121O	1,000,000.00
AP	HMET0800000123P	500,000.00
AQ	HMET0750000121Q	500,000.00
AR	HMET0800000223R	500,000.00
AS	HMET0700000820S	500,000.00
AT	HMET0750000221T	2,000,000.00
AU	HMET0800000223U	1,000,000.00
AV	HMET0750000221V	750,000.00
AW	HMET0800000223W	750,000.00
AX	HMET0700000920X	500,000.00
AY	HMET0750000321Y	1,000,000.00
AZ	HMET0770000322Z	1,000,000.00
BA	HMET0750000421A	500,000.00
BB	HMET0750000421B	700,000.00
BC	HMET0700001120C	1,000,000.00
BD	HMET0750000521D	500,000.00
BE	HMET0750000521E	800,000.00
BF	HMET0750000521F	600,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Confirmamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 760 cesiones de crédito respaldados con garantías hipotecarias.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 120 días. En este sentido, cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango establecido en el contrato de fideicomiso.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.**

Trimestre (Julio a Septiembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
D	22/03/18	22/03/20	500,000.00	11,426,518.44	120.44%	19,768,923.80	208.38%
A	28/03/18	28/03/20	2,000,000.00				
B	05/04/18	05/04/20	1,000,000.00				
C	12/04/18	12/04/20	499,000.00				
E	27/04/18	27/04/20	1,996,000.00				
F	09/05/18	09/05/22	45,000.00				
G	09/05/18	09/05/23	250,000.00				
I	16/05/18	16/05/22	500,000.00				
H	19/05/18	19/05/20	1,000,000.00				
K	25/05/18	25/05/22	497,000.00				
J	31/05/18	31/05/22	650,000.00				
L	15/06/18	15/06/20	550,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			9,487,000.00				

M	05/07/18	05/07/29	500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.
N	20/07/18	20/07/22	500,000.00	
O	24/07/18	24/07/20	500,000.00	
P	26/07/18	26/07/20	500,000.00	
T	07/08/18	07/08/20	500,000.00	
Q	14/08/18	14/08/20	1,000,000.00	
U	21/08/18	21/08/22	500,000.00	
R	24/08/18	24/08/20	1,000,000.00	
Y	26/08/18	27/08/20	500,000.00	
S	03/09/18	03/09/20	1,000,000.00	
V	12/09/18	12/09/20	495,000.00	
W	19/09/18	19/09/20	500,000.00	
X	26/09/18	26/09/22	500,000.00	
Z	26/09/18	26/09/20	200,000.00	
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**8,195,000.00**	
Total de Emisiones en Circulación			**17,682,000.00**	

Nota aclaratoria: Por error involuntario, en el Informe Trimestral correspondiente al periodo de Julio a Septiembre 2018 fueron consideradas las Series M y N para el cálculo de la garantía; sin embargo, ambas series estaban dentro del proceso de cesión y registro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario. Por ende, se afectó el porcentaje de la garantía en avalúos que debió ser del 208.38%.

(Trimestre Octubre a Diciembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
D	22/03/18	22/03/20	500,000.00	17,047,815.70	113.73%	31,442,694.82	209.76%
A	28/03/18	28/03/20	2,000,000.00				
B	05/04/18	05/04/20	1,000,000.00				
C	12/04/18	12/04/20	499,000.00				
E	27/04/18	27/04/20	1,996,000.00				
F	09/05/18	09/05/22	45,000.00				
G	09/05/18	09/05/23	250,000.00				
I	16/05/18	16/05/22	500,000.00				
H	19/05/18	19/05/20	1,000,000.00				
K	25/05/18	25/05/22	500,000.00				
J	31/05/18	31/05/22	650,000.00				
L	15/06/18	15/06/20	550,000.00				
M	05/07/18	05/07/29	500,000.00				
N	20/07/18	20/07/22	500,000.00				
O	24/07/18	24/07/20	500,000.00				
P	26/07/18	26/07/20	500,000.00				
T	07/08/18	07/08/20	500,000.00				
Q	14/08/18	14/08/20	1,000,000.00				
U	21/08/18	21/08/22	500,000.00				
R	24/08/18	24/08/20	1,000,000.00				
Y	26/08/18	27/08/20	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			**14,990,000.00**				

