HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE 2020

METROCREDIT

HIPOTECARIA

31 DE MARZO DE 2020

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Trimestre terminado al 31 de marzo de 2020

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-2015	*45,000,000
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-2016	**40,000,000
Décima Tercera Emisión de VCNs	SMV 579-2014	***42,000,000
Décima Emisión de Bonos	SMV 697-2017	****45,000,000
Undécima Emisión de Bonos	SMV 179-2019	*****70,000,000
Emisión de Acciones Preferidas	SMV 575-2019	******10,000,000

- * Emisión Autorizada por USD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD40 millones
- *** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ****Emisión Autorizada por USD45 millones
- De las cuales hay emitidas y en circulación USD5,500,000 (monto que ha estado redimiendo anticipadamente),y sobre la cual existe una restricción de acuerdo a Obligación de No Hacer de no vender más bonos de esa emisión, establecida como requisito en la emisión aprobada mediante Resolución SMV No.697-17 del 22 de diciembre de 2017, y cuyo saldo el emisor espera a redimir en su totalidad a más tardar en abril de 2020
- *****Emisión Autorizada por USD70 millones
- ******Emisión Autorizada por USD10 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 primer trimestre del año 2020, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 49,576,696 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 0.66% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2019 en el informe previo .

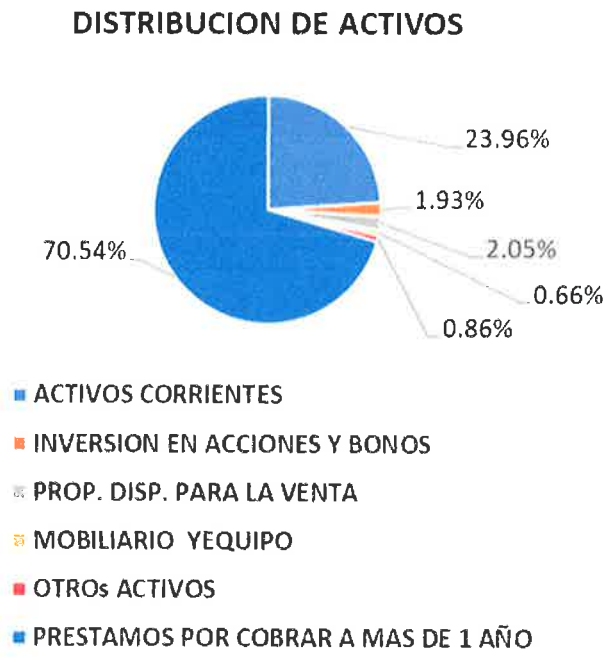
El efectivo representó USD 29,013,155 un aumento del 1.14% (aproximadamente USD 327,000) vs el 31 de diciembre de 2019 producto de una disminución de obligaciones bancarias por parte del emisor , y las operaciones normales del negocio. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 4.8 millones aproximadamente, o un 3.04% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa.

Los activos circulantes representan el 23.96 % del total de activos, el restante 76.04% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 70.54%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 0.66%, inversiones en acciones y bonos 1.93%, propiedades disponibles para la venta 2.05%, otros activos representan el restante 0.86%, 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 70.54% del total de activos, rubro que creció vs el mismo período del año 2019 en 18.45%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD163,722.591,00 o sea 79.13% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 206,913,930 y representa un aumento de USD7,508,284 o un 3.82% vs el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2019, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 79.13% del total de activos, y que han crecido sostenidamente en casi 18.45% vs el mismo período del año 2019. Este total de activos representan 3.82% de aumento sobre el período correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 31 de marzo de 2020



A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2017 a marzo de 2020

	2017	2018	dic 2019	Marzo 2020
Disponibilidades	26.73%	17.50%	14.39%	14.02%
Inversiones	1.39%	2.06%	1.98%	1.93%
Préstamos brutos	69.30%	77.29%	79.68%	79.13%
Otros activos corrientes	1.11%	1.16%	1.55%	1.35%
Prop. dispon. para la venta	0.03%	0.37%	0.63%	2.05%
Prop. Mob y equipo	0.96%	0.87%	0.70%	0.66%
Otros activos no corrientes	0.48%	0.75%	1.08%	0.86%
Total Activos%	100%	100%	100%	100%
Tota Activos Miles de USD	150,849	170,366	199,406	206,914

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2016 a marzo de 2020.

	2017	2018	Dic 2019	Marzo 2020
Sobregiros Bancarios	6.94%	6.64%	4.09%	3.19%
CxP Proveedores	0.18%	0.13%	0.14%	0.18%
VCN por pagar	24.64%	22.05%	17.75%	15.96%
Prest. Por Pagar	8.36%	2.05%	0.73%	0.69%
Otros Pasivos corrientes	1.64%	0.77%	0.39%	0.28%
Bonos por Pagar	43.91%	51.86%	60.72%	63.38%
Otros pasivos no corrientes	14.33%	16.51%	16.18%	16.31%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	139,061	156,820	184,560	191,389

Al 31 de marzo de 2020 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 191,389,496 un 3.76% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2019, y 22.04% mayor al 31 de diciembre de 2018 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD32,750,883 o sea 17.11% del total de pasivos, que a su vez tuvo una disminución de 6.35% vs el 31 de diciembre de 2019 y 16.44% menor vs el 31 de diciembre de 2018. Al 31 de marzo de 2020 los pasivos corrientes representaban 17.11% del total de pasivos y al 31 de diciembre de 2019 este rubro representa 18.96%. Los VCNs por pagar disminuyeron 6.75% o USD 2,212,000 vs el año anterior. Si los comparamos con marzo de 2019 la disminución fue de 11.05%.

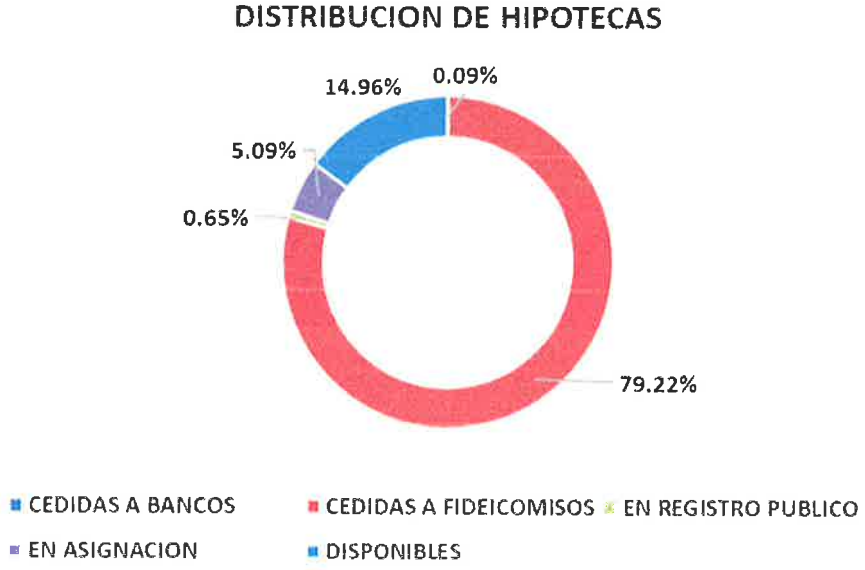
El pasivo a largo plazo, aumentó en 6.53% vs el trimestre anterior, cuyo monto fué de USD 119,609,631 vs USD127,420,492 en el presente trimestre. Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD 9,250,000 o un 8.25%, los sobregiros disminuyeron USD1,439,139 o 8.25%. No hubo préstamos por pagar a bancos a largo plazo.

Los otros pasivos aumentaron en USD 1,350,250 o 4.52% .

En este trimestre la relación corriente mejoró con relación al trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2019 fue 1.40, y para este trimestre es de 1.51.

El valor de avalúo de las 4,989 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD322,999,277, de los cuales hay 2 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD286,000, 997 hipotecas por USD48,118,118 garantizando las emisiones de VCNs , lo que da una cobertura de 1.58 veces y 2,861 hipotecas garantizando las emisiones de bonos por USD209,842,447 lo que representa 1.92 veces el saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúos) . Hay una emisión que requiere cobertura de 150% que en este momento tiene 503 hipotecas con una cobertura de 133.37%, y además mantiene cedidos al fideicomiso por USD2,390,000 y cartera de jubilados por USD 1,546,389. Es importante mencionar que hay 30 pendientes de traspaso, tal como lo permite el contrato de fideicomiso, en el Registro Público por USD 2,096,672 incluidas en el total, para un total de USD257,960,565 cedidos a los fideicomisos esto representa casi la totalidad (1.96 veces) de la cobertura de las emisiones que requieren una garantía de 200% en avalúos, (hay una emisión, la autorizada por la Resolución SMV 179-19 cuya cobertura es de 150% en vez de 200%) 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 256 hipotecas con avalúos por USD 16,440,009 en proceso de asignación a fideicomisos , y 873 hipotecas por un monto de USD 48,312,704 las cuales al 31 de marzo de 2020 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 31 de diciembre de 2019 es de USD 32,472.31 El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.994 veces el monto de la cartera de préstamos hipotecarios.

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECAS AL 31 DE MARZO DE 2020



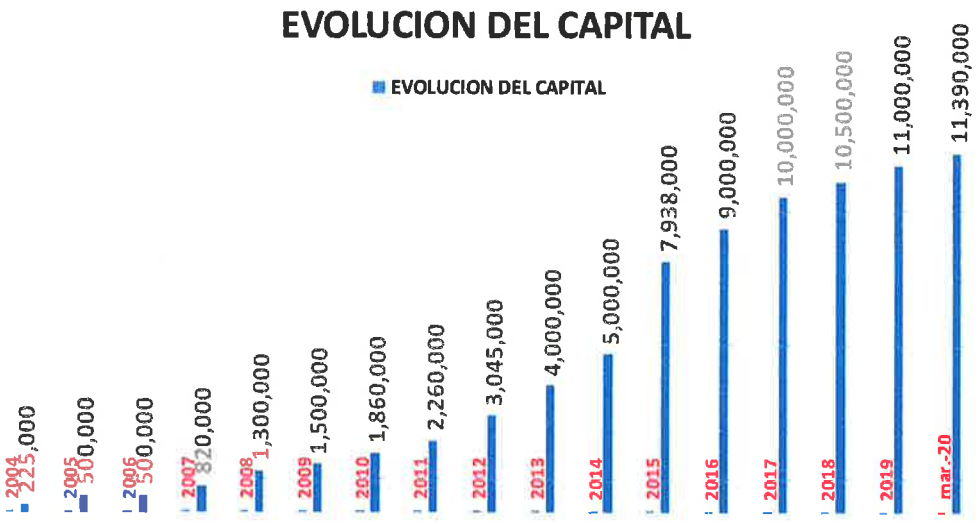
B. RECURSOS DE CAPITAL

METROCREDIT

El capital pagado aumentó en el primer trimestre del año 2020, USD 390,000 en efectivo, para llegar a USD11,390,000.00, por la colocación en el mercado de acciones preferidas durante este período, ya que al mes de diciembre le fue autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones. Las utilidades retenidas aumentaron 7.52% vs el cierre del trimestre anterior y 62.46 % mayor que al 31 de diciembre de 2018. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el período por USD 2,212,000 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD 9,250,000, además el nivel de endeudamiento que pasó de 12.43 veces al 31 de diciembre de 2019 a 12.33 en el presente trimestre.

