

HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE 2023

METROCREDIT
HIPOTECARIA

30 DE SEPTIEMBRE DE 2023



**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Trimestre terminado al 30 de septiembre de 2023**

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

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

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



- *****Emisión Autorizada por USD 100 millones
- *****Emisión Autorizada por USD 200 millones

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

FAX: 213-0622

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: José María Herrera Correa

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

Página Web :<https://www.metrocreditpanama.com>



I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2023, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 80,723,044 (incluyendo los préstamos por cobrar a corto plazo) y que aparecen fuera de este rubro, lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento 11.44% vs las cifras reportadas al el 31 de diciembre de 2022 .

El efectivo representó USD 50,838,612, un aumento del 15.87% (aproximadamente USD 7 millones) vs el 31 de diciembre de 2022. producto de una disminución en la colocación de VCNS por USD 6.2 millones, un aumento en la colocación de bonos por USD 40 millones (a través de los 9 meses del año 2023) y las operaciones normales del negocio, y que la cartera bruta de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó en nueve meses, un monto de casi USD 40.5 millones aproximadamente, o 14.97% vs el 31 de diciembre de 2022, lo que es el área más productiva de la empresa. En comparación con el cierre al 30 de junio de 2023, la cartera bruta ha crecido en aproximadamente USD 12 millones o 4.1%. Las colocaciones de VCNS comparativamente a junio 2023 aumentaron en USD181,000 y los bonos aumentaron USD 11 millones .

Los activos circulantes representan el 17.95 % del total de activos, el restante 82.05% está representado por préstamos netos por cobrar a clientes con vencimientos de 1 día en adelante, 78.77% propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.58%, propiedades disponibles para la venta 0.89 %, otros activos representan el restante 1.80 %, del total de activos. La porción a menos de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de préstamos por cobrar al igual que la porción de largo plazo.

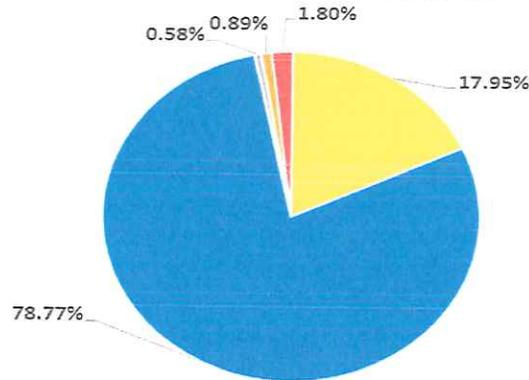
Es importante destacar que los préstamos netos con vencimiento a más de 1 año representan 72.27% del total de activos, rubro que creció vs el mismo período del año 2022 en 15.14%. El total de la cartera neta de préstamos por cobrar al 30 de septiembre de 2023 es de USD 260,010,091 , o sea 78.77% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 330,074,985 y representa un aumento de USD 38.5millones, o un 13.22% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2022 siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 78.77% del total de activos, y que han crecido (la cartera) sostenidamente.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 30 de septiembre de 2023



DISTRIBUCION DE LOS ACTIVOS



■ ACTIVOS CIRCULANTES
 ■ PRESTAMOS POR COBRAR
 ■ PROP. MOB. Y EQUIPO
■ PROP. DISP. PAR VENTA
 ■ OTROS ACTIVOS

A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2022 a septiembre de 2023

	diciembre 2022	septiembre 2023
Disponibilidades	15.05%	15.40%
Inversiones	2.80%	2.55%
Préstamos netos	78.06%	78.77%
Prop. dispon. para la venta	1.14%	0.89%
Prop. Mob y equipo	0.64%	0.58%
Otros activos no corrientes	2.31%	1.80%
Total Activos%	100%	100%
Tota Activos Miles de USD	291,547	330,075

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2022 a septiembre de 2023

	Dic. 2022	Junio 2023
Sobregiros Bancarios	0.05%	0.11%
CxP Proveedores	0.05%	0.09%
VCN por pagar	12.28%	8.76%
Impuestos por pagar	0.26%	0.09%
Feci por pagar	2.64%	2.98%

Bonos por Pagar	84.65%	87.87%
Otros pasivos corrientes	0.06%	0.10%
Total Pasivos %	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	265,601	301,506

Al 30 de septiembre de 2023 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 301,506,416 un 13.52% mayor que el período terminado el 31 de diciembre de 2022, los pasivos corrientes representan un 9.29% del total de pasivos, que tuvo una disminución de 17.97% vs el año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

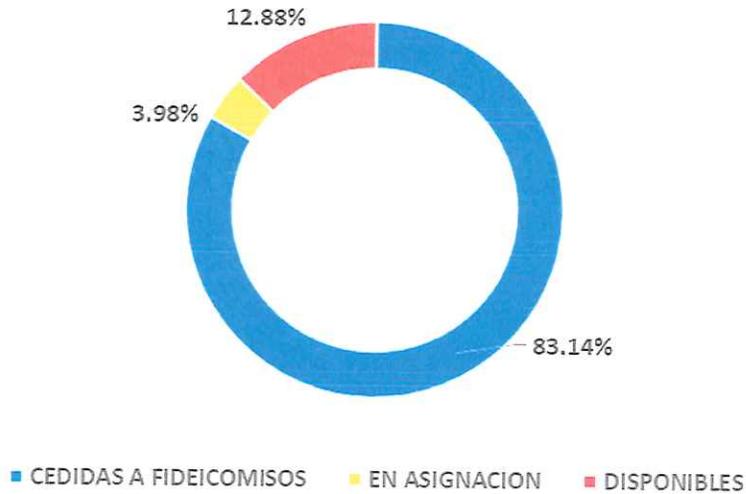
El pasivo no corriente aumentó 18.16% comparativo al 31 de diciembre de 2022, con un aumento de casi USD 42 millones obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por caso USD 40 millones o un 17.83%. No hubo préstamos por pagar a bancos a largo plazo.

En este trimestre la relación corriente mejoró con relación al trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2022 fue 1.52 y para este trimestre es de 2.12, relación que es bastante buena.

El valor de avalúo de las 5,435 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD 417,768,873.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 443 hipotecas por USD 27,859,557 garantizando las emisiones de VCNs, lo que da una cobertura de 78.08% del total de la cobertura necesaria, y 1,241 hipotecas con avalúos de USD 110,970,954 garantizando dos emisiones de bonos por USD 72,415,000 lo que representa 156.16% del saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúos, pero tienen 180 días a partir de su colocación para depositar las garantías). Hay dos emisiones que requiere cobertura de 150%, las cuales en este momento tienen 1,546 hipotecas con una cobertura de 124.36%, igualmente hay una emisión con USD 94,213,000 con una cobertura de 105.98 de los 120% necesarios, no obstante hay plazo de 120 desde la colocación de la emisión, hasta la constitución de las garantías. Para todas estas emisiones así como las demás hay cobertura con cartera de préstamos a jubilados, certificados a plazo fijo y cartera de bienes re poseídos, lo que excede la garantía necesaria. Es importante mencionar que hay 240 préstamos pendientes de asignar con avalúos por USD 16,631,909.00 tal como lo permite el contrato de fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay 881 hipotecas por un monto de avalúos por USD 53,791,975 las cuales al 30 de septiembre de 2023 no estaban garantizando obligación alguna. Esto significa que las coberturas de los VCNS y emisiones de bonos están garantizadas por avalúos en exceso de cobertura, y la cartera de jubilados, préstamos prendarios y depósitos a plazo cedidos, así como bienes re poseídos, en exceso de lo requerido, son una garantía adicional a considerar. El monto promedio por préstamo hipotecario en base a la cartera neta al 30 de septiembre de 2023 es de USD 47,495.50. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.618 veces el monto de la cartera neta de préstamos hipotecarios.