S	03/09/18	03/09/20	1,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.
V	12/09/18	12/09/20	500,000.00	
W	19/09/18	19/09/20	500,000.00	
X	26/09/18	26/09/22	500,000.00	
Z	26/09/18	26/09/20	200,000.00	
AA	4/10/18	4/10/20	493,000.00	
AB	11/10/18	11/9/20	300,000.00	
AC	12/10/18	12/10/20	350,000.00	
AD	19/10/18	19/10/20	291,000.00	
AE	25/10/18	25/10/22	294,000.00	
AF	19/11/18	19/11/20	672,000.00	
AG	22/11/18	22/11/22	499,000.00	
AH	22/11/18	22/11/22	850,000.00	
AI	23/11/18	23/10/20	500,000.00	
AJ	19/12/18	19/12/20	929,000.00	
AK	19/12/18	19/12/20	874,000.00	
AL	21/12/18	21/6/20	140,000.00	
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			8,892,000.00	
Total de Emisiones en Circulación			23,882,000.00	

(Trimestre Enero a Marzo - 2019)

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
D	22/03/18	22/03/20	500,000.00	25,253,679.24	111.85%	45,725,467.30	202.51%
A	28/03/18	28/03/20	2,000,000.00				
B	05/04/18	05/04/20	1,000,000.00				
C	12/04/18	12/04/20	499,000.00				
E	27/04/18	27/04/20	1,996,000.00				
F	09/05/18	09/05/22	100,000.00				
G	09/05/18	09/05/23	250,000.00				
I	16/05/18	16/05/22	500,000.00				
H	19/05/18	19/05/20	1,000,000.00				
K	25/05/18	25/05/22	500,000.00				
J	31/05/18	31/05/22	650,000.00				
L	15/06/18	15/06/20	550,000.00				
M	05/07/18	05/07/29	500,000.00				
N	20/07/18	20/07/22	500,000.00				
O	24/07/18	24/07/20	500,000.00				
P	26/07/18	26/07/20	500,000.00				
T	07/08/18	07/08/20	500,000.00				
Q	14/08/18	14/08/20	1,000,000.00				
U	21/08/18	21/08/22	500,000.00				
R	24/08/18	24/08/20	1,000,000.00				
Y	26/08/18	27/08/20	500,000.00				
S	03/09/18	03/09/20	1,000,000.00				
V	12/09/18	12/09/20	500,000.00				
W	19/09/18	19/09/20	500,000.00				
X	26/09/18	26/09/22	500,000.00				
Z	26/09/18	26/09/20	200,000.00				
AA	4/10/18	4/10/20	493,000.00				
AB	11/10/18	11/9/20	300,000.00				
AC	12/10/18	12/10/20	350,000.00				
AD	19/10/18	19/10/20	291,000.00				
AE	25/10/18	25/10/22	300,000.00				
AF	19/11/18	19/11/20	1,000,000.00				
AG	22/11/18	22/11/22	600,000.00				
AH	22/11/18	22/11/22	1,000,000.00				
AI	23/11/18	23/10/20	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			22,579,000.00				

13. **Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**

De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación en la fecha del segundo trimestre de 2019 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión, confirmamos lo siguiente:

a) Las Series D, A, B, C, E, F, G, I, H, K, J, L, M, N, O, P, T, Q, U, R, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV y AW cumplen con la cobertura indicada.

b) Las Series AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE y BF se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