Indicadores de solvencia

	2017	2018	2019	Marzo 2020
Patrim./activos	7.8%	7.95%	7.44%	7.50%
Patrim/cartera	11.3%	10.29%	9.34%	9.48%



C. RESULTADOS OPERATIVOS

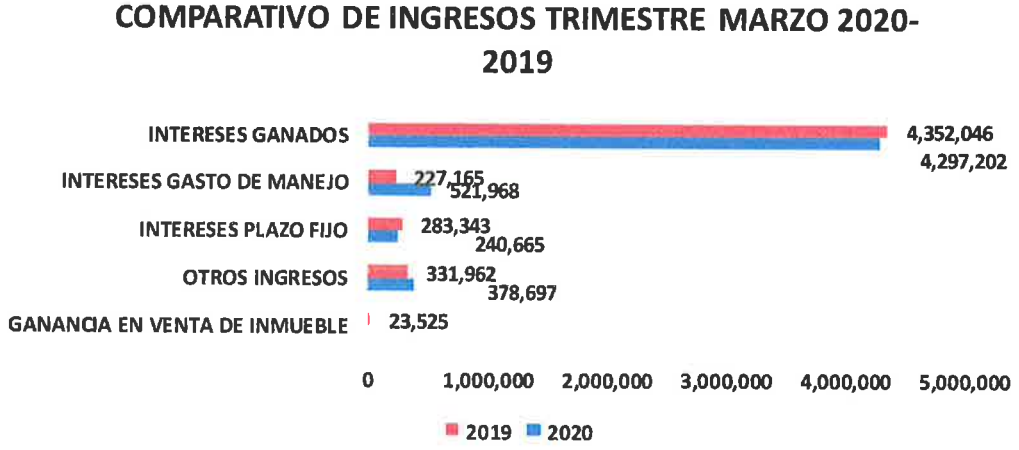
Durante el primer trimestre del año 2020, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD 5,438,532 o un 4.22% mayor que el primer trimestre del año 2019 comparativamente. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 4,297,202 Manejo USD 521,968, Otros ingresos USD 378,697, intereses ganados en plazo fijo USD 240,665. Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 79.01%, los gastos de manejo un 9.60%, los otros ingresos 6.96% , los intereses ganados en plazo fijo 4.43 % .

	Marzo 2018	Diciembre 2018	Dic . 2019	Marzo 2020
Retorno/activos promedio	1.5%	1.42%	1.44%	0.83%
Retorno/capital promedio	22.5%	22.27%	24.24%	15.08%

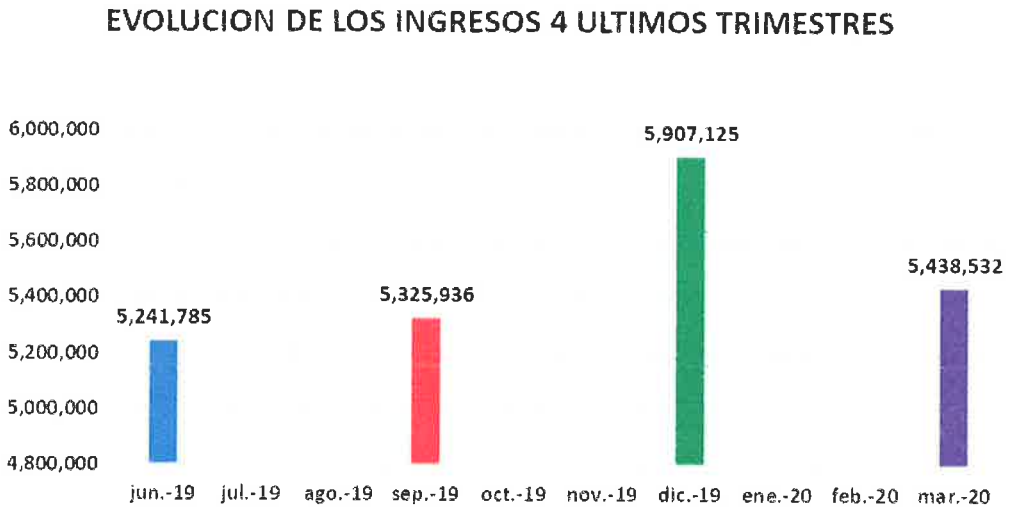
METROCREDIT

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 2004- MARZO 2020, es importante observar que hasta el año 2019 son períodos de 12 meses. Para el 2020 es solo un trimestre.

A continuación cuadro comparativo de ingresos del primer trimestre del año 2020 vs el mismo período del año 2019:



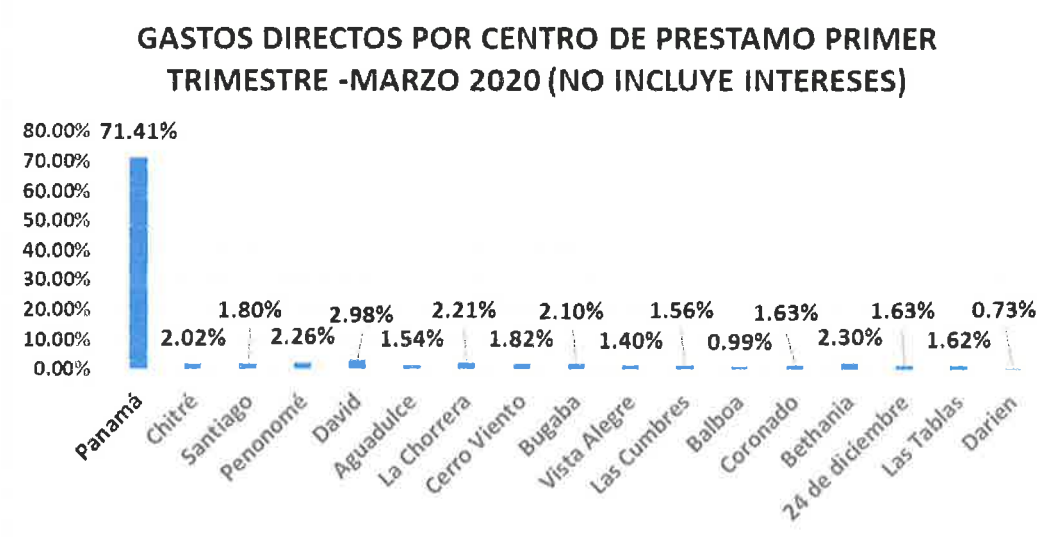
A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma



Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del trimestre alcanzaron la suma de USD 5,016,460 o sea 5.54% mayor que el trimestre similar del año 2019. Si comparamos los gastos del primer trimestre del año 2020 vs el período similar al año 2019, los gastos del año 2020 por concepto de intereses representan un 13.73% mayor del total de gastos por intereses del primer trimestre del 2019. En cuanto a gastos generales y administrativos se dio una disminución de 3.70% vs el período similar del año 2019.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD2,863,464 y representan un 57.08% del total de gastos del trimestre , los gastos de honorarios alcanzan la suma de USD 387,242 o 7.72%, los gastos de comisiones por USD428,942 o un 8.55% y los gastos de personal que suman USD 327,603 o sea un 6.53% 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 USD422,072 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta en el trimestre de USD 361,816. Las utilidades netas acumuladas del primer trimestre del año 2020 representan una disminución de 11.18% comparativas al mismo período del año 2019.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

En el primer trimestre del año 2020, se continuó con la estrategia de una buena y permanente campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y redes sociales en base a 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 dieciséis centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también el Centro de Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones netas de préstamos aumentaron durante el presente trimestre un 3.04% vs el trimestre anterior finalizado el 31 de diciembre de 2019. 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, aunque ya el nuevo gobierno lleva a marzo de 2020, 9 meses en funcionamiento, lo que estimamos hace algunos meses se está cumpliendo, si bien nuestra cartera de créditos ha mejorado, la situación del país en el mejor de los casos estaba en proceso de mejora para el segundo semestre del año 2020, ya que los indicadores macroeconómicos no están resultando favorables y menos ahora con la pandemia del COVID 19 a nivel mundial. No obstante al "cerrar la llave" de préstamos por parte de los bancos durante el primer trimestre, 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 años, sobre todo en el área de provincias centrales, la dirección de la empresa continuaba 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 convirtió en el centro de captación número 16.

Del total de la cartera 98.95% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 1.05 % 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.

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

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Dic. - 2016	Junio 2017	Dic. 2017	Junio 2018	Dic.- 2018	Junio 2019	Diciembre 2019
Fecha del comité	28/03/2017	01/02/2018	01/02/2018	17/10/2018	03/05/2019	31/10/2019	22/05/2020
Fortaleza Financiera	paA-	paA-	paA-	paA-	paA-	paA	paA
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	paA+	paA+	paA+	paA+	pa 1	pa 1	pa 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	paA+	paA+	paA+	paA+	paA+	paAA-	paAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	paA+	paA+	paA+	paA+	paA+	paAA-	paAA-
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	-	paA+	paA+	paA+	paA+	paAA-	paAA-
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 179-19)	-	-	-	-	paA+	paAA-	paAA-
Emisión de Acciones Preferidas (SMV-575-2019*						*pa A-	*pa A-
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva	Estable	Estable

*** paA- Perspectiva Estable. Comité 04/2020 de fecha 27 de enero de 2020.**

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 continúa 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.

El gobierno corporativo se encuentra a buen nivel, hay dos directores independientes en la Junta Directiva, y manuales debidamente aprobados y en funcionamiento.