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

DISTRIBUCION DE HIPOTECAS SEPTIEMBRE 2023



B. RECURSOS DE CAPITAL

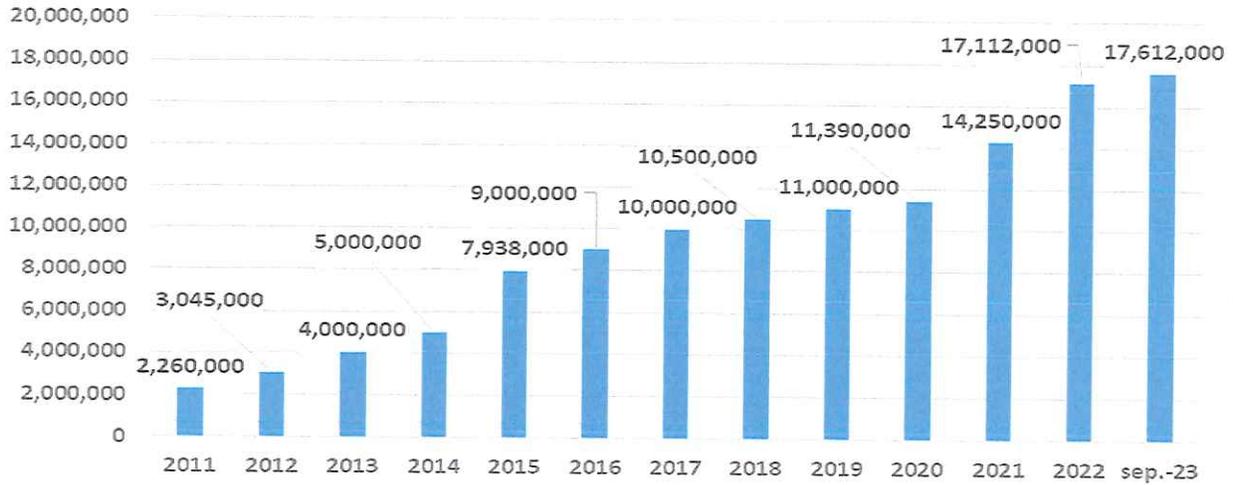
El capital pagado aumentó en el tercer trimestre del año 2023, por un monto de USD17,612,000.00, compuesto por USD 11 millones en acciones comunes, USD 6,612,000 en acciones preferidas. No obstante las utilidades no distribuidas aumentaron a USD 10,956,569, esto significa que el patrimonio de la empresa alcanzó un monto de USD 28,568,569 vs un monto de USD 25,945,921 al cierre del año 2022. Esta cifra representa un 10.11% de incremento patrimonial en los primeros nueve meses del año 2023.

Indicadores de solvencia

	2022	Septiembre 2023
Patrim./activos	9.77%	8.66%
Patrim./cartera neta	11.40%	10.99%

A continuación cuadro indicando la evolución del capital de Hipotecaria Metrocredit, S.A, del año 2011 a la fecha.

EVOLUCION DEL CAPITAL

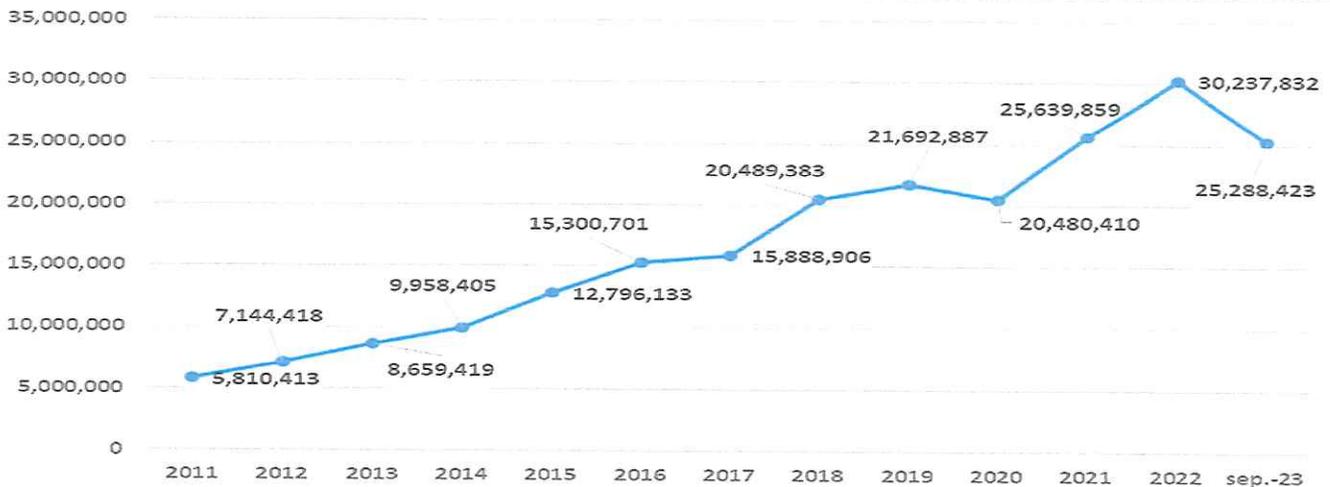


C. RESULTADOS OPERATIVOS

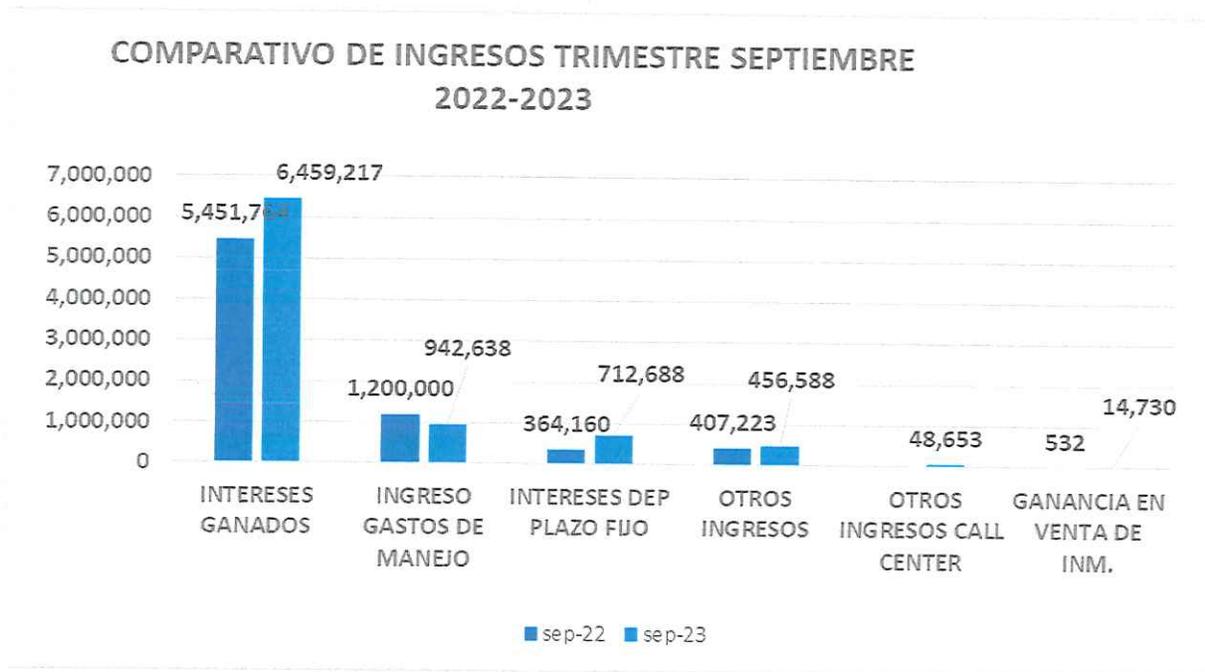
Durante el tercer trimestre del año 2023, la empresa obtuvo ingresos corrientes por USD8,634,514 o un 3.74% mayor que el segundo trimestre del año 2023 comparativamente. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 6,459,217, Manejo USD 942.638, Otros ingresos USD 456,588, intereses ganados en plazo fijo USD 712,688 y otros ingresos por Call Center y CB USD 48,653 y ganancia en venta de inmuebles USD 14,730. Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 74.81%, los gastos de manejo un 10.92%, los otros ingresos 5.29%, los intereses ganados en plazo fijo 8.25%, y los ingresos de call center y CB 0.56%, y las ganancias en venta de inmuebles 0.17%. Comparativamente al año 2022 los ingresos del tercer trimestre del año 2023 representan un aumento 16.31% del total de los ingresos del mismo período del año 2022, y 83.63% del total de ingresos del año 2022.