(Trimestre Abril a Junio - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
D	22/03/18	22/03/20	500,000.00				
A	28/03/18	28/03/20	2,000,000.00				
B	05/04/18	05/04/20	1,000,000.00				
C	12/04/18	12/04/20	499,000.00				
E	27/04/18	27/04/20	1,996,000.00				
F	09/05/18	09/05/22	100,000.00				
G	09/05/18	09/05/23	250,000.00				
I	16/05/18	16/05/22	500,000.00				
H	19/05/18	19/05/20	1,000,000.00				
K	25/05/18	25/05/22	500,000.00				
J	31/05/18	31/05/22	650,000.00				
L	15/06/18	15/06/20	550,000.00				
M	05/07/18	05/07/29	500,000.00				
N	20/07/18	20/07/22	500,000.00				
O	24/07/18	24/07/20	500,000.00				
P	26/07/18	26/07/20	500,000.00				
T	07/08/18	07/08/20	500,000.00				
Q	14/08/18	14/08/20	1,000,000.00				
U	21/08/18	21/08/22	500,000.00				
R	24/08/18	24/08/20	1,000,000.00				
Y	26/08/18	27/08/20	500,000.00				
S	03/09/18	03/09/20	1,000,000.00				
V	12/09/18	12/09/20	500,000.00				
W	19/09/18	19/09/20	500,000.00				
X	26/09/18	26/09/22	500,000.00	38,223,625.14	110.93%	69,699,043.01	202.27%
Z	26/09/18	26/09/20	200,000.00				
AA	4/10/18	4/10/20	493,000.00				
AB	11/10/18	11/9/20	300,000.00				
AC	12/10/18	12/10/20	350,000.00				
AD	19/10/18	19/10/20	291,000.00				
AE	25/10/18	25/10/22	300,000.00				
AF	19/11/18	19/11/20	1,000,000.00				
AG	22/11/18	22/11/22	600,000.00				
AH	22/11/18	22/11/22	1,000,000.00				
AI	23/11/18	23/10/20	500,000.00				
AJ	19/12/18	19/12/20	997,000.00				
AK	19/12/18	19/12/20	1,000,000.00				
AL	21/12/18	21/6/20	500,000.00				
AM	11/01/19	11/01/21	900,000.00				
AN	21/01/19	21/01/21	1,000,000.00				
AO	21/01/19	21/01/20	1,000,000.00				
AP	22/01/19	22/01/23	500,000.00				
AQ	30/01/19	10/01/21	500,000.00				
AR	13/02/19	13/02/23	500,000.00				
AS	13/02/19	13/08/20	500,000.00				
AT	13/02/19	13/02/21	1,987,000.00				
AU	13/02/19	13/02/21	1,000,000.00				
AV	27/02/19	27/02/21	750,000.00				
AW	27/02/19	27/02/23	750,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			34,458,000.00				

AX	20/03/19	20/09/20	500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.
AY	20/03/19	20/03/21	1,000,000.00	
AZ	28/03/19	28/03/22	985,000.00	
BA	14/04/19	15/04/21	500,000.00	
BB	25/04/19	25/04/21	700,000.00	
BC	06/05/19	06/11/20	986,000.00	
BD	29/05/19	29/05/21	350,000.00	
BE	29/05/19	29/05/21	700,000.00	
BF	21/06/19	29/05/21	480,000.00	
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			6,201,000.00	
Total de Emisiones en Circulación			40,659,000.00	

Sin más por el momento, nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de julio de 2019

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de junio de 2019:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$70MM Fideicomiso 78-000202.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.179-19 de 7 de mayo de 2019.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con un valor nominal total de hasta de setenta millones de dólares (USD70,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones, en varias series. El Programa tendrá una vigencia de diez (10) años.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   Por el momento, el fideicomiso no cuenta con patrimonio cedido a la Fiduciaria. La fecha inicial de oferta del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios para este fideicomiso fue el 15 de mayo de 2019 y la primera Serie salió al mercado el 29 de mayo de 2019 por lo que aún está en periodo de gracia de los 120 días para la cesión.