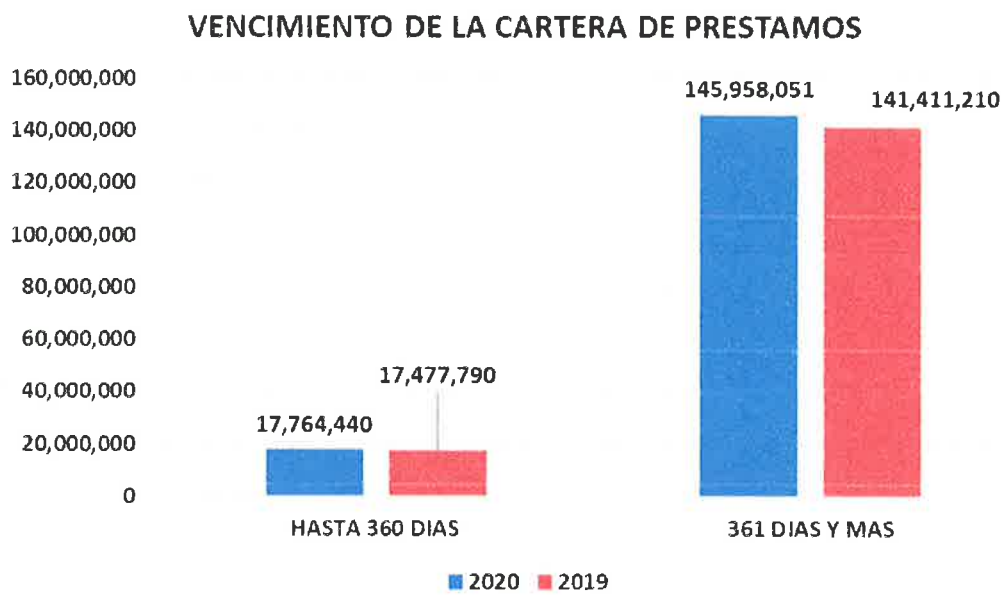
La decisión de reestructurar su balance muestra resultados favorables, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2, 3 y 4 años). La meta es que para finales del año 2020 la colocación de VCNs disminuya a la mitad de lo que representaban en el año 2016.
Los resultados de esta decisión se verán mayormente implementados durante el primer semestre del año 2020. Los préstamos bancarios a largo plazo fueron cancelados en su totalidad, y a corto plazo han disminuido el último año un 58% y los sobregiros un 27.5%.

En el mes de noviembre de 2019 se sometió ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y la Bolsa de Valores de Panamá, la solicitud de aprobación bajo el procedimiento abreviado de una emisión de Acciones Preferidas por un monto de USD10 millones, correspondiente a diez mil acciones (10,000) con un valor nominal de USD 1,000 cada una, que servirán para fortalecer la base de capital de la empresa. Esta emisión fue aprobada mediante la Resolución 575-19 del 20 de diciembre de 2019. Es importante mencionar que una vez se coloque la misma a mediano plazo el capital pagado de la empresa excederá los veinte millones de dólares. (USD20,000,000.00, lo que impactará positivamente en los índices financieros de nuestra empresa, sobre todo en los de solvencia, donde por ejemplo con cifras a diciembre 31 de 2019 el Patrimonio/Activos pasaría de 7.44% a 12.46%, y el índice de Patrimonio/Cartera pasaría de 9.34% a 12.46%.
En lo relativo a endeudamiento, pasaría en la relación deuda/patrimonio de 12.43 veces a 7.43 veces.

El emisor mantiene una cobertura de intereses año 2020 de 1.15 veces.

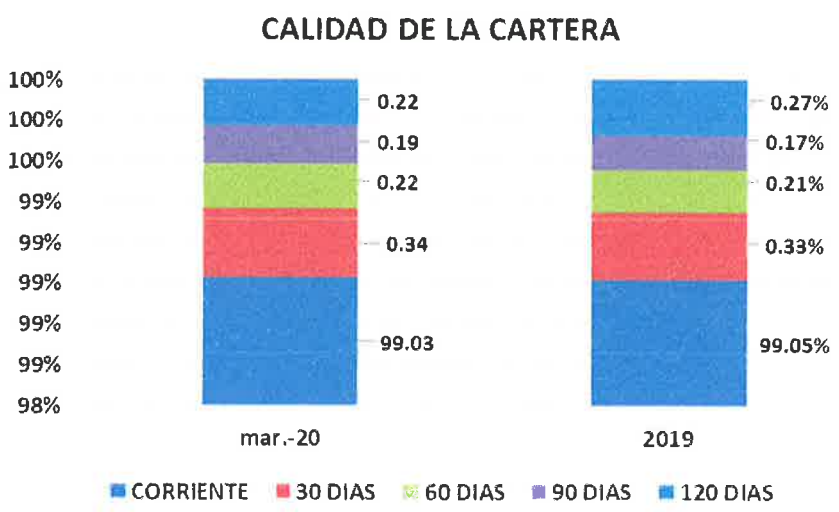
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los últimos años.

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 31 de marzo de 2020.



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 31 de marzo de 2020.



MOROSIDAD DE LA CARTERA POR TRIMESTRE AÑO 2020

	JUNIO 2019	SEPT. 2019	DIC 2019	MAR 2020
Morosidad de la cartera(+60D)	0.44%	0.42%	0.44%	0.41%
Relación préstamo/valor*	49.8%	49.3%	50.0%	50.0%

- Loan to value

EVENTOS SUBSECUENTES

Es un hecho público y notorio lo que ha ocurrido en nuestro país a partir de mediados de marzo, y por supuesto en el resto del mundo, la Pandemia del Covid 19.

Con relación a Panamá, el Presidente de la República emitió un decreto por el cual se decretó una emergencia nacional desde esa fecha.

Las consecuencias es que la economía nacional ha estado prácticamente paralizada, producto de un confinamiento obligatorio, con períodos de circulación de 2 horas al día de lunes a sábado y los domingos con 0 circulación.

Igualmente se aprobó por el Órgano Ejecutivo una moratoria en el pago a bancos, financieras y cooperativas, adicionalmente una moratoria en el pago de los servicios públicos, de agua, luz y teléfono.

Se aprobó el poder enviar a los colaboradores de las empresas con contratos de trabajo suspendidos por un período inicial de 3 meses, y se permiten las modificaciones a los contratos de trabajo hasta por el 50% de las horas laborales.

Todo esto ha llevado a causar un desempleo por el orden de más de 225,000 para mediados del mes de junio del año 2020 y las perspectivas de finalizar el año con más de 500,000 personas desempleadas o un 25% de la población económicamente activa, y lo que esto significa de hambre, inseguridad y lo que al final sería una recesión, a pesar de que las multilaterales ven a nuestro país creciendo.

En el área específica de la pandemia, vemos que en nuestro país el número de contagiados supera las 25,000 personas y los fallecidos más de 500. Esto con los hospitales y salas de cuidados intensivos a punto de colapsar, lo que empeoraría más la situación en que vivimos.

Hipotecaria Metrocredit tomó la decisión de suspender a 40% de su personal, ajustar los horarios de apertura del negocio y de cerrar temporalmente dos de sus centros de captación de créditos, situación de la que no escapa el resto del sector, no obstante algo positivo de todo esto es que el nivel de cobranzas se mantiene casi tan bueno como antes de la pandemia.

Proyecciones no tenemos, el nivel de infectados se había mejorado, se abrió un sector de la economía y se relajaron las medidas y todo fue a peor, que podemos esperar, es difícil de predecir, no consideramos presentar informes económicos , solo basta con leer el periódico y ver los noticieros para que todo lo que aquí se escribe del medio ambiente pueda ser corroborado, lo que si se espera es que la contracción de la economía panameña a causa de la pandemia podría ser más pronunciada que lo que se esperaba en las primeras estimaciones.

Números preliminares apuntan a que la contracción de la economía podría situarse entre el 7% y el 10%, contrario a lo que vaticinaban el Ministerio de Economía y Finanzas , el Fondo Monetario Internacional y Calificadoras de Riesgo que estimaban un 2% de contracción económica hasta no hace poco, y esto se basa que durante los meses de abril y mayo, y buena parte del mes de junio la mayoría de las actividades económicas a nivel nacional estuvieron detenidas, lo que podría indicar que estos números podrían ser mayores.

En el tercer y cuarto trimestre al abrir las empresas, se espera un inicio de la recuperación

Solo esperamos que la situación pueda mejorar en el 2021 y esto, es posterior a la producción de algunas de las vacunas que en este momento se encuentran en etapa de prueba.

II PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2020
(31 de marzo de 2020)

METROCREDIT
HIPOTECARIA

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
INTERINO

Al 31 de marzo de 2020

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Carta 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 - 32

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 31 de marzo de 2020, 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 31 de marzo de 2020. 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 31 de marzo de 2020; 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

22 de junio de 2020
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2020

ACTIVOS	NOTAS		31 de Marzo 2020		31 de Diciembre 2019
Activos corrientes					
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	29,013,155	B/.	28,685,777
Préstamos por cobrar - clientes	2		17,764,540		17,477,790
Adelanto a préstamos por cobrar			83,108		87,652
Adelanto a compra			-		102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3		196,871		257,127
Gastos pagados por adelantado	4		2,510,537		2,487,167
Otros activos corrientes	5		8,485		43,787
Total de activos corrientes			49,576,696		49,141,675
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6		3,994,515		3,944,515
Propiedades disponibles para la venta	7		4,248,852		1,261,300
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8		1,369,213		1,390,555
Otros activos					
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2		145,958,051		141,411,210
Cuentas por cobrar - otras			1,492,000		2,011,085
Mejoras y obras en contrucción			234,713		95,713
Depósito de garantía			25,325		23,325
Gastos de organización, neto de amortización acumulada			14,565		16,071
Total de otros activos			147,724,654		143,557,404
Total activos			**206,913,930**		199,295,449
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**322,999,277**	B/.	314,013,564