EVOLUCION DE LOS INGRESOS AÑOS 2011- SEPTIEMBRE 2023 (9 MESES NO AUDITADO.)

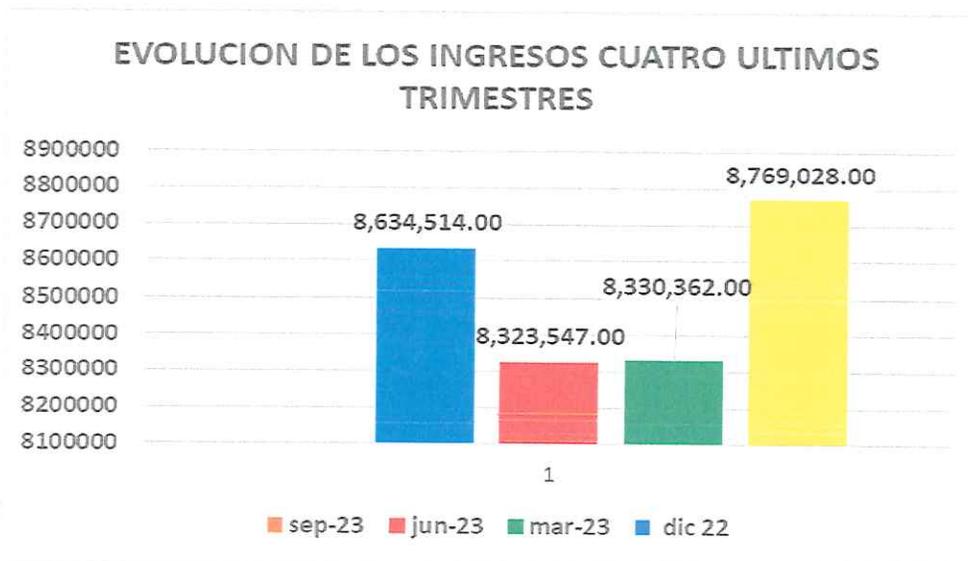
EVOLUCION DE LOS INGRESOS AÑOS 2011-SEPTIEMBRE 2023



A continuación cuadro comparativo de ingresos del tercer trimestre del año 2023 vs el mismo período del año 2022:



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 tercer trimestre del año 2023, alcanzaron la suma de USD 8,051,842 o sea 10.24% mayor que el trimestre previo, y 14.16% mayor al período similar del año 2022. Si comparamos los gastos del tercer trimestre del año 2023 vs el período similar al año 2022, los gastos

del año 2023 por concepto de intereses representan un 17.49% mayor del total de gastos por intereses del tercer trimestre del 2022. En cuanto a gastos generales y administrativos se dio un aumento de 7.19%.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD 5,606,061 representan un 69.62% del total de gastos del trimestre , y los gastos de comisiones por USD 844,602 o un 10.49% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de USD 582,672 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta en el trimestre de USD 536,284. Las utilidades antes de impuesto representan un incremento de 54.27% sobre las utilidades brutas totales de los primeros nueve meses del año 2022, y las utilidades netas acumuladas al tercer trimestre del año 2023, representan un 55.47% de aumento sobre las utilidades netas comparativas al mismo período del año 2022.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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

Con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera interesante durante el tercer trimestre del año 2023. Es importante mencionar que nuestro crecimiento de **cartera neta** en los 9 primeros meses del año fue de USD 32.4 millones o un 14.25% vs el total acumulado al 31 de diciembre de 2022, Con la colocación actual de los bonos y la obtención de fondos sobre todo a plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso aunque con números conservadores. En el ámbito nacional, la situación del país si bien ha mejorado , no ha sido al ritmo del cierre del año 2022, que en su momento reflejaba una mejoría interesante, y con buena perspectiva, no obstante este año el crecimiento del país será menor al crecimiento del año 2022, más o menos acorde a lo planificado. El crecimiento de nuestra cartera de créditos ha sido bastante mejor a lo esperado, a pesar de que el país no ha crecido al ritmo esperado al ritmo del año 2022. Hemos, estado en proceso de mejora constante durante los primeros meses del año 2023, y ahora los indicadores económicos están resultando favorables, lo que nos hace sentir optimistas con relación a la evolución de nuestro negocio.

Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito, ya que nos encontramos en medio de una fuerte campaña pre-electoral, que pensamos se mantendrá así hasta mayo del próximo año 2024. No obstante también se continúa con la autorización de una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones, así como de cobertura de garantías. También se continúa con la campaña interna de “Cero cancelación” lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con “todas las herramientas disponibles”, y en la medida que la situación lo permita, iremos liberando más las restricciones auto impuestas para la colocación de nuevos préstamos.

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

METRO CREDIT
HIPOTECARIA

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

Del total de la cartera neta, 99.28% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, y 0.70% corresponde a préstamos a jubilados 0.02% corresponde a préstamos personales.

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

A finales de septiembre de 2023 no había clientes en proceso de reestructuración de su deuda, los últimos que quedaban en esta situación en su mayoría fueron regularizados antes del 31 de diciembre de 2022, ya que de acuerdo a un último decreto presidencial, de no hacerlo, todas las instituciones de crédito pueden proceder contra los deudores morosos con todas las de ley.

La cobertura de los préstamos con garantías hipotecarios es de propiedades que cubren un loan to value de 61.79%, o 1.618 veces el monto del préstamo neto.

El préstamo hipotecario promedio es de USD 47,495,50 esto significa que cada préstamo promedio representa 0.0018 de nuestra cartera. Esto indica la amplia dispersión del riesgo y pone de manifiesto la prudencia y manejo del riesgo de crédito con los que se ha manejado Hipotecaria Metrocredit a través de los años.

Vale la pena mencionar, que la empresa cerró con 37 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 30 de junio de 2022.

CALIFICACION DE RIESGO

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 septiembre 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	Diciembre 2019	Junio 2020	Dic 2020	Jun 2021	Dic 2021	Jun 2022	Dic 2022
Fecha del comité	22/05/2020	13/11/2020	09/07/2021	03/12/2021	01/07/2022	06/01/2023	19/05/2023
Fortaleza Financiera	paA	paA	paA	paA	paA	paA	paA
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	pa 1	pa 1	pa 1	pa 1	pa 1	pa 1	pa 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-

Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	PA AA -						
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	PA AA -						
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 179-19)	PA AA -						
Emisión de Acciones Preferidas (SMV-575-2019)	PA A -						
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21			PA I				
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21				PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Perspectivas	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 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 continúa actualizando los 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.