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión, a la fecha de corte de este reporte, se han ofertado las siguientes series:

Serie	Ticket	Monto de la serie
A	HMET0787500522A	800,000.00
B	HMET0750000621B	1,000,000.00
C	HMET0687500820C	500,000.00
D	HMET0700001220D	1,000,000.00
E	HMET0750000621E	1,000,000.00
F	HMET0750000621F	1,360,000.00
H	HMET0750000621H	600,000.00
G	HMET0750000621G	600,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Confirmamos que, por el momento, las garantías correspondientes están en proceso de cesión y registro, ya que las emisiones son de reciente data y se encuentran dentro de los 120 días contemplados en el contrato de Fideicomiso.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   No aplica por el momento, en base a lo explicado en el punto 6.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   El Emisor aún se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por ser colocaciones de recién data.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   El Emisor se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por los que no se puede confirmar este punto.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    El Emisor se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por lo que no se puede confirmar este punto.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.**
    La fecha inicial de oferta del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios fue el 15 de mayo de 2019 y la primera Serie salió al mercado el 29 de mayo de 2019 por lo que no se puede presentar un informe de cobertura histórica de la misma ya que este es el primer reporte trimestral.

13. **Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
El Emisor cuenta con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión o Fecha de Oferta de la respectiva Serie para realizar la cesión de los créditos al Fideicomiso. Una vez cumplido este periodo, se podrá hacer el cálculo correspondiente.

(Trimestre Abril a Junio - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	30/05/19	30/05/22	724,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
B	05/06/19	05/06/21	386,000.00				
C	07/06/19	07/08/20	477,000.00				
D	07/06/19	07/12/20	1,000,000.00				
E	14/06/19	14/06/21	775,000.00				
F	21/06/19	21/06/21	1,352,000.00				
H	21/06/19	21/06/21	0.00				
G	28/06/19	28/06/21	600,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**5,314,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**5,314,000.00**				

Sin más por el momento, nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de julio de 2019

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de junio de 2019:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US$42MM Fideicomiso 78-000030

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 de 25 de noviembre de 2014.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta cuarenta y dos millones de dólares (USD42,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con un plazo de trescientos sesenta (360) días.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2019 de veintiocho millones seiscientos treinta mil setecientos treinta y ocho dólares con ocho centésimos (USD28,630,738.08).

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión se han ofertado las siguientes series que cubren actualmente el patrimonio del fideicomiso:

Serie	Ticket	Monto de la Serie
AP	HMET0675000919P	1,000,000.00
AQ	HMET0675001019Q	1,000,000.00
AR	HMET0675001019R	1,000,000.00
AS	HMET0675001019S	1,000,000.00
AU	HMET0675001119U	1,000,000.00
AV	HMET0675001119V	500,000.00
AW	HMET0675000120W	5,500,000.00
AX	HMET0675000120X	2,600,000.00
AY	HMET0675000120Y	2,000,000.00
AZ	HMET0675000220Z	500,000.00
BA	HMET0675000320A	3,000,000.00
BB	HMET0675000320B	600,000.00
BC	HMET0675000320C	500,000.00
BD	HMET0675000719D	3,500,000.00
BE	HMET0675000320E	500,000.00
BF	HMET0675000420F	300,000.00
BG	HMET0675000420G	500,000.00
BH	HMET0675000420H	200,000.00
BI	HMET0675000520I	3,230,000.00
BJ	HMET0675000520J	1,770,000.00
BK	HMET0675000520K	500,000.00
BL	HMET0675000620L	2,000,000.00
BM	HMET0675000620M	600,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Confirmamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 1,160 cesiones de crédito respaldados con garantías hipotecarias.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**

Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 180 días. En este sentido, cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango establecido en el contrato de fideicomiso.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
Los bienes fideicomitidos están en dólares de Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.**