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2020

PASIVOS	NOTAS		31 de Marzo 2020		31 de Diciembre 2019
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar - proveedores	**9**	B/.	341,262	B/.	267,350
V.C.N. por pagar	**E**		30,542,000		32,754,000
Préstamos por pagar - bancos	**10**		1,328,092		1,348,119
Impuesto y retenciones por pagar	**11**		22,299		25,000
Adelantos recibidos de clientes			14,548		149,319
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.			6,511		14,279
Impuesto sobre dividendos por pagar			-		9,912
Impuesto por pagar	**12**		496,171		404,641
Total de pasivos corrientes			32,750,883		34,972,620
Pasivos a largo plazo					
Bonos por pagar	**E**		121,312,000		112,062,000
Sobregiros bancarios	**1**		6,108,492		7,547,631
Total de pasivos a largo plazo			127,420,492		119,609,631
Otros pasivos					
Cuentas por pagar - otras			100,259		100,259
Dividendos por pagar			33,546		44,546
Intereses no devengados	**2**		20,284,324		19,150,300
Gastos de manejo no devengados	**2/13**		6,219,625		6,181,985
FECI por pagar	**2**		4,580,367		4,390,781
Total de otros pasivos			31,218,121		29,867,871
Total de pasivo			191,389,496		184,450,122
PATRIMONIO					
Capital social autorizado					
20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 11,000 acciones para marzo de 2020 y diciembre de 2019	**14**		11,000,000		11,000,000
Acciones preferidas	**14**		390,000		-
Utilidades no distribuidas	**15**		4,134,434		3,845,327
Total de patrimonio de los accionistas			15,524,434		14,845,327
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/.	**206,913,930**	B/.	199,295,449

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2020

	NOTAS	2020 PRIMER TRIMESTRE	%	2019 PRIMER TRIMESTRE	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 4,297,202	100	B/. 4,352,046	100	B/. (54,844)	(1.26)
Gastos por intereses							
Bonos y VCN's	**E**	2,731,621	64	2,306,152	53	425,469	18.45
Financieros		131,843	3	211,580	5	(79,737)	(37.69)
Total de gastos por intereses		2,863,464	67	2,517,732	58	345,732	14.73
Total ingresos por intereses, neto		1,433,738	33	1,834,314	42	(400,576)	(21.84)
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo		521,968	12	227,165	5	294,803	129.77
Intereses ganados - plazos fijos		240,665	6	283,343	7	(42,678)	(15.06)
Otros ingresos	**16**	378,697	9	331,962	8	46,735	14.08
Total de otros ingresos		1,141,330	27	842,470	19	298,860	35.47
Ingresos netos por interés y otros		2,575,068	60	2,676,784	62	(101,716)	(3.80)
Menos:							
Gastos generales y administrativos	**17/18**	2,152,996	50	2,235,619	51	(82,623)	(3.70)
Más							
Ganancia en venta de bienes inmuebles		-	-	23,525	1	(23,525)	(100.00)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		422,072	10	464,690	11	(42,618)	(9.17)
Menos: impuesto sobre la renta causado - 1er. Trimestre		60,256	1	57,338	1	2,918	5.09
Utilidad neta		B/. **361,816**	9	B/. 407,353	10	B/. (45,537)	(11.18)

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 tres meses terminado al 31 de marzo de 2020

	Acciones comunes	Acciones preferidas	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2018	B/. 10,500,000	B/. -	B/. 2,562,633	B/. 13,062,633
Más: emisión de acciones	500,000	-	-	500,000
Menos: impuesto complementario	-	-	(36,750)	(36,750)
Dividendos declarados	-	-	(1,038,128)	(1,038,128)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2019	-	-	2,357,572	2,357,572
Saldos al 31 de diciembre de 2019	11,000,000	-	3,845,327	14,845,327
Saldos al 31 de diciembre de 2019	11,000,000	-	3,882,077	14,882,077
Más: acciones preferidas	-	390,000		390,000
Menos: impuesto complementario	-	-	(109,459)	(109,459)
Utilidad neta al 31 de marzo de 2020	-	-	361,816	361,816
Saldos al 31 de marzo de 2020	B/. **11,000,000**	B/. **390,000**	B/. **4,134,434**	B/. **15,524,434**

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 tres meses terminado al 31 de marzo de 2020

	31 de Marzo 2020	31 de Marzo 2019
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, neto de intereses ganados y comisión de cierre	B/. 2,397,569	B/. 2,372,250
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos e intereses pagados	(4,873,226)	(4,626,650)
Pago de impuestos	(17,680)	(33,141)
Préstamos otorgados	(3,168,362)	(2,944,244)
Adelanto pagado comisiones venta Bonos y VCN's	(23,370)	(329,918)
Depósito de garantía	(2,000)	(200)
Total de efectivo (utilizado)	(8,084,638)	(7,934,153)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(5,687,069)	(5,561,903)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(49,175)	(19,882)
Venta de bien inmueble	-	23,525
Construcción en proceso	(139,000)	-
Inversión en acciones	(50,000)	(50,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(238,175)	(46,357)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(20,027)	(574,766)
Préstamos o sobregiro recibidos	-	1,289,437
Bonos por pagar	9,250,000	6,344,000
VCN´s por pagar	(2,212,000)	(238,000)
Adelanto pagado de bono	-	(100,000)
Ventas de acciones preferidas	390,000	-
Abono a los sobregiros bancarios	(1,439,139)	
Financiamientos de otros impuestos	54,123	-
Dividendos pagados	(11,000)	(103,655)
Variación en cuentas por cobrar - otras	-	(254,000)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	240,665	288,950
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	6,252,622	6,651,966
Aumento en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	327,378	1,043,706
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	28,685,777	27,692,066
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo	B/. **29,013,155**	B/. 28,735,772

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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.

Acciones preferidas

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

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (99.17%) y préstamos personales a jubilados (0.83%) 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).

La Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 31 de octubre de 2019, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Dic. - 2016	Junio 2017	Dic. 2017	Junio 2018	Dic.- 2018	Junio 2019	Dic. 2019
Fecha del comité	28/03/2017	01/02/2018	01/02/2018	17/10/2018	03/05/2019	31/10/2019	22/05/2020
Fortaleza Financiera	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	PA A+	PA A+	PA A+	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	-	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 179-19)	-	-	-	-	PA A+	PA AA-	PA AA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	-	-	-	-	-	PA A-	PA A-
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Positiva	Positiva	Estable	Estable

Significado de la calificación:

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

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Base de medición

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

c) Uso de estimaciones y juicios

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

d) Moneda funcional y presentación

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

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

d) Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

e) Activos y pasivos financieros (continuación)

e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

f) Baja en activos financieros

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

g) Cuentas malas o incobrables

Motivado por la política de crédito para los préstamos y que estos están garantizados con bien inmueble, que excede al menos 3 a 1 el valor del crédito, la 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 31 de marzo de 2020

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 31 de marzo de 2020

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 31 de marzo de 2020

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

NIIF's 9, A la fecha de la emisión de los estados financieros, la administración de la empresa ha evaluado y analizado el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF's 9 Instrumentos Financieros, 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 31 de marzo de 2020

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
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
Totales	**B/. 4,000,000**	**B/. 4,000,000**	**B/. -**			

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.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

Novena Emisión de Bonos Res. SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016 (continuación)

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
M	B/. 1,506,000	B/. 1,506,000	B/. -	3	7.75%	15-06-2020
X	600,000	600,000	-	4	8.00%	07-03-2022
Y	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	26-07-2020
Z	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	11-08-2020
AA	700,000	700,000	-	2	7.50%	09-09-2020
AD	300,000	300,000	-	2	7.50%	26-09-2020
AB	4,000,000	4,000,000	-	2	7.50%	08/10/2020
AC	2,000,000	1.999,000	1,000	2	7.50%	08/09/2020
AE	500,000	500,000	-	2	7.50%	18/10/2020
AF	500,000	500,000	-	2	7.50%	26/10/2020
AG	500,000	500,000	-	2	7.50%	30/10/2020
AH	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	23/11/2020
AI	1,500,000	1,500,000	-	2	7.50%	23/11/2020
AJ	500,000	500,000	-	1.5	7.50%	20/06/2020
AK	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	29/01/2021
AL	1,500,000	1,500,000	-	2	7.50%	08/03/2021
AM	2,000,000	2,000,000	-	3	7.75%	30/01/2021
AN	1,500,000	1,500,000	-	2	7.50%	12/04/2021
AO	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	24/05/2021
AP	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	24/05/2021
AQ	1,500,000	1,499,000	1,000	2	7.50%	01-07-2021
AR	1,500,000	1,499,000	1,000	2	7.50%	10-07-2021
AS	1,800,000	1,800,000	-	2	7.50%	20-07-2021
AT	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	26-07-2021
AU	1,100,000	1,100,000	-	2	7.50%	03-08-2021
AV	1,000,000	790,000	210,000	2	7.50%	15-09-2021
AW	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	20-10-2021
AX	500,000	500,000	-	2	7.50%	24-01-2022
AY	350,000	350,000	-	2	7.50%	27-01-2022
AZ	1,200,000	1,200,000	-	2	7.50%	21-02-2022
BA	646,000	646,000	-	2	7.50%	07-03-2022
Totales	**B/.40,202,000**	**B/.39,989,000**	**B/. 213,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

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

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

Décima Emisión de Bonos
La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores, No. SMV No. 697-17 del 22 de diciembre de 2017. 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
B	B/. 1,000,000	B/. 1,000,000	B/. -	2	7.50%	05-04-2020
C	1,000,000	499,000	501,000	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
P	500,000	500,000	-	2	7.50%	26-07-2020
Sub total	**B/. 9,550,000**	**B/.9,045,000**	**B/. 505,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

Décima Emisión de Bonos Res. No. 697-17 de 22 de diciembre de 2017 (continuación)

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Sub total	**B/. 9,550,000**	**B/. 9,045,000**	**B/. 505,000**			
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	300,000	-	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	2,000,000	-	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	1,000,000	-	3	7.50%	28-03-2022
BA	500,000	500,000	-	2	7.50%	15-04-2021
Sub total	**B/. 35,500,000**	**B/. 34,985,000**	**B/. 515,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

E. Emisión de Bonos y VCNs (Continuación)

Décima Emisión de Bonos Res. No. 697-17 de 22 de diciembre de 2017 (continuación)