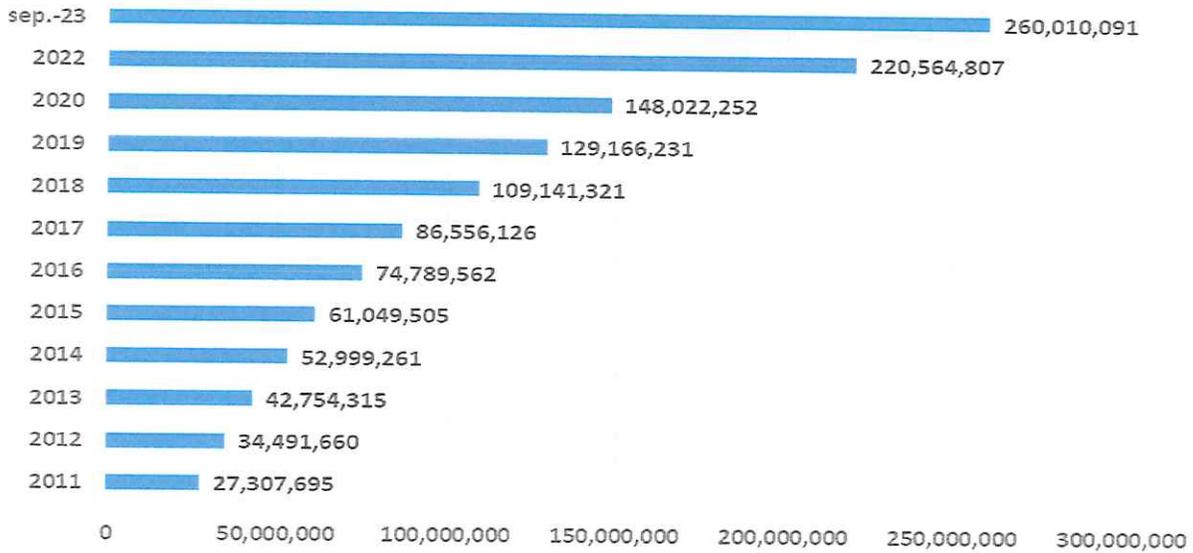
El gobierno corporativo se encuentra a buen nivel, se mantienen tres directores independientes en la Junta Directiva, y manuales debidamente aprobados y en funcionamiento. Adicionalmente se continúa impartiendo cursos en este sentido a la alta gerencia de la empresa y posteriormente a la Junta Directiva.

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.

El emisor mantiene una cobertura de intereses acumulados para el segundo trimestre del año 2023 de 1.22 veces.

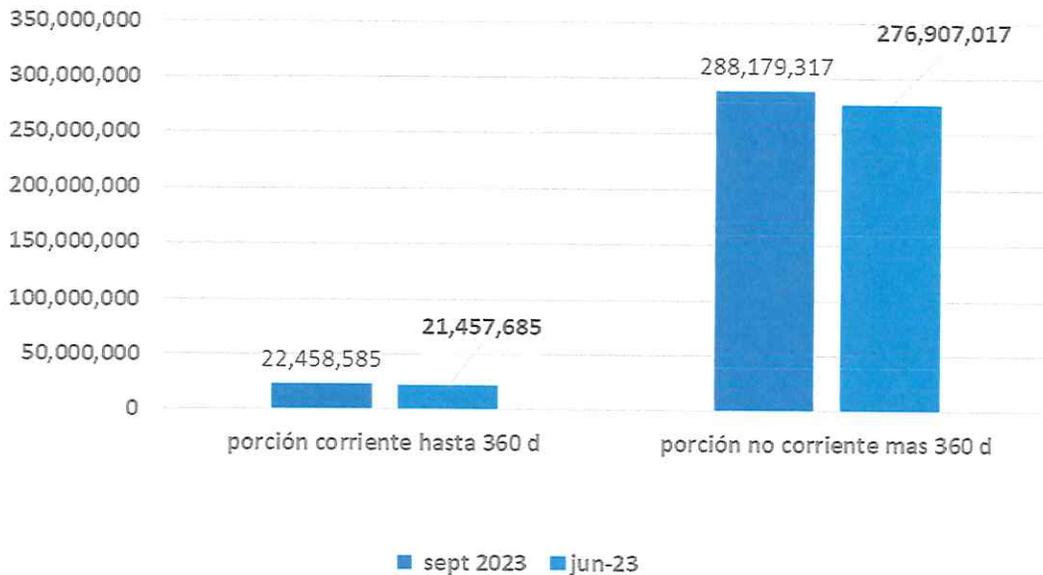
Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los últimos años.

CRECIMIENTO DE LA CARTERA NETA DE PRESTAMOS



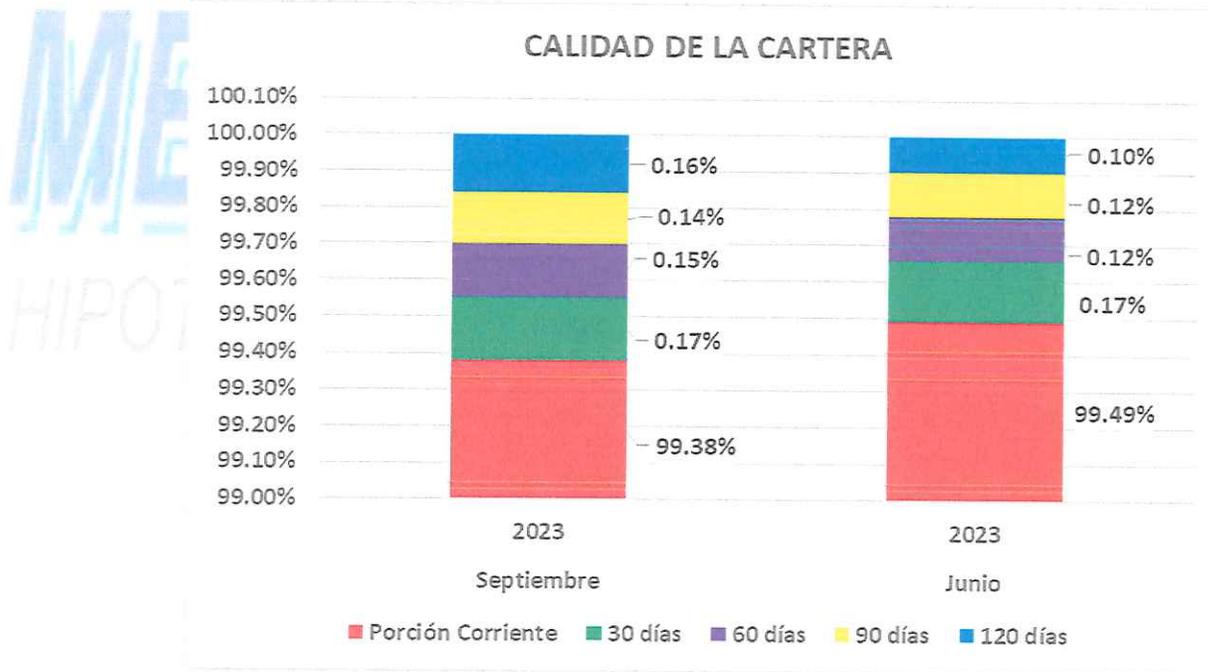
A continuación presentamos un cuadro de vencimiento de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta. Separamos Porción Corriente (360 días o menos) de Porción no Corriente (a más de 361 días), al 30 de septiembre de 2023.