Trimestre (Julio a Septiembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
Z	13/10/17	08/10/18	995,000.00	24,768,558.39	126.29%	59,271,381.52	302.22%
AA	23/10/17	18/10/18	920,000.00				
X	26/10/17	21/10/18	1,000,000.00				
Y	17/11/17	12/11/18	1,000,000.00				
AB	24/01/18	19/01/19	5,500,000.00				
AC	26/01/18	25/01/19	2,000,000.00				
AE	30/01/18	25/01/19	600,000.00				
AD	10/02/18	05/02/19	2,000,000.00				
AG	21/02/18	16/02/19	500,000.00				
AF	14/03/18	09/03/20	2,997,000.00				
AI	21/03/18	16/03/20	600,000.00				
AH	28/03/18	23/03/20	500,000.00				
AJ	06/04/18	01/04/19	500,000.00				
AK	20/04/18	15/04/20	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			19,612,000.00				
AL	19/05/18	14/05/19	5,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AM	10/06/18	05/06/19	1,000,000.00				
AN	26/06/18	22/06/19	3,360,000.00				
AO	05/07/18	30/06/19	1,000,000.00				
AP	29/09/18	24/09/19	960,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			11,320,000.00				
Total de emisiones en circulación			30,932,000.00				

Trimestre (Octubre a Diciembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
AB	24/01/18	19/01/19	5,500,000.00	28,040,449.02	111.91%	64,358,457.63	256.85%
AC	26/01/18	25/01/19	2,000,000.00				
AE	30/01/18	25/01/19	600,000.00				
AD	10/02/18	05/02/19	2,000,000.00				
AG	21/02/18	16/02/19	500,000.00				
AF	14/03/18	09/03/19	2,997,000.00				
AI	21/03/18	16/03/19	600,000.00				
AH	28/03/18	23/03/19	500,000.00				
AJ	06/04/18	01/04/19	500,000.00				
AK	20/04/18	15/04/19	500,000.00				
AL	19/05/18	14/05/19	5,000,000.00				
AM	10/06/18	05/06/19	1,000,000.00				
AN	26/06/18	21/06/19	3,360,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			25,057,000.00				
AO	05/07/18	30/06/19	1,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AP	29/09/18	24/09/19	995,000.00				
AT	01/10/18	01/04/19	3,500,000.00				
AQ	08/10/18	03/10/19	995,000.00				
AR	18/10/18	13/10/19	1,000,000.00				
AS	21/10/18	16/10/19	986,000.00				
AU	12/11/18	07/11/19	947,000.00				
AV	23/11/18	18/11/19	93,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			9,516,000.00				
Total de emisiones en circulación			34,573,000.00				

Trimestre (Enero a Marzo - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
AJ	06/04/18	01/04/19	500,000.00	29,052,331.93	143.31%	65,033,210.55	320.79%
AK	20/04/18	15/04/20	500,000.00				
AL	19/05/18	14/05/19	5,000,000.00				
AM	10/06/18	05/06/19	1,000,000.00				
AN	26/06/18	21/06/19	3,360,000.00				
AO	05/07/18	30/06/19	1,000,000.00				
AP	29/09/18	24/09/19	995,000.00				
AT	01/10/18	01/04/19	3,500,000.00				
AQ	08/10/18	03/10/19	995,000.00				
AR	18/10/18	13/10/19	1,000,000.00				
AS	21/10/18	16/10/19	986,000.00				
AU	12/11/18	07/11/19	994,000.00				
AV	23/11/18	18/11/19	443,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			20,273,000.00				
AW	19/01/19	12/01/20	5,500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AX	25/01/19	25/01/20	2,600,000.00				
AY	05/02/19	31/01/20	1,997,000.00				
AZ	16/02/19	11/02/20	500,000.00				
BA	09/03/19	03/03/20	2,680,000.00				
BB	09/03/19	03/03/20	485,000.00				
BC	23/03/19	17/03/20	300,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			14,062,000.00				
Total de emisiones en circulación			34,335,000.00				

13. **Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación en la fecha del segundo trimestre de 2019 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión, confirmamos lo siguiente:

a) Las Series AP, AQ, AR, AS, AU y AV cumplen con la cobertura indicada.
b) Las Series AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC y BD se encuentran dentro de los 180 días para la cesión de las garantías según se estipula en el contrato; sin embargo, ya están cubiertas en su totalidad.
c) Las Series BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL y BM se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.