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Sub total	**B/. 35,500,000**	**B/. 34,985,000**	**B/. 515,000**			
BB	700,000	700,000	-	2	7.50%	25-04-2021
BC	1,000,000	1,000,000	-	1.5	7.50%	06-11-2020
BD	500,000	500,000	-	2	7.50%	29-05-2021
BE	800,000	800,000	-	2	7.50%	29-05-2021
BF	600,000	599,000	1,000	2	7.50%	29-05-2021
BG	500,000	500,000	-	2	7.50%	30-08-2021
BH	1,000,000	998,000	2,000	1.5	7.50%	06-11-2020
BI	500,000	440,000	60,000	2	7.50%	29-05-2021
BJ	1,000,000	1,000,000	-	1.5	7.50%	06-11-2020
BK	1,000,000	885,000	115,000	3	7.50%	02-03-2023
BL	500,000	370,000	130,000	2	7.50%	22-03-2022
BM	2,000,000	1,432,000	568,000	2	7.50%	28-03-2022
Totales	**B/. 45,600,000**	**B/. 44,209,000**	**B/. 1,391,000**			

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/. 800,000	B/. -	3	7.50%	30-05-2022
B	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	05-06-2021
Subtotales	**B/. 1,800,000**	**B/. 1,800,000**	**B/. -**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

E. Emisión de Bonos y VCNs (Continuación)
Décima Primera Emisión de Bonos Res. No.179-19 de 7 de mayo de 2019 (continuación)

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Subtotales	**B/. 1,800,000**	**B/. 1,800,000**	**B/. -**			
C	500,000	500,000	-	2	7.50%	07-08-2020
D	1,000,000	1,000,000	-	1.167	7.50%	07-12-2020
E	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	14-06-2021
F	1,360,000	1,360,000	-	2	7.50%	21-06-2021
G	600,000	600,000	-	2	7.50%	28-06-2021
I	1,000,000	1,000,000	-	1.5	7.00%	10-01-2021
J	1,000,000	1,000,000	-	1.5	7.50%	11-01-2021
K	1,000,000	1,000,000	-	3	7.50%	07-08-2022
L	800,000	800,000	-	2	7.50%	14-08-2021
M	400,000	400,000	-	3	7.50%	14-08-2022
N	400,000	400,000	-	2	7.50%	23-08-2021
O	1,250,000	1,250,000	-	2	7.50%	28-08-2021
P	1,725,000	1,725,000	-	2	7.50%	04-09-2021
Q	900,000	900,000	-	3.	7.00%	04-09-2022
R	1,000,000	1,000,000	-	3.	7.00%	24-09-2022
S	800,000	800,000	-	1.5	7.00%	10-01-2021
T	1,000,000	1,000,000	-	2.	7.00%	09-10-2021
U	1,000,000	990,000	10,000	1.	7.00%	08-11-2020
V	500,000	500,000	-	2.	7.00%	14-11-2021
W	500,000	500,000	-	2.	7.00%	15-11-2021
X	800,000	550,000	250,000	2.	7.00%	27-11-2021
Y	300,000	295,000	5,000	2.	7.00%	29-11-2021
Z	700,000	700,000	-	2.	7.00%	10-12-2021
AA	1,000,000	1,000,000	-	2	7.00%	10-01-2021
AB	300,000	300,000	-	2	7.00%	10-01-2021
AC	1,000,000	1,000,000	-	3	7.50%	20-01-2022
AD	1,000,000	925,000	75,000	2	7.50%	08-02-2022
AE	735,000	732,,000	3,000	1	7.00%	14-03-2021
AF	700,000	700,000	-	1	7.00%	20-05-2021
AG	515,000	515,000	-	1	7.00%	31-05-2021
AH	500,000	500,000	-	1	7.00%	04-08-2021
AI	500,000	500,000	-	2	7.50%	05-02-2022
AJ	500,000	424,000	76,000	2	7.50%	06-02-2022
AK	500,000	500,000	-	1	7.00%	11-06-2021
AL	1,000,000	911,000	89,000	2	7.50%	21-02-2022
AM	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	21-02-2022
AN	500,000	500,000	-	3	7.50%	04-03-2023
AO	1,000,000	1,000,000	-	4	7.50%	12-03-2024
AP	600,000	495,000	105,000	2	7.50%	13-03-2022
AQ	500,000	500,000	-	1	7.00%	18-09-2021
AR	1,000,000	200,000	800,000	2	7.50%	20-03-2022
AS	500,000	342,000	158,000	2	7.50%	25-03-2022
AT	500,000	-	500,000	1	7.00%	27-09-2021
Totales	**B/. 35,185,000**	**B/. 33,114,000**	**B/. 2,071,000**			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

E. Emisión de Bonos y VCNs (Continuación)
Décima Primera Emisión de Bonos Res. No.179-19 de 7 de mayo de 2019 (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 31 de marzo de 2019, así:

BONOS POR PAGAR		Montos en circulación
Octava Emisión		B/. **4,000,000**
Novena Emisión		**39,989,000**
Décima Emisión		**44,209,000**
Décima Primera Emisión		**33,114,000**
TOTAL, BONOS POR PAGAR		B/.**121,312,000**

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 31 de marzo de 2020

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

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
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	3,228,000	2,000	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	2,000,000	-	1	6.75%	15-06-2020
BM	600,000	600,000	-	1	6.75%	24-06-2020
BO	500,000	500,000	-	1	6.75%	09-09-2020
BP	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	27-09-2020
BQ	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	07-10-2020
BR	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	16-10/2020
BS	600,000	600,000	-	1	6.75%	28/10-2020
BT	1,000,000	999,000	1,000	1	6.75%	01-11-2020
BU	500,000	500,000	-	1	6.75%	12-11-2020
BV	2,000,000	2,0000,00		1	6.75%	08-01-2021
BW	725,000	725,000		1	6.75%	08-01-2021
CD	2,040,000	2,040,000		1	6.75%	08-01-2021
BY	1,900,000	1,900,000		1	6.75%	14/01/2021
BZ	1,000,000	1,000,000		.5	6.75%	24-07-2020
CA	1,000,000	1,000,000		.75	6.75%	22/10//2020
CB	1,500,000	1,500,000		1	6.75%	20/01/2021
CC	1,485,000	1,485,000		1	6.75%	25/01/2021
BX	3,000,000	3,000,000		1	6.75%	26-02-2021
CF	500,000	400,000	100,000	1	6.75%	12/03/2021
CG	500,000	302,000	198,000	1	6.75%	21/03/2021
CH	600,000	493,000	107,000	1	6.75%	05/03/2021
Totales	**B/. 30,950,000**	**B/. 30,542,000**	**B/. 408,000**			

El monto de **VCN´s,** en circulación asciende a **B/.30,542,000**, Al 31 de marzo de 2020.

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de marzo de 2020, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 20 de abril de 2020 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) **al 31 de marzo de 2020** asciende a CUATRO MILLONES SEISCIENTO VEINTISITE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA DOLARES CON DIECISITE CENTAVOS DE DÓLAR ($4,627,890.17)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 (continuación)

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

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a DIEZ MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES DOLARES CON DIEZ CENTAVOS DE DÓLAR. ($10,541,793.10), para la misma fecha.

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) Al 31 de diciembre de 2019 asciende a SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR ($6,179,699.37)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a TRECE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO DOLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR. ($13,852,418.47), 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) **al 31 de marzo de 2019** a TREINTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS VEINTE DOLARES CON SETENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR. (US $39,960,620.72).

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON VEINTISIETE CENTAVOS DE DÓLAR ($74,585,263.27), para la misma fecha.

Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Treinta y Seis Millones Doscientos Noventa y Tres Mil Dólares con 00/100, ($36,293,000); al 31 de marzo de 2020; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Tres Millones Seiscientos Noventa y Seis Mil Dólares ($3,696,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

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 2019,** asciende a TREINTA Y TRES MILLONES DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR. (US $33,002,751.45).

Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Veintinueve Millones Novecientos Cincuenta y Cinco Mil Dólares con 00/100, ($29,955,000); al 31 de diciembre 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 Seiscientos Ochenta y Ocho Mil Dólares ($9,688,000), 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 CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL TREINTA DOLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS DE DÓLAR ($64,424,030.36), 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 31 de marzo de 2020** a CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO DOLARES CON CERO CENTAVOS DE DÓLAR, ($47,130,794.00).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

Fideicomiso X - Emisión de Bonos por US $45MM Fideicomiso 78-000172 (continuación)
Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Cuarenta y Un Millones Quinientos Veintidós Mil Dólares con 00/100 ($41,522,000); al 31 de marzo de 2020; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Dos Millones Seiscientos Ochenta y Siete Mil Dólares, ($2,687,000), 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 (X emisión), al 31 de marzo de 2020, asciende a OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS DE DOLARES ($84,488,517.88) 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 2019** a CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TRES MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR, ($45,803,174.69). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Cuarenta y Un Millones Quinientos Ochenta y Cuatro Mil Dólares con 00/100 ($41,584,000); al 31 de diciembre 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 Dos Millones Cuatrocientos Treinta y Ocho Mil Dólares, ($2,438,000), 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 (X emisión), al 31 de diciembre de 2019, asciende a OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS DE DOLARES ($84,245,629.32) para la misma fecha.

Fideicomiso XI - Emisión de Bonos por US$70MM Fideicomiso 78-000202
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 marzo de 2020** a VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DOS DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR, ($22,508,902.55).

Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Veinte Millones Trescientos Mil Dólares con 00/100 ($20,370,000); al 31 de marzo de 2020; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Doce Millones Seiscientos Cuarenta y Cuatro Mil Dólares, ($12,744,000), 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 (X emisión), al 31 de marzo de 2020, asciende a TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DOLARES ($38,130,199.84) 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, (XI emisión), al 31 de diciembre de 2019, asciende a TRECE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y OCHO DOLARES CON TRENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR, ($13,486,048.38). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Doce Millones Ciento Diez Mil Dólares con 00/100 ($12,110,000); al 31 de diciembre 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 Diez Millones Setecientos Ochenta y Siete Mil Dólares, ($10,787,000), 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 31 de marzo de 2020

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

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 Dieciocho Millones Ochocientos Noventa y Siete Mil Setecientos Treinta y Siete Dólares con 90/100, (US $18,897,737.90) **al 31 de marzo de 2020**.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a Cuarenta y Ocho Millones Ciento Dieciocho Mil Ciento Diecisiete Dólares con 96/100 ($48,118,117.96), **al 31 de marzo de 2020**; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de Trece Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Dólares, ($13,845,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) asciende a Veintisiete Millones Quinientos Cinco Mil Cuatrocientos Cuarenta Dólares con 17/100, (US $27,505,440.17) al 31 de diciembre de 2019.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a Sesenta Millones Trecientos Treinta Mil Trecientos Noventa y Cuatro Dólares con 92/100 ($60,330,394.92), **al 31 de diciembre de 2019**; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de Ocho Millones Cuatrocientos Cincuenta y Nueve Mil Dólares, ($8,459,000), 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 31 de marzo de 2020

1. Efectivo en cajas y bancos

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

		Marzo 2020		Diciembre 2019
Efectivo en caja y cuentas corrientes				
Caja general	B/.	6,200	B/.	6,200
Efectivo en banco –cuentas corrientes y de ahorros		3,555,882		3,228,504
Depósitos a plazos fijos		25,451,073		25,451,073
Sub totales		29,013,155		28,685,777
Menos: sobregiros bancarios		(6,108,492)		(7,547,631)
Totales netos	B/.	**22,904,663**	B/.	21,138,146

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

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

		Marzo 2020		Diciembre 2019
Préstamos por cobrar	B/.	163,722,591	B/.	158,889,000
Menos: intereses no devengados, comisiones de manejo y FECI		31,084,316		29,722,769
Totales netos	B/.	**132,638,275**	B/.	129,166,231

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

		Marzo 2020	%		Diciembre 2019	%
Porción corriente						
Hasta 360 días	B/.	17,764,540	10.85	B/.	17,477,790	11.00
Porción no corriente						
Más de 360 días		145,958,051	89.15		141,411,210	89.00
Totales	B/.	163,722,591	100.00	B/.	158,889,000	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

2. Préstamos por cobrar - clientes (continuación)

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

		Marzo 2020	**%**		Diciembre 2019	%
Corriente	B/.	162,134,481	99.03	B/.	157,379,555	99.05
30 días		556,657	0.34		524,334	0.33
60 días		360,190	0.22		365,444	0.23
90 días		311,073	0.19		270,111	0.17
120 días		360,190	0.22		349,556	0.22
Totales	B/.	**163,722,591**	100.00	B/.	158,889,000	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.196,871 para el 31 de marzo de 2020 corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2020, (diciembre 2019: B/.257,127).

4. Gastos pagados por adelantado

El monto de B/.**2,510,537** para el 31 de marzo de 2019, (diciembre 2019: B/.2,487,167), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN; y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

	Marzo 2020	Diciembre 2019
Comisiones de venta de bonos	B/. 2,089,213	B/. 2,457,933
Gastos pagados por adelantado	421,324	29,234
Totales	B/. **2,510,537**	B/. 2,487,167

5. Otros activos corrientes

El monto de B/.8,485, para marzo de 2020, (diciembre 2019 B/.43,787) corresponden a los intereses por cobrar de los depósitos a plazos fijos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

6. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

Las inversiones se han realizado, así:

		Marzo 2020	Diciembre 2019
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables Vencimiento 19 noviembre 2020	2,000,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de Administración	992,728	992,728
Inversión en sociedades	Acciones	901,787	851,787
Totales		B/. **3,994,515**	B/. 3,944,515

7. Propiedades disponibles para la venta

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

Al 31 de marzo de 2020, el saldo de esta cuenta ascendía a B/.**4,248,852,** (diciembre 2019: B/.1,261,300), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, así:

31 de marzo de 2020	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/. 1,367,727	B/. 810,140	B/. 429,950	B/. 293,652	B/. 137,169	B/. 3,931,308
Más: adquisiciones	-	-	39,233	8,250	1,692	-	-	49,175
Saldos al 31 de marzo	500,000	392,670	1,406,960	818,390	431,642	293,652	137,169	3,980,483
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(123,685)	(1,036,466)	(609,284)	(352,264)	(290,462)	(128,592)	(2,540,753)
Más: gastos del período	(-)	(6,101)	(33,871)	(17,465)	(9,263)	(3,190)	(627)	(70,517)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(129,786)	(1,070,337)	(626,749)	(361,527)	(293,652)	(129,219)	(2,611,270)
Saldos netos	**500,000**	**262,884**	**336,623**	**191,641**	**70,115**	**-**	**7,950**	**1,369,213**
31 de diciembre de 2019								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	1,284,688	706,645	410,160	281,513	128,139	3,703,815
Más: adquisiciones	-	-	83,039	103,495	19,790	12,139	9,030	227,493
Saldos al 31 de marzo	500,000	392,670	1,367,727	810,140	429,950	293,652	137,169	3,931,308
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	(-)	(3,272)	(145,222)	(106,926)	(37,981)	(22,830)	(6,132)	(322,363)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(123,685)	(1,036,466)	(609,284)	(352,264)	(290,462)	(128,592)	(2,540,753)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 268,985	B/. 331,261	B/. 200,856	B/. 77,686	B/. 3,190	B/. 8,577	B/. 1,390,555

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2020

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

		Marzo 2020	%		Diciembre 2019	%
De 1 a 30 días	B/.	131,113	25.65	B/.	68,563	25.65
De 31 a 60 días		30,298	24.67		65,955	24.67
De 61 a 90 días		44,147	13.20		35,293	13.20
De 91 a 120 o más		135,704	36.48		97,539	36.48
Totales	B/.	**341,262**	100.00	B/.	267,350	100.00

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

10. Préstamos por pagar - bancos
El monto de esta cuenta corresponde a préstamos bancarios otorgados, así:

PORCIÓN CORRIENTE		**Marzo 2020**	Diciembre 2019
METROBANK, S. A.			
Préstamo No.	Fecha vencimiento		
Varios préstamos	2017 - 2021	28,092	48,119
BANISI, S. A.			
Préstamo No.	Fecha vencimiento		
Varios préstamos	2019 - 2020	1,300,000	1,300,000
Totales		B/. **1,328,092**	B/ 1,348,119

El Préstamo de Banisi, S. A., está garantizado con depósito a plazo fijo

11. Impuestos y retenciones por pagar
El importe de B/.**22,299** para marzo de 2020, (diciembre 2019: B/.25,000), 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 2020 y diciembre de 2019. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril, y enero de 2020.

12. Impuesto sobre la renta por pagar
El monto de B/.**496,171** para marzo de 2020, (diciembre 2019: B/.404,641), corresponden al impuesto de renta causado para el periodo 2019 y la partida del impuesto sobre la renta estimada para el año 2020. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según la declaración jurada de renta de los períodos 2019 y 2018, respectivamente.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

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:

	Marzo 2020	Marzo 2019
Saldos al inicio del período	B/. 6,181,985	B/. 5,972,674
Totales del período al 31 de marzo de 2020 y al 32 de diciembre de 2019.	559,608	545,631
Menos: monto diferido por amortizar	**6,219,625**	6,291,140
Totales de ingresos del período	B/. **521,968**	B/. 227,165

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.

El Capital Pagado de la empresa Al 31 de diciembre de 2019 asciende a Once Millones Dólares (US$11,000,000) moneda de los Estados Unidos de América, lo cual, corresponden a 11,000 acciones comunes.

Acciones preferidas

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

Al 31 de marzo de 2020, la empresa había vendido 390 acciones preferidas de un valor de B/. 1,000, cada una, para un capital pagado de B/.390,000.

15. Utilidades no distribuidas

Al 31 de marzo de 2020, a las utilidades no distribuidas se le resto la suma de B/.**109,549**, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

16. Otros ingresos

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

	Marzo 2020	Marzo 2019
Legales	B/. 161,650	B/. 166,100
Notariales	22,560	25,316
Avalúos	50,975	39,625
Cesión	38,125	43,075
Timbres	6,133	8,086
Seguros	88,865	37,456
Minuta - carta de cancelación	5,840	4,150
Varios	4,549	8,154
Totales	B/. **378,697**	B/. 331,962

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

17. Gastos generales y administrativos

El importe de B/.**2,152,996**, Al 31 de marzo de 2020, (2019: 31 marzo; B/.2,235,619), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

	NOTAS		2020		2019		AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	19	B/.	327,603	B/.	317,247	B/.	10,356
Honorarios profesionales			387,242		619,786		(232,543)
Comisión - ventas bonos y VCN			428,942		283,888		145,054
Viáticos y viajes			13,307		23,355		(10,048)
Atención a clientes y empleados			42,296		25,186		17,110
Papelería y útiles de oficina			25,034		27,241		(2,207)
Papel sellado y timbres			631		824		(193)
Alquileres			106,297		81,255		25,042
Luz			21,053		11,710		9,344
Teléfono y Internet			33,572		32,520		1,052
Agua			658		655		4
Cuotas y suscripciones			33,572		12,003		21,570
Combustibles y lubricantes			20,281		21,576		(1,295)
Transporte - sucursales			529		826		(297)
Aseo y limpieza			9,677		9,856		(179)
Acarreo y flete			1,857		1,782		75
Correo y porte postal			11,920		11,705		216
Propaganda			153,992		168,989		(14,997)
Impuestos municipales			7,262		4,551		2,711
Impuestos nacionales			34,544		27,857		6,687
Seguros			22,926		17,602		5,324
Depreciaciones y amortizaciones			70,517		74,221		(3,705)
Organización			1,504		3,826		(2,322)
Donación			641		31,330		(30,689)
Alquiler de equipo			26,636		25,528		1,108
Reparación y mantenimiento			41,105		48,016		(6,911)
Bancarios			19,363		31,284		(11,921)
I.T.B.M.S. - asumido			84,034		63,379		20,655
Traspasos, placas y revisados			878		587		291
Uniformes			245		758		(513)
Fumigación			1,236		1,297		(61)
Seguridad y vigilancia			14,582		5,262		9,320
Legales y notariales			7,612		10,349		(2,736)
Seguros - préstamos			17,284		24,947		(7,663)
Avalúos - préstamos			19,475		-		19,475
No deducible			160,225		201,038		(40,813)
Multas y recargos			4,461		13,382		(8,921)
Totales			**2,152,996**	B/.	2,235,619	B/.	(82,623)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2020

18. Gastos de personal

El importe de B/.**327,603,** para marzo de 2020, (diciembre 2019: B/.317,247), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, las cuales se detallan así:

		Marzo 2020		Marzo 2019
Salario	B/.	222,054	B/.	214,608
Vacaciones		29,159		25,454
Décimo tercer mes		26,218		24,998
Prima de producción		13,530		11,380
Prestaciones laborales		473		5,879
Prestaciones sociales		36,169		34,928
Totales	B/.	**327,603**	B/.	317,247

El número de empleados durante el período terminado al 31 de maro de 2020, es de **113** y para marzo de 2019 era de 103.