VENCIMIENTO DE LA CARTERA BRUTA DE PRESTAMOS



Calidad de Activos

A continuación un análisis de morosidad de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa basado en el listado de la cartera bruta, al 30 de septiembre de 2023.



MOROSIDAD DE LA CARTERA POR TRIMESTRE CUATRO ULTIMOS TRIMESTRES

	Diciembre 2022	Marzo 2023	Junio 2023	sept 2023
Morosidad de la cartera(+60D)	0.46%	0.35%	0.32%	0.30%
Relación préstamo/valor*	68.5%	69.52%	60.60%	61.79%

- Loan to value

INFORMACIÓN ECONOMICA AL FINAL DEL TERCER TRIMESTRE DEL AÑO 2023

La perspectiva de crecimiento del Producto Interno Bruto de Panamá (PIB) para este 2023, fue mejorada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) de un 5% a un 6%, indica el informe Perspectivas Económicas: Las Américas de octubre 2023.

El jefe de misión para Panamá del FMI, Bas Bakker, consultado por SNIP Noticias, expresó que la revisión al alza está sustentada en el fuerte crecimiento del principal indicador económico del país, en referencia al Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) que a junio creció un 8,8% en comparación con el 2022. “En general esperamos un crecimiento del PIB superior a nuestras previsiones anteriores”, agregó.

Sobre los desafíos del país, el informe del FMI, sugieren que “en Panamá, las políticas han de centrarse en fomentar la resiliencia a los shocks, en particular reduciendo el déficit fiscal de conformidad con la Ley de Responsabilidad Fiscal, asegurar que se mantenga la debida capitalización y liquidez de los bancos y reforzar el capital humano y la gestión de gobierno para que continúe la rápida convergencia de los ingresos con las economías avanzadas”.

La estimación del FMI va en línea con la perspectiva dada a conocer por el ministro de Economía y Finanzas, Héctor Alexander que ha expresado que el PIB de país registrará un crecimiento entre un 5% y 6% en 2023. Desempeño fortalecido por los sectores: comercio, construcción, turismo, banca, seguros, transporte y electricidad, entre otros.

Panamá lidera las previsiones de crecimiento del PIB en América Latina en 2023 del FMI con un 6%. Seguido de Paraguay (4.5%), Costa Rica (4.4%) y Venezuela (4.0%). Mientras que la estimación del organismo internacional para México es de 3.2% y de Brasil 3.1%.

El Banco Mundial en Panamá Se proyecta que el crecimiento de Panamá sea del 6,3 por ciento en 2023. Los principales desafíos son reducir la desigualdad que afecta principalmente a mujeres afrodescendientes y a los pueblos indígenas.

Panamá es la **economía número 75** por volumen de PIB. Su **deuda pública** en 2021 fue de 31.403 millones de euros, con una deuda del 58,43% del PIB. Su deuda per cápita es de 7.94 dólares por habitante aproximadamente.

La última tasa de variación anual del **IPC** publicada en Panamá es de septiembre de 2023 y fue del 2,3%.

El PIB per cápita es un muy buen indicador del nivel de vida y en el caso de Panamá, en 2022, fue de 18.37 dólares, aproximadamente, con el que se sitúa en el puesto 60 del ranking y sus habitantes tienen un **bajo nivel de vida** en relación al resto de los 196 países del ranking de PIB per cápita.

El PIB per cápita es un muy buen indicador del nivel de vida y en el caso de Panamá, en 2022, fue de 16.701 € euros, con el que se sitúa en el puesto 60 del ranking y sus habitantes tienen un **bajo nivel de vida** en relación al resto de los 196 países del ranking de PIB per cápita.

S&P mantiene calificación de riesgo para Panamá en ‘BBB’ y ajusta perspectiva a ‘negativa’ Noviembre 8, 2023

La perspectiva refleja el riesgo de daño potencial a la confianza de los inversores y las futuras inversiones privadas, producto del conflicto minero

La calificadora de riesgo Standard & Poor’s Financial Services LLC (S&P) mantuvo la calificación de riesgo en grado de inversión para Panamá en “BBB”, pero ajustó la perspectiva de “estable” a “negativa”, en consecuencia a las recientes protestas y cierres de calles en contra de la Ley 406, informó este miércoles, 8 de noviembre, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). En su escrito, el MEF dijo que a pesar de que la calificadora mantuvo el grado de inversión para Panamá en el mes de agosto y subió su perspectiva a estable, las protestas y los cierres de calles en contra del contrato minero han resultado en una moratoria sobre nuevas concesiones mineras y han creado incertidumbre sobre el destino del contrato y la actividad minera en el país. Según el MEF, la incertidumbre

representa riesgos a las proyecciones favorables del Producto Interno Bruto, lo que podría afectar negativamente la resiliencia económica.

Moody's baja la calificación de riesgo de Panamá y cambia perspectiva de negativa a estable

Moody's ha rebajado el martes 31 de octubre de 2023 la calificación de emisor de largo plazo de Panamá y las calificaciones 'senior' no garantizadas

El Servicio de inversores Moody's cambió el martes 31 de octubre la calificación de riesgo de la República de Panamá de Baa2 a Baaa3. Y la perspectiva se cambió de negativo a estable. La baja de las calificaciones refleja la visión de Moody's sobre la situación que se vive en la actualidad en Panamá. Esta calificadoradora ha detectado una falta de una respuesta política eficaz a los desafíos fiscales estructurales que han ido aumentando con el tiempo. También destacó este servicio de inversores la condición que denota una gobernanza débil y una menor eficacia de la política fiscal.

Calificadoras de riesgo expresan de Panamá excelentes notas por salir de lista del Gafi

Salir de la lista gris del Grupo de Acción Financiera Internacional (Gafi), a Panamá le comienza a rendir frutos.

Salir de la lista gris del Grupo de Acción Financiera Internacional (Gafi), a Panamá le comienza a rendir frutos. Ahora el país goza de una mejoría en su imagen internacional, y las calificadoras de riesgos Fitch Ratings y Standard & Poor's –dos de las principales en el mundo– catalogaron de positiva la acción anunciada el pasado viernes 27 en la plenaria celebrada en París, Francia. Tanto Joydeep Mukherji, director general de Calificaciones Soberanas de S&P Global, como Todd Martínez, analista de soberanos de Fitch Ratings, comentaron que “la salida de Panamá de la lista gris del Gafi es una buena noticia, un avance positivo y en línea con nuestras expectativas previas”. Las opiniones de los expertos de ambos organismos fueron compartidas en un comunicado de prensa, este lunes 30 de octubre, citados por la agencia de noticias ANPanamá, donde reconocen que desde la inclusión de Panamá en la lista discriminatoria del Gafi, en junio de 2019, esta tendría una perturbación mínima o nula en el sistema bancario local y supieron que el gobierno actuaría adecuadamente. Panamá fue excluida de la lista Gafi luego de cumplir con los 15 puntos de su plan de acción.