Trimestre (Abril a Junio - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
AP	29/09/18	24/09/19	995,000.00	28,630,738.08	121.13%	63,647,559.29	269.28%
AQ	08/10/18	03/10/19	995,000.00				
AR	18/10/18	13/10/19	1,000,000.00				
AS	21/10/18	16/10/19	986,000.00				
AU	12/11/18	07/11/19	994,000.00				
AV	23/11/18	18/11/19	493,000.00				
AW	19/01/19	12/01/20	5,500,000.00				
AX	25/01/19	25/01/20	2,600,000.00				
AY	05/02/19	31/01/20	2,000,000.00				
AZ	16/02/19	11/02/20	500,000.00				
BA	09/03/19	03/03/20	3,000,000.00				
BB	09/03/19	03/03/20	573,000.00				
BC	23/03/19	17/03/20	500,000.00				
BD	01/04/19	30/07/19	3,500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			23,636,000.00				
BE	01/04/19	26/03/20	500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
BF	12/04/19	06/04/20	300,000.00				
BG	15/04/19	09/04/20	500,000.00				
BH	06/05/19	30/04/19	200,000.00				
BI	14/05/19	08/05/20	3,140,000.00				
BJ	14/05/19	08/05/20	1,770,000.00				
BK	05/06/19	30/05/20	500,000.00				
BL	21/06/19	15/06/20	826,000.00				
BM	30/06/19	24/06/20	425,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			8,161,000.00				
Total de emisiones en circulación			31,797,000.00				

Sin más por el momento, nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de julio de 2019

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de junio de 2019:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$45MM Fideicomiso 78-000031.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de cuarenta y cinco millones de dólares (USD45,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con plazo de cuatro (4) años.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2019 de dieciocho millones ciento cuarenta y dos mil trescientos ochenta dólares con treinta y cuatro centésimos (USD18,142,380.34).

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión se han ofertado las siguientes series que cubren el patrimonio del fideicomiso:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
B	HMET0725001219B	5,880,000.00
D	HMET0800000921D	1,000,000.00
E	HMET0800000921E	1,000,000.00
F	HMET0800001021F	500,000.00
G	HMET0800001021G	1,000,000.00
H	HMET0800001021H	1,000,000.00
I	HMET0800000122I	1,000,000.00
J	HMET0800000122J	1,000,000.00
K	HMET0800000222K	1,000,000.00

   Con respecto a esta emisión, el Emisor ha informado que ha tomado la decisión que, por el momento, la misma no se estará ofertando en el mercado hasta nuevo aviso.

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 757 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 180 días. En este sentido, cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango establecido en el contrato de fideicomiso.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.

Trimestre (Julio a Septiembre 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	8,963,000.00	24,662,168.50	110.38%	48,983,882.91	219.24%
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000.00				
D	07/09/17	07/09/21	1,000,000.00				
E	20/09/17	20/09/21	1,000,000.00				
F	04/10/17	04/10/21	500,000.00				
G	04/10/17	04/10/21	1,000,000.00				
H	25/10/17	25/10/21	1,000,000.00				
I	04/01/18	04/01/22	1,000,000.00				
J	24/01/18	24/01/22	1,000,000.00				
K	21/02/18	21/02/22	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			22,343,000.00				

Trimestre (Octubre a Diciembre 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	4,970,000.00	20,945,440.17	114.14%	42,581,610.26	232.05%
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000.00				
D	07/09/17	07/09/21	1,000,000.00				
E	20/09/17	20/09/21	1,000,000.00				
F	04/10/17	04/10/21	500,000.00				
G	04/10/17	04/10/21	1,000,000.00				
H	25/10/17	25/10/21	1,000,000.00				
I	04/01/18	04/01/22	1,000,000.00				
J	24/01/18	24/01/22	1,000,000.00				
K	21/02/18	21/02/22	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			18,350,000.00				

Trimestre (Enero a Marzo 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000.00	18,482,158.09	138.13%	39,226,218.42	293.17%
D	07/09/17	07/09/21	1,000,000.00				
E	20/09/17	20/09/21	1,000,000.00				
F	04/10/17	04/10/21	500,000.00				
G	04/10/17	04/10/21	1,000,000.00				
H	25/10/17	25/10/21	1,000,000.00				
I	04/01/18	04/01/22	1,000,000.00				
J	24/01/18	24/01/22	1,000,000.00				
K	21/02/18	21/02/22	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			13,380,000.00				

13. **Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación en la fecha del segundo trimestre de 2019 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión, las Series B, D, E, F, G, H, I, J y K cumplen con la cobertura indicada en el contrato de Fideicomiso.