19. Evento Subsecuente

Debido a la afectación de COVID – 19 a nivel mundial, donde cada Estado ha establecido medidas extremas a fin de combatir la pandemia; medidas que ha traído como consecuencias la paralización de las empresas en general, y el cierre de establecimientos afectando económicamente el mercado local y extranjero, situación que va a traer un impacto económico a éstas, para el año 2020.

III INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT
HIPOTECARIA

CENTRAL FIDUCIARIA

20 de abril de 2020

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 31 de marzo de 2020:

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.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2020 de veintidós millones quinientos ocho mil novecientos dos dólares con cincuenta y cinco centésimos (USD22,508,902.55).

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 /

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
I	HMET0700000121I	1,000,000.00
J	HMET0750000721J	1,000,000.00
K	HMET0787500822K	1,000,000.00
L	HMET0725000821L	800,000.00
M	HMET0787500822M	400,000.00
N	HMET0725000821N	400,000.00
O	HMET0725000821O	1,250,000.00
P	HMET0725000921P	1,725,000.00
Q	HMET0750000922Q	900,000.00
R	HMET0750000922R	1,000,000.00
S	HMET0700000321S	800,000.00
T	HMET0725001021T	1,000,000.00
U	HMET0725001121U	1,000,000.00
V	HMET0725001121V	500,000.00
W	HMET0725001121W	500,000.00
X	HMET0675000121X	800,000.00
Y	HMET0725001121Y	300,000.00
Z	HMET0725001221Z	700,000.00
AA	HMET0725001221A	1,000,000.00
AB	HMET0725001221B	300,000.00
AC	HMET0725000122C	1,000,000.00
AD	HMET0712500222D	1,000,000.00
AE	HMET0675000321E	735,000.00
AF	HMET0700000521F	700,000.00
AG	HMET0700000521G	515,000.00
AH	HMET0700000821H	500,000.00
AI	HMET0712500222I	500,000.00
AJ	HMET0725000222J	500,000.00
AK	HMET0700000621K	500,000.00
AL	HMET0712500222L	1,000,000.00
AM	HMET0712500222M	1,000,000.00
AN	HMET0725000323N	500,000.00
AO	HMET0750000324O	1,000,000.00
AP	HMET0712500322P	600,000.00
AQ	HMET0675000921Q	500,000.00
AR	HMET0712500322R	1,000,000.00
AS	HMET0725000322S	500,000.00
AT	HMET0700000921T	500,000.00

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	18,572,514.30
PRÉSTAMOS JUBILADOS MARZO 2020	500,242.62
PRÉSTAMOS DESCUENTO DIRECTO	1,046,145.63
CERTIFICADO A PLAZO FIJO, METROBANK	2,265,000.00
CERTIFICADO A PLAZO FIJO, METROBANK	125,000.00

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 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				

(Trimestre Julio a Septiembre - 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	800,000.00	912,379.78	114.05%	1,305,590.95	163.20%
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			800,000.00				
B	05/06/19	05/06/21	860,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
C	07/06/19	07/08/20	500,000.00				
D	07/06/19	07/12/20	1,000,000.00				
E	14/06/19	14/06/21	1,000,000.00				
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				
I	10/07/19	10/01/21	1,000,000.00				
J	11/07/19	11/01/21	1,000,000.00				
K	07/08/19	07/08/22	1,000,000.00				
L	14/08/19	14/08/21	792,000.00				
M	14/08/19	14/08/22	400,000.00				
N	23/08/19	23/08/21	400,000.00				
O	28/08/19	28/08/21	1,250,000.00				
P	04/09/19	04/09/21	1,422,000.00				
Q	04/09/19	04/09/22	900,000.00				
R	24/09/19	24/09/22	1,000,000.00				
S	24/09/19	24/03/21	751,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			15,227,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			16,027,000.00				

(Trimestre Octubre a Diciembre - 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	800,000.00	13,486,048.38	111.36%	26,997,338.37	222.93%
B	05/06/19	05/06/21	1,000,000.00				
C	07/06/19	07/08/20	500,000.00				
D	07/06/19	07/12/20	1,000,000.00				
E	14/06/19	14/06/21	1,000,000.00				
F	21/06/19	21/06/21	1,360,000.00				
H	21/06/19	21/06/21	0.00				
G	28/06/19	28/06/21	600,000.00				
I	10/07/19	10/01/21	1,000,000.00				
J	11/07/19	11/01/21	1,000,000.00				
K	07/08/19	07/08/22	1,000,000.00				
L	14/08/19	14/08/21	800,000.00				
M	14/08/19	14/08/22	400,000.00				
N	23/08/19	23/08/21	400,000.00				
O	28/08/19	28/08/21	1,250,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			12,110,000.00				
P	04/09/19	04/09/21	1,595,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
Q	04/09/19	04/09/22	900,000.00				
R	24/09/19	24/09/22	1,000,000.00				
S	24/09/19	24/03/21	800,000.00				
T	9/10/19	9/10/21	1,000,000.00				
U	8/11/19	8/11/20	983,000.00				
V	14/11/19	14/11/21	500,000.00				
W	15/11/19	15/11/21	500,000.00				
X	27/11/19	27/11/21	550,000.00				
Y	29/11/19	29/11/21	295,000.00				
Z	10/12/19	10/12/21	700,000.00				
AA	12/12/19	12/12/21	1,000,000.00				
AB	13/12/19	12/12/21	259,000.00				
AC	20/12/19	20/1/22	705,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			10,787,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			22,897,000.00				

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 primer trimestre de 2020 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 150% 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, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y cumple con la cobertura indicada.
b) Las Series Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF AG AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS y AT se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso

CENTRAL FIDUCIARIA

(Trimestre Enero a Marzo - 2020)							
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	800,000.00	22,508,902.55	110.50%	38,130,199.84	187.19%
B	05/06/19	05/06/21	1,000,000.00				
C	07/06/19	07/08/20	500,000.00				
D	07/06/19	07/12/20	1,000,000.00				
E	14/06/19	14/06/21	1,000,000.00				
F	21/06/19	21/06/21	1,360,000.00				
H	21/06/19	21/06/21	0.00				
G	28/06/19	28/06/21	600,000.00				
I	10/07/19	10/01/21	1,000,000.00				
J	11/07/19	11/01/21	1,000,000.00				
K	07/08/19	07/08/22	1,000,000.00				
L	14/08/19	14/08/21	800,000.00				
M	14/08/19	14/08/22	400,000.00				
N	23/08/19	23/08/21	400,000.00				
O	28/08/19	28/08/21	1,250,000.00				
P	04/09/19	04/09/21	1,725,000.00				
Q	04/09/19	04/09/22	900,000.00				
R	24/09/19	24/09/22	1,000,000.00				
S	24/09/19	24/03/21	800,000.00				
T	9/10/19	9/10/21	1,000,000.00				
U	8/11/19	8/11/20	990,000.00				
V	14/11/19	14/11/21	500,000.00				
W	15/11/19	15/11/21	500,000.00				
X	27/11/19	27/11/21	550,000.00				
Y	29/11/19	29/11/21	295,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			**20,370,000.00**				
Z	10/12/19	10/12/21	700,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AA	12/12/19	12/12/21	1,000,000.00				
AB	13/12/19	12/12/21	300,000.00				
AC	20/12/19	20/1/22	1,000,000.00				
AD	8/1/20	8/2/22	925,000.00				
AE	14/1/20	14/3/21	732,000.00				
AF	20/1/20	20/5/21	700,000.00				
AG	31/1/20	31/5/21	515,000.00				
AH	4/2/20	4/8/21	500,000.00				
AI	5/2/20	5/2/22	500,000.00				
AJ	6/2/20	6/2/22	424,000.00				
AK	11/2/20	11/6/21	500,000.00				
AL	21/2/20	21/2/22	911,000.00				
AM	21/2/20	21/2/22	1,000,000.00				
AN	4/3/20	4/3/23	500,000.00				
AO	12/3/20	12/3/24	1,000,000.00				
AP	13/3/20	13/3/22	495,000.00				
AQ	18/3/20	18/9/21	500,000.00				
AR	20/3/20	20/3/22	200,000.00				
AS	25/3/20	25/3/22	342,000.00				
AT	27/3/20	27/9/21	0.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**12,744,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**33,114,000.00**				

CENTRAL FIDUCIARIA

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

20 de abril de 2020

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 31 de marzo de 2020:

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 31 de marzo de 2020 de cuarenta y siete millones ciento treinta mil setecientos noventa y cuatro dólares (USD47,130,794.00).

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
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
BG	HMET0725000821G	500,000.00
BH	HMET0750001121H	1,000,000.00
BI	HMET0725001221I	500,000.00
BJ	HMET0750001022J	1,000,000.00
BK	HMET0725000223K	900,000.00
BL	HMET0750000322L	500,000.00
BM	HMET0725000322M	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 en su totalidad por 974 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 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 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	499,000.00				
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	1,982,000.00				
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**				

CENTRAL FIDUCIARIA

(Trimestre Julio a Septiembre - 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	05/07/20	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	44,667,094.05	110.34%	80,988,428.71	200.07%
AD	19/10/18	19/10/20	300,000.00				
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	2,000,000.00				
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				
AX	20/03/19	20/09/20	500,000.00				
AY	20/03/19	20/03/21	1,000,000.00				
AZ	28/03/19	28/03/22	995,000.00				
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	1,000,000.00				
BD	29/05/19	29/05/21	500,000.00				
BE	29/05/19	29/05/21	800,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			**40,480,000.00**				
BF	21/06/19	29/05/21	590,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
BG	30/08/19	30/08/21	475,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**1,065,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**41,545,000.00**				

(Trimestre Octubre a Diciembre - 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	05/07/20	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	300,000.00	45,803,174.69	110.15%	84,245,629.32	202.59%
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	30/01/21	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	2,000,000.00				
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				
AX	20/03/19	20/09/20	500,000.00				
AY	20/03/19	20/03/21	1,000,000.00				
AZ	28/03/19	28/03/22	1,000,000.00				
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	1,000,000.00				
BD	29/05/19	29/05/21	500,000.00				
BE	29/05/19	29/05/21	800,000.00				
BF	21/06/19	29/05/21	599,000.00				
BG	30/08/19	30/08/21	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			41,584,000.00				
BH	04/10/19	04/11/21	998,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
BI	14/10/19	14/12/21	440,000.00				
BJ	16/10/19	16/10/22	1,000,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			2,438,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			44,022,000.00				