La salida de la lista del Grupo de Acción Financiera Internacional (Gafi) supone un logro para el país, un impulso para la imagen internacional y la seguridad económica. Este viernes 27 de octubre las autoridades confirmaron la salida de Panamá de la lista del G-7, para aquellos países y territorios que no cumplen con los estándares ni promueven la aplicación efectiva de las normas que combaten el lavado de activos. Héctor Alexander, titular del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), dijo que para salir, el país debió cumplir con al menos 15 acciones cruciales enfocadas en el combate contra el lavado de dinero y el financiamiento del terrorismo. Es la segunda salida que tiene el país de la lista gris. La primera vez salió en 2016 tras ingresar en 2014, y volvió a ingresar en junio de 2019 hasta este 27 de octubre. El MEF afirmó que el logro trae consigo numerosos beneficios, especialmente la mejora de la reputación internacional. La asignación total del presupuesto solicitado por las instituciones vinculadas a las tareas necesarias para cumplir con las exigencias de la lista, liberó a dichas entidades de preocupaciones financieras, permitiéndoles concentrarse plenamente en esta importante labor.

El aumento de los subsidios y del gasto presupuestario en 2024 fueron factores determinantes.

Fitch Ratings desmejora la calificación crediticia de Panamá de estable a perspectiva negativa.



Fitch ratings, una de las principales calificadoras de riesgo del mundo desmejoró la perspectiva de Panamá de estable a negativa por las persistentes presiones fiscales las inciertas perspectivas de saneamiento de las finanzas en el último año.

El informe detalla que el gobierno ha recurrido en gran medida a medidas excepcionales maniobras contables para reducir el déficit presupuestario.

También enfatiza en las subvenciones a los combustibles y electricidad que presionan el déficit fiscal en 2023, una gran expansión del gasto presupuestario en 2024 lo que aumenta el riesgo de nuevos desvíos que podrían dar lugar a una trayectoria ascendente en la deuda pública.

Otro punto que destaca es el “creciente desequilibrio en el subsistema de pensiones de prestación” a través de la Caja de Seguro Social, lo que es un riesgo clave a medio plazo que “podría empeorar potencialmente la carga de la deuda de Panamá”.

“La mejora de la credibilidad de la fortaleza del marco fiscal es relevante en ausencia de una política monetaria independiente” indica el reporte.

El gobierno ha acumulado atrasos que pueden dar lugar a una mayor carga de la deuda la falta de progresos en la aplicación de las medidas relativas a las pensiones sigue provocando desequilibrios que se suman a la débil credibilidad fiscal.

El cumplimiento de la ley de responsabilidad fiscal, que fija objetivos de equilibrio fiscal e incluye un objetivo indicativo de deuda-PIB, del 40% ha sido bastante desigual, expone la calificadora.

A largo plazo, Fitch elevó el techo del país canalero a AA-, bajo el criterio de que consideran que la dolarización reduce el riesgo de que se impongan controles de capital.

Los ingresos de Panamá se verán favorecidos por importantes operaciones excepcionales, aunque éstas pueden tener un impacto fiscal neutro.

Por ejemplo la reciente venta de terrenos propiedad del gobierno al Canal de Panamá por US\$ 500 Millones que se utilizarán para pagar partidas de gasto no presupuestado.

La reciente devolución de la ley minera de First Quantum Mineral por parte de la Asamblea Nacional, así como las alternativas ante los comicios generales del país en 2024 también tuvieron su peso en el detalle de Fitch que prevé un déficit fiscal del 3.7% del PIB (frente al objetivo de 3%)

Subraya que “cada vez es más dudoso” la concretización de la expectativa del gobierno de recibir durante dos años la suma de US\$770 millones (0.9% del PIB) del renegociado contrato con la gran mina de cobre “Minera Panamá” que requiere la aprobación del congreso.

Dichas regalías se comprometieron a mejorar las reservas del subrégimen de pensiones de prestación definida y a financiar nuevas prestaciones de jubilación e infraestructuras.

En tanto, la entidad espera que el nuevo gobierno sea elegido por un partido de la oposición, ya que el índice de aprobación de la administración Cortizo ha descendido continuamente. “La mayor incertidumbre es la candidatura del expresidente Ricardo Martinelli (2009-2014), actual favorito de las elecciones, que aventaja a todos los demás candidatos por un amplio margen”. Martinelli fue condenado a más de 10 años de prisión por blanqueo de dinero y puede continuar su candidatura mientras se tramitan sus recursos a la sentencia. Para el próximo 2024, Fitch no prevé que el Gobierno cumpla los objetivos de la regla fiscal a la luz de las presiones sobre el gasto, los problemas estructurales en la recaudación de impuestos (cuyo crecimiento ha estado muy por detrás del PIB nominal en la última década) la caída de los ingresos extraordinarios, y anticipa una ampliación del déficit del sector público no financiero hasta el 4,5% del PIB.

De acuerdo con S&P, la perspectiva negativa refleja el riesgo de daño potencial a la confianza de los inversores y a las futuras inversiones privadas, derivado de la actual disputa por el contrato con Minera Panamá, quien opera un gran proyecto minero de cobre, que se desarrolla en Donoso, provincia de Colón. Según el MEF, la fuerte oposición política al contrato gubernamental con Minera Panamá ha generado incertidumbre sobre el destino del proyecto. También ha dado lugar a una reciente moratoria sobre nuevos proyectos mineros. Esta evolución podría

debilitar la inversión privada y obstaculizar las perspectivas de crecimiento a largo plazo del país, situación que llevaría a Panamá a una degradación de la calificación en los próximos 12 meses. No obstante, la calificadora aún espera un crecimiento económico promedio de un 4.4% en los próximos años para Panamá, mayor al de los países comparables, gracias a una economía diversificada y una buena cartera de proyectos de los sectores público y privado. Factores como su posición geográfica como centro logístico y las posibles oportunidades de “nearshoring” apoyan este crecimiento. S&P resalta la relación con Estados Unidos como parte del programa “chips” para explorar la posibilidad de expandir el sector de fabricación de semiconductores. Las proyecciones de S&P incorporan el riesgo de disminución de ingresos al Estado debido a una posible cancelación del contrato con Minera Panamá, en adición a la posible reducción de los dividendos de la Autoridad del Canal de Panamá debido al impacto que la seguía pueda tener en sus ingresos.

Toda esta información suministrada y publicada de forma “oficial” se ve desvirtuada por la serie de acontecimientos ocurridos y en proceso por las protestas ocasionadas por la promulgación de la Ley 406 (Contrato Minero) durante el mes de octubre de 2023, y cuyos efectos aún no se pueden cuantificar, ya que los problemas continúan a la fecha, no obstante se estiman las pérdidas en el PIB de al menos Dos Mil Millones de Dólares, y una disminución para el próximo año de alrededor de 4.75% Anual. El impacto se podrá medir para el último informe del año 2023

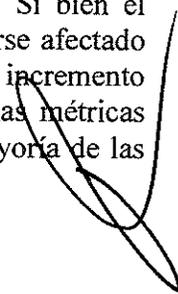
Por considerarlo de interés procedemos a incluir el informe de actividad bancaria a septiembre de 2023
Informe de Actividad Bancaria Septiembre 2023
Resumen Ejecutivo

Al cierre del mes de septiembre de 2023 el Centro Bancario Internacional (CBI) continuó presentando adecuados indicadores de solidez financiera. Los indicadores prudenciales de solvencia y liquidez, que al corte de del período registraron niveles de 15.5% y 55.5% respectivamente, han permanecido por encima de los mínimos regulatorios requeridos, y con ello, la banca mantiene un comportamiento, adecuado que les permite seguir desempeñando la actividad de intermediación en el mediano y largo plazo.

De igual forma, los principales indicadores de cartera como lo son su crecimiento y su calidad muestran que la oferta de crédito local se mantiene en una senda de crecimiento (4.2%). A pesar de un contexto con tasas de interés más elevadas, el nivel de intermediación de las entidades en su conjunto ha crecido, lo que haconducido a una mejora en la rentabilidad.