Trimestre (Abril a Junio 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
B	14/12/15	14/12/19	4,884,000.00	18,142,380.34	146.50%	38,601,418.42	311.70%
D	07/09/17	07/09/21	1,000,000.00				
E	20/09/17	20/09/21	1,000,000.00				
F	04/10/17	04/10/21	500,000.00				
G	04/10/17	04/10/21	1,000,000.00				
H	25/10/17	25/10/21	1,000,000.00				
I	04/01/18	04/01/22	1,000,000.00				
J	24/01/18	24/01/22	1,000,000.00				
K	21/02/18	21/02/22	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			12,384,000.00				

Sin más que agregar nos despedimos, y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de julio de 2019

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de junio de 2019:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$40MM Fideicomiso 78-000045.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de cuarenta millones de dólares (USD40,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar en forma nominativa, global, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiples.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2019 de treinta y cuatro millones ciento quince mil ochocientos treinta y siete dólares con noventa y ocho centésimos (USD34,115,837.98).

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
Para esta emisión se han ofertado las siguientes series:

Serie	Ticket	Monto de la Serie
A	0775000719A	2,000,000.00
M	0775000620M	1,506,000.00
N	0750000719N	1,500,000.00
O	0750000719O	1,500,000.00
P	0750000719P	1,637,000.00
Q	0750000819Q	1,023,000.00
R	0750000919R	1,000,000.00
S	0750001019S	723,000.00
T	0750001019T	630,000.00
U	0750000120U	500,000.00
V	0750000220V	1,200,000.00
W	0750000320W	650,000.00
X	0800000322X	600,000.00
Y	0750000720Y	2,000,000.00
Z	0750000820Z	2,000,000.00
AA	0750000920A	700,000.00
AD	0750000920D	300,000.00
AB	0750001020B	4,000,000.00
AC	0750000920C	2,000,000.00
AE	0750001020E	500,000.00
AF	0750001020F	500,000.00
AG	0750001020G	500,000.00
AH	0750001020H	1,000,000.00
AI	0750001120I	1,500,000.00
AJ	0700000620J	500,000.00
AK	0750000121K	2,000,000.00
AL	0750000321L	1,500,000.00
AM	0750000321M	2,000,000.00
AN	0750000421N	1,500,000.00
AO	0750000521O	1,000,000.00
AP	0750000521P	2,000,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Confirmamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta de la siguiente manera:

SALDO DE CARTERA HIPOTECARIA	30,101,441.45
PRÉSTAMOS JUBILADOS JUNIO 2019	556,961.01
PRÉSTAMOS DESCUENTO DIRECTO	872,341.66
BIENES REPOSEÍDOS	2,585,093.86

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 180 días. En este sentido, cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango establecido en el contrato de fideicomiso.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en dólares de Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres**

Trimestre (Julio a Septiembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	44,092,626.37	126.13%	76,666,679.78	219.30%
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000.00				
H	29/01/17	29/01/19	2,000,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	1,498,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	2,000,000.00				
K	12/04/17	12/04/19	1,500,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	3,000,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00				
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	650,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	600,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			34,959,000.00				
Y	26/07/18	26/07/20	2,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
Z	11/08/18	11/08/20	2,000,000.00				
AA	09/09/18	09/09/20	695,000.00				
AD	26/09/18	26/09/20	250,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			4,945,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			39,904,000.00				