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 primer trimestre de 2020 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 B, C, E, F, G, I, H, K, J, L, M,N, O, P, T, Q, U, R, Y, S, V, W, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI y BJ cumplen con la cobertura indicada.

b) Las Series BK, BL y BM se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

(Trimestre Enero - Marzo 2020)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
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	05/07/20	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	47,130,794.00	113.51%	84,488,517.88	203.48%
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	300,000.00				
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	30/01/21	500,000.00				
AR	13/02/19	13/02/23	500,000.00				

CENTRAL FIDUCIARIA

AS	13/02/19	13/08/20	500,000.00	47,130,794.00	113.51%	84,488,517.88	203.48%
AT	13/02/19	13/02/21	2,000,000.00				
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				
AX	20/03/19	20/09/20	500,000.00				
AY	20/03/19	20/03/21	1,000,000.00				
AZ	28/03/19	28/03/22	1,000,000.00				
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	1,000,000.00				
BD	29/05/19	29/05/21	500,000.00				
BE	29/05/19	29/05/21	800,000.00				
BF	21/06/19	29/05/21	599,000.00				
BG	30/08/19	30/08/21	500,000.00				
BH	04/10/19	04/11/21	998,000.00				
BI	14/10/19	14/12/21	440,000.00				
BJ	16/10/19	16/10/22	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			**41,522,000.00**				
BK	03/02/20	03/02/23	885,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
BL	22/03/20	22/03/22	370,000.00				
BM	28/03/20	28/03/22	1,432,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**2,687,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**44,209,000.00**				

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)

ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: image

STACK:

-dictionary-

20 de abril de 2020

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 31 de marzo de 2020:

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 31 de marzo de 2020 de treinta y nueve millones novecientos sesenta mil seiscientos veinte dólares con setenta y dos centésimos (USD39,960,620.72).

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
M	0775000620M	1,506,000.00
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
AQ	0750000721Q	1,500,000.00
AR	0750000721R	1,500,000.00
AS	0750000721S	1,800,000.00
AT	0750000721T	2,000,000.00
AU	0750000821U	1,100,000.00
AV	0750000921V	1,000,000.00
AW	0750001021W	1,000,000.00
AX	0725000122X	500,000.00
AY	0725000122Y	350,000.00
AZ	0725000222Z	1,200,000.00
BA	0725000322A	646,000.00

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 1,064 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 Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

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

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				
AJ	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**	

Trimestre (Julio a Septiembre - 2019)							
Serie	**Fecha de Emisión**	**Fecha de Vencimiento**	**Monto en Circulación (USD)**	**Monto en Préstamos (USD)**	**Cobertura (%)**	**Valor en Avalúos (USD)**	**Cobertura (%)**
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00	34,067,543.11	116.32%	61,793,388.55	210.99%
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	1,999,000.00				
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				
AJ	20/12/18	20/06/20	500,000.00				
AK	29/01/19	29/01/21	2,000,000.00				
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				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			**29,288,000.00**				
AP	24/05/21	24/05/21	2,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AQ	01/07/19	01/07/21	1,499,000.00				
AR	10/07/19	10/07/21	1,499,000.00				
AS	20/07/19	20/07/21	1,800,000.00				
AT	26/07/19	26/07/21	2,000,000.00				
AU	03/08/19	03/08/21	1,100,000.00				
AV	15/09/19	15/09/21	470,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**10,368,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**39,656,000.00**				

Trimestre (Octubre - Diciembre - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
M	15/06/17	15/06/20	1 506,000 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	11/06/20	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	3 000 000 00				
AC	08/10/18	08/09/20	1,909 000 00				
AE	18/10/18	18/10/20	500,000 00	33 002,751 45	110 17%	64,424,030 36	215 07%
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				
AJ	20/12/18	20/06/20	500 000 00				
AK	29/01/19	29/01/21	2,000 000 00				
AL	05/03/19	05/03/21	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	24/05/19	24/05/21	2,000 000 00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			29,955,000.00				
AQ	01/07/19	01/07/21	1,499,000 00	En proceso de cesion y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
AR	10/07/19	10/07/21	1,499,000.00				
AS	20/07/19	20/07/21	1 500,000 00				
AT	26/07/19	26/07/21	2,000 000 00				
AU	02/08/19	03/08/21	1,100 000 00				
AV	15/09/19	15/09/21	790,000 00				
AW	30/10/19	30/10/21	1,000,000 00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			9,688,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			39,643,000.00				

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 primer trimestre de 2020 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 M, X, Y, Z, AA, AD, AB, AC, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL y AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU y AV cumplen con la cobertura indicada.
   b) Las Series AW, AX, AY, AZ y BA se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de Fideicomiso.

CENTRAL FIDUCIARIA

Trimestre (Enero - Marzo - 2020)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00	39,960,620.72	110.11%	74,585,263.27	205.51%
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	4,000,000.00				
AC	08/10/18	08/09/20	1,999,000.00				
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				
AJ	20/12/18	20/06/20	500,000.00				
AK	29/01/19	29/01/21	2,000,000.00				
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	24/05/19	24/05/21	2,000,000.00				
AQ	01/07/19	01/07/21	1,499,000.00				
AR	10/07/19	10/07/21	1,499,000.00				
AS	20/07/19	20/07/21	1,800,000.00				
AT	26/07/19	26/07/21	2,000,000.00				
AU	03/08/19	03/08/21	1,100,000.00				
AV	15/09/19	15/09/21	790,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			36,293,000.00				
AW	20/10/19	20/10/21	1,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AX	24/01/20	24/01/22	500,000.00				
AY	27/01/20	27/01/22	350,000.00				
AZ	21/02/20	21/02/22	1,200,000.00				
BA	07/03/20	07/03/22	646,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			3,696,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			39,989,000.00				

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)

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 78
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 /

CENTRAL FIDUCIARIA

20 de abril de 2020

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 31 de marzo de 2020:

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 31 de marzo de 2020 de dieciocho millones ochocientos noventa y siete mil setecientos treinta y siete dólares con noventa centésimos (USD18,897,737.90).

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
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
BO	HMET0675000920BO	500,000.00
BP	HMET0675000920P	1,000,000.00
BQ	HMET0675001020Q	1,000,000.00
BR	HMET0675001020R	1,000,000.00
BS	HMET0675001020S	600,000.00
BT	HMET0675001120T	1,000,000.00
BU	HMET0675001120U	500,000.00
BV	HMET0700000121V	2,000,000.00
BW	HMET0700000121W	725,000.00
CD	HMET0675000121D	2,040,000.00
BY	HMET0675000121Y	1,900,000.00
BZ	HMET0675000720Z	1,000,000.00
CA	HMET0675001020A	1,000,000.00
CB	HMET0675000121B	1,500,000.00
CC	HMET0675000121C	1,485,000.00
BX	HMET0675000221X	3,000,000.00
CF	HMET0675000321F	500,000.00
CG	HMET0675000321G	500,000.00
CH	HMET0675000321H	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 997 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 (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				

Trimestre (Julio a Septiembre - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
AQ	08/10/18	03/10/19	995,000.00	27,522,162.71	115.19%	60,939,591.04	255.05%
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	600,000.00				
BC	23/03/19	17/03/20	500,000.00				
BE	01/04/19	26/03/20	500,000.00				
BF	12/04/19	06/04/20	300,000.00				
BG	15/04/19	09/04/20	500,000.00				
BH	06/05/19	30/04/20	200,000.00				
BI	14/05/19	08/05/20	3,225,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			**23,893,000.00**				
BJ	14/05/19	08/05/20	1,770,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
BK	05/06/19	30/05/20	500,000.00				
BL	21/06/19	15/06/20	2,000,000.00				
BM	30/06/19	24/06/20	600,000.00				
BN	30/07/19	26/01/20	3,500,000.00				
BO	15/09/19	09/09/20	500,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			**8,870,000.00**				
Total de emisiones en circulación			**32,763,000.00**				

Trimestre (Octubre a Diciembre - 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
AW	19/01/19	12/01/20	5,500,000.00	27,505,440.17	113.21%	60,330,394.92	248.32%
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	600,000.00				
BC	23/03/19	17/03/20	500,000.00				
BE	01/04/19	26/03/20	500,000.00				
BF	12/04/19	06/04/20	300,000.00				
BG	15/04/19	09/04/20	500,000.00				
BH	06/05/19	30/04/20	200,000.00				
BI	14/05/19	08/05/20	3,225,000.00				
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	2,000,000.00				
BM	30/06/19	24/06/20	600,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			**24,295,000.00**				
BN	30/07/19	26/01/20	3,500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
BO	15/09/19	09/09/20	500,000.00				
BP	03/10/19	27/09/20	985,000.00				
BQ	13/10/19	07/10/20	1,000,000.00				
BR	16/10/19	16/10/20	1,000,000.00				
BS	28/10/19	28/10/20	600,000.00				
BT	07/11/19	01/11/20	474,000.00				
BU	18/11/19	12/11/20	400,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			**8,459,000.00**				
Total de emisiones en circulación			**32,754,000.00**				

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 primer trimestre de 2020 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 BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BO y BP cumplen con la cobertura indicada.
b) Las Series BQ, BR, BS, BT, BU, y BV, 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 BW, CD, BY, BZ, CA, CB, CC, BX, CF, CG y CH se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

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

20 de abril de 2020

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 31 de marzo de 2020:

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 31 de marzo de 2020 de cuatro millones seiscientos veintisiete mil ochocientos noventa dólares con diecisiete centésimos (USD4,627,890.17).

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
G	HMET0800001021G	1,000,000.00
H	HMET0800001021H	1,000,000.00
I	HMET0800000122I	1,000,000.00
J	HMET0800000122J	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 290 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 (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				

Trimestre (Julio a Septiembre 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	189,000.00	12,019,104.66	156.32%	25,313,068.19	329.21%
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			**7,689,000.00**				

Trimestre (Octubre a Diciembre 2019)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
F	04/10/17	04/10/21	500,000.00	6,179,699.37	112.36%	13,852,418.47	251.86%
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			**5,500,000.00**				

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 primer trimestre de 2020 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 G, H, I y J cumplen con la cobertura indicada en el contrato de Fideicomiso.

Trimestre (Enero a Marzo 2020)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
G	04/10/17	04/10/21	1,000,000.00	4,627,890.17	115.70%	10,541,793.10	263.54%
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				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			4,000,000.00				

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)

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 julio de 2020.

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"