Al cierre del tercer trimestre de 2023, los activos totales del CBI ascendieron a USD 141,836.0 millones, reflejando un incremento de USD 5,091.9 millones en comparación con septiembre de 2022, lo que se traduce en un crecimiento interanual del 3.7%. Este aumento en los activos bancarios se debe principalmente a la expansión de la cartera crediticia neta, que creció un 4.1%, y al alza en el componente de inversiones, que registró un incremento del 4.7%. Por otro lado, se observó una disminución del 2.8% interanual en los activos líquidos.

En lo concerniente a la cartera de crédito de la banca comercial tuvo un crecimiento de 4.2%, en su comparación interanual, alcanzando un saldo de USD 60,573. Los datos sugieren un crecimiento generalizado en varios sectores económicos, destacando especialmente el componente corporativo y de hogares en términos absolutos. Por segmento, el crédito otorgado a empresas y personas físicas con actividad empresarial creció un 3.5%; el crédito al consumo, un 3.5%; el crédito hipotecario, un 4.6%; las actividades relacionadas con servicios financieros experimentaron un incremento del 4.7% y las destinadas al sector público en 13.1%. Si bien el desempeño actual del portafolio de crédito es positivo, hacia adelante el panorama futuro podría verse afectado por factores como una desaceleración de la actividad económica con efectos en el empleo formal y un incremento persistente en la inflación, los cuales podrían moderar el actual impulso crediticio. No obstante, las métricas financieras fundamentales deberían continuar alineadas con los perfiles de riesgo crediticio de la mayoría de las entidades bancarias.



La calidad de la cartera del CBI al mes de septiembre registran una ratio de mora de 4.0%, del cual el 1.5% está representado por créditos cuyos atrasos son a +30 días, mientras que los créditos con atrasos a +90 días representan 2.5%. La cobertura de provisiones contables para créditos vencidos se sitúa en alrededor del 107.6%, mostrando una disminución en comparación con el 129.6% registrado un año atrás. Esto ha resultado en reservas inferiores para los préstamos en etapa 3 en comparación con el ejercicio anterior. Ante un favorable desempeño en rentabilidad y en un contexto de riesgos al alza, es esencial que las entidades bancarias adopten una estrategia cautelosa en la planificación de provisiones y gestión de capital. Esta medida proporcionará una base para enfrentar eventuales pérdidas, en caso de que los riesgos identificados por la Superintendencia de Bancos en las evaluaciones de Estabilidad Financiera se materialicen. Esto les permitirá a los bancos estar mejor preparados para mitigar impactos derivados de un eventual menor crecimiento y de un escenario externo adverso. Es fundamental tener en cuenta que, aunque las reservas y garantías actuales brindan cierto nivel de mitigación para los riesgos asociados al deterioro de los préstamos, su evolución requiere una vigilancia y desde un punto de vista prudencial, demanda una vigilancia cercana por parte de la SBP.

Al mes de septiembre de 2023, las utilidades acumuladas de los bancos de CBI totalizaron USD 2,088.18 millones. La cifra representa un alza en los beneficios de 54.9% frente al mismo período hace 12 meses.

Este resultado fue impulsado por la evolución del margen financiero y comisiones, derivada del continuo crecimiento en la cartera de crédito; la gestión en la calidad de los activos, y el control en los gastos, así como una reducción en las provisiones en atención a la estimación preventiva para riesgos crediticios.

La rentabilidad también recibió un impulso por la recepción de utilidades provenientes de otras entidades de grupos bancarios.

Los depósitos bancarios del CBI correspondiente a septiembre de 2023, registraron un total de USD 100,516.9 millones, un incremento de USD 3,637.4 millones (3.8%). Los depósitos locales registraron un aumento durante el período que cubre este informe por el orden de USD 492.6 millones, que supone un incremento de 0.8% con respecto al mismo período de 2022. Se destaca que el CBI de Panamá ha experimentado un incremento en el saldo de depósitos externos en el período comprendido entre septiembre de 2022 y septiembre de 2023, con un crecimiento interanual de 8.8%. Vale destacar que, al cierre del mes de septiembre, los depósitos a plazo aceleraron su ritmo de expansión, favorecidos por un entorno de mayores tasas de interés que hicieron más atractivo el ahorro en este tipo de instrumentos. En un entorno marcado por un crecimiento económico positivo, inflación elevada en algunos rubros claves y tasas de interés en aumento, los ahorristas han empezado a migrar sus recursos desde instrumentos líquidos hacia aquellos con mayores rendimientos, como los depósitos a plazo. Esta tendencia se ve reforzada por un consumo más dinámico y las mejores tasas de interés de los instrumentos a plazo, reduciendo el interés en mantener depósitos a la vista. Además, el ahorro precautorio, que se incrementó durante la pandemia, continuó disminuyendo conforme los consumidores retoman sus hábitos de gasto habituales. En una decisión con implicaciones positivas para la economía panameña, el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) excluyó a Panamá de su lista gris, reconociendo los esfuerzos del país en combatir el blanqueo de capitales y el financiamiento del terrorismo. Este logro fue anunciado en reunión plenaria por el organismo, destacando que el país ha fortalecido su sistema de prevención y ha implementado normativas y acciones significativas en pro de la transparencia internacional. Panamá abordó 15 acciones pendientes desde 2019, logrando cumplirlas satisfactoriamente. Estas acciones incluyeron la actualización de regulaciones, la implementación de guías y normas, y la promulgación de leyes. Como resultado, la exclusión de la lista gris mejorará la imagen internacional de Panamá, impulsará la inversión extranjera, facilitará las líneas de crédito y fortalecerá las relaciones bancarias internacionales, entre otros beneficios económicos y financieros.

Se concluye que los bancos en operación cumplen con los requerimientos regulatorios y, a nivel agregado, cuenta con suficiente capital y liquidez para enfrentar los escenarios de estrés. Si bien las vulnerabilidades del CBI son acotadas, prevalecen algunos riesgos que, en caso de materializarse, podrían generar afectaciones. En particular, es previsible que se mantenga un entorno complejo e incierto que podría implicar riesgos prospectivos de

deterioro en la calidad crediticia. En atención a ello, la SBP seguirá atenta a la evolución de los mercados financieros externos y locales, y continuará tomando, en caso necesario, las acciones que se requieran.

A. Liquidez

Al cierre de septiembre de 2023, la liquidez del Sistema Bancario alcanzó un 55.5%, en donde el aumento de los depósitos contribuyó a mejorar la liquidez del sistema bancario. Actualmente, los bancos locales se encuentran en una posición de holgura con respecto a los requerimientos regulatorios, que les permitiría afrontar la volatilidad del mercado. Los bancos del Sistema han tenido, históricamente, colchones robustos de liquidez y un acceso constante a depósitos estructurales y mayoristas, los cuales constituyen una parte fundamental de su fondeo. Vale destacar que las disposiciones regulatorias les exigen a todos los bancos que operan en el CBI panameño, medidas que estén acordes a los estándares de Basilea III. El Indicador de Riesgo de Liquidez tiene por objeto medir la capacidad de fondeo de emergencia o de sobrevivencia en un horizonte a 30 días. Las cifras más recientes, muestran que la relación de depósitos y exigibilidades contra activos de alta calidad están muy por encima del mínimo regulatorio y su estructura de plazos es adecuada.

B. Solvencia

El índice de adecuación de capital (IAC) más reciente muestra que los indicadores de solvencia del CBI agregado se mantuvieron en una posición cómoda. El IAC sobre activos ponderados por riesgo fue de 15.55% (Ver Gráfico 2), superando el mínimo regulatorio que es de 8%. El capital del conjunto de bancos no registró cambios significativos con respecto al trimestre anterior.

Se espera que la rentabilidad se mantenga estable, lo cual, con un crecimiento más cauteloso de sus APR, respaldarán las métricas de adecuación del capital en la mayor parte de los bancos del CBI.

Actualmente, todos los bancos en operación cumplen satisfactoriamente con los nuevos estándares regulatorios en materia de capital bancario.

C. Estado de Resultados

Al mes de septiembre de 2023, las utilidades acumuladas de los bancos de CBI totalizaron USD 2,088.18 millones. La cifra representa un alza en los beneficios de 54.9% frente al mismo período hace 12 meses. Este resultado fue impulsado por la evolución del margen financiero y comisiones, derivada del continuo crecimiento en la cartera de crédito; la gestión en la calidad de los activos, y el control en los gastos, así como una reducción en las provisiones en atención a la estimación preventiva para riesgos crediticios. La rentabilidad también recibió un impulso por la recepción de utilidades provenientes de otras entidades de grupos bancarios.

La rentabilidad del activo respondió de manera relevante al incremento del rubro de ingresos netos de intereses (25.2%). Por componentes, los ingresos por interés se incrementaron con respecto al acumulado del mismo mes del año previo en 44.1%, en tanto que la gestión de los egresos operacionales aumentó en 63.1% interanual.

En particular los ingresos de intereses por préstamos aumento en 32.2% (una variación absoluta de USD 1,086 millones) en tanto que los intereses pagados, en concepto de depósitos a plazo principalmente, se incrementaron en 67.5% (USD 1,228.2 millones). Lo anterior sugiere que el cambio de tasas de interés de depósitos podría tener una mayor sensibilidad a cambios, lo que podría generar mayor presión al margen por intereses.

El rubro Egresos Generales registró USD 2,300.9 millones un incremento de 6.7% (USD 145.2 millones), donde se resaltan incrementos en los gastos de explotación en rubros como: salarios y pasivos laborales.

Los gastos de provisiones disminuyeron de USD 526.1 millones en 2022 a USD 388.4 millones en 2023, lo que representa una reducción del 26.2%. Si bien este desempeño se sustenta en que el nivel de cobertura de provisiones generadas durante la pandemia, en conjunto con algunas disposiciones regulatorias, mostró ser un colchón adecuado en momentos de estrés a ese momento, no obstante, en 2023 persisten factores de riesgo identificados y monitoreados tanto en el componente local como el externo. Ante un favorable desempeño en rentabilidad y en un contexto de riesgos al alza, es esencial que las entidades bancarias adopten una estrategia

cautelosa en la planificación de provisiones y gestión de capital. Esta medida proporcionará una base para enfrentar eventuales pérdidas, en caso de que los riesgos identificados por la Superintendencia de Bancos en las evaluaciones de Estabilidad Financiera se materialicen. Esto les permitirá a los bancos estar mejor preparados para mitigar impactos derivados de un eventual menor crecimiento y de un escenario externo adverso.

Recapitulando, el estado de resultados muestra que el CBI tuvo un sólido desempeño en los datos hasta septiembre de 2023. Es previsible que la rentabilidad se seguirá beneficiando del crecimiento de la cartera de crédito, ingresos por comisiones y eficiencias que han logrado los bancos con sus procesos de digitalización.

El Sistema Bancario Nacional (SBN) registró utilidades netas acumuladas al mes de septiembre de 2023 por el orden de USD 1,667.8 millones, un 54.1% más que al mismo período de 2022. Similar a lo ocurrido en el CBI, la mayor actividad crediticia y menor generación de provisiones impactó positivamente las utilidades del sector. Se prevé que los bancos del Sistema seguirán con estrategias de control de gastos y eficiencia operativa. Actualmente, los niveles de eficiencia del CBI se encuentran por el orden del 48%.

D. Indicadores de rentabilidad

Los indicadores anteriores sugieren que los bancos en la plaza están experimentando un ciclo positivo, impulsado por la expansión en colocación crediticia. Este escenario ha llevado al fortalecimiento de los márgenes de interés y a mejoras en las métricas de rentabilidad. La Rentabilidad sobre el Patrimonio (ROE, por sus siglas en inglés) fue del 17.12%, representando una mejora de 576 puntos base (pbs) en comparación con el desempeño hasta septiembre de 2022, que fue del 11.36%. En términos de Rentabilidad sobre los Activos (ROA, por sus siglas en inglés), alcanzó al finalizar el octavo mes del año un 2%, lo que supone un aumento de 66 pbs en comparación con el año anterior. Estos incrementos se produjeron en un contexto de mejora en la colocación de créditos y la reducción de provisiones por deterioro de activos. Cabe resaltar que, si bien estos resultados son positivos, la magnitud de estos varía entre las distintas entidades crediticias.

E. Balance de Situación

Al cierre del tercer trimestre de 2023, los activos totales del CBI ascendieron a USD 141,836.0 millones, reflejando un incremento de USD 5,091.9 millones en comparación con septiembre de 2022, lo que se traduce en un crecimiento interanual del 3.7%. Este aumento en los activos bancarios se debe principalmente a la expansión de la cartera crediticia neta, que creció un 4.1%, y al alza en el componente de inversiones, que registró un incremento del 4.7%. Por otro lado, se observó una disminución del 2.8% interanual en los activos líquidos.

Es importante mencionar que los activos del CBI están conformados, principalmente, por la cartera de crédito que reportó un saldo de USD 86,257.1 millones, según los estados financieros presentados por los bancos de la plaza a la SBP. En lo referente al desempeño del componente externo del portafolio de crédito neto, éste se incrementó en 2.8%.

Esto sugiere que el otorgamiento de crédito por parte de la banca comercial al sector privado mantiene un positivo ritmo de expansión a pesar del incremento en las tasas de interés registrado recientemente.

Por el lado pasivo, las captaciones constituyen un alto porcentaje del fondeo del CBI y financian sus operaciones de crédito, lo que deriva en una baja dependencia del fondeo mayorista a través de emisiones de deuda de mercado que usualmente es más volátil. Los depósitos del CBI al mes de septiembre de 2023 totalizaron a USD 100,516.9 millones. Estos datos muestran que los bancos de la plaza han mantenido la confianza del depositante. En esta misma línea, es de destacar que una parte importante de estos nuevos depósitos surge por el crecimiento de los depósitos a plazo, con una concentración en personas naturales (las cuales tienen altas tasas de renovación), y a su vez mejoran los perfiles de fondeo y liquidez de las entidades. Con respecto a la estructura de los pasivos de particulares por vencimiento, los depósitos a plazo fijo siguen siendo el instrumento de ahorro más importante y fueron la principal fuente de impulso para la captación bancaria tradicional en septiembre de 2023. Este positivo desempeño está directamente asociado al ciclo de aumentos en tasas de interés, que ha incrementado el atractivo relativo de este tipo de instrumentos de ahorro.

Las obligaciones presentaron disminuciones por el orden de 2.1%, y otros pasivos aumentaron en 18.1% frente a septiembre del año anterior. En el caso de las obligaciones, estos instrumentos también recogen el componente de financiamiento vía emisiones. Si bien existen aumentos en el costo de endeudamiento, las actuales condiciones del mercado podrían generar un apetito por este tipo de estrategias, con el fin de mitigar riesgos de liquidez hacia adelante, a fin de reducir la incertidumbre de tasas aún mayores que pudieran comprometer nuevas decisiones de inversión que surjan y aprovechar el aplanamiento de la curva que existe entre las tasas de corto y mediano plazo. En el caso del Sistema Bancario