Trimestre (Octubre a Diciembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	36,656,955.19	151.21%	66,241,217.16	273.24%
H	29/01/17	29/01/19	2,000,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	1,498,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	2,000,000.00				
K	12/04/17	12/04/19	1,500,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	3,000,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00				
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	650,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	600,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			**24,243,000.00**				
Y	26/07/18	26/07/20	2,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
Z	11/08/18	11/08/20	2,000,000.00				
AA	09/09/18	09/09/20	700,000.00				
AD	26/09/18	26/09/20	300,000.00				
AB	08/10/18	08/10/20	3,980,000.00				
AC	08/10/18	08/09/20	1,978,000.00				
AE	18/10/18	18/10/20	500,000.00				
AF	26/10/18	26/10/20	465,000.00				
AG	30/10/18	30/10/20	500,000.00				
AH	02/11/18	02/10/20	985,000.00				
AI	23/11/18	23/11/20	1,345,000.00				
AJ	20/12/18	20/06/20	100,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**14,853,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**39,096,000.00**				

Trimestre (Enero a Marzo - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	36,273,331.39	116.25%	65,320,298.75	209.34%
K	12/04/17	12/04/19	1,500,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	3,000,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00				
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	650,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	600,000.00				
Y	26/07/18	26/07/20	2,000,000.00				
Z	11/08/18	11/08/20	2,000,000.00				
AA	09/09/18	09/09/20	700,000.00				
AD	26/09/18	26/09/20	300,000.00				
AB	08/10/18	08/10/20	3,980,000.00				
AC	08/10/18	08/09/20	1,978,000.00				
AE	18/10/18	18/10/20	500,000.00				
AF	26/10/18	26/10/20	500,000.00				
AG	30/10/18	30/10/20	500,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			**31,203,000.00**				
AH	02/11/18	02/10/20	1,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AI	23/11/18	23/11/20	1,500,000.00				
AJ	20/12/18	20/06/20	363,000.00				
AK	29/01/19	29/01/21	2,000,000.00				
AL	08/03/19	08/03/21	1,407,000.00				
AM	30/03/19	30/01/21	1,727,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**7,997,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**39,200,000.00**				

13. **Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**

De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación en la fecha del segundo trimestre de 2019 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión, confirmamos lo siguiente:

a) Las Series A, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AD, AB, AC, AE, AF, AG, AH, AI, y AJ cumplen con la cobertura indicada.

b) Las Series AK, AL, AM, AN, AO y AP se encuentran en proceso de registro y cesión, cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de Fideicomiso.

Trimestre (Abril a Junio - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	34,115,837.98	114.81%	64,214,078.30	216.11%
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00				
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	650,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	600,000.00				
Y	26/07/18	26/07/20	2,000,000.00				
Z	11/08/18	11/08/20	2,000,000.00				
AA	09/09/18	09/09/20	700,000.00				
AD	26/09/18	26/09/20	300,000.00				
AB	08/10/18	08/10/20	3,980,000.00				
AC	08/10/18	08/09/20	1,989,000.00				
AE	18/10/18	18/10/20	500,000.00				
AF	26/10/18	26/10/20	500,000.00				
AG	30/10/18	30/10/20	500,000.00				
AH	02/11/18	02/10/20	1,000,000.00				
AI	23/11/18	23/11/20	1,500,000.00				
AI	20/12/18	20/06/20	500,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			29,714,000.00				
AK	29/01/19	29/01/21	2,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AL	08/03/19	08/03/21	1,500,000.00				
AM	30/03/19	30/01/21	2,000,000.00				
AN	12/04/19	12/04/21	1,500,000.00				
AO	24/05/19	24/05/21	1,000,000.00				
AP	24/05/21	24/05/21	1,836,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			9,836,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			39,550,000.00				

Sin más por el momento, nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Glenda Rodriguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

IV DIVULGACION

El emisor divulgará esta información publicando en su página web: www.metrocreditpanama.com y en la página web de la Bolsa de Valores de Panamá: www.panabolsa.com para beneficio de los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de septiembre de 2019.

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

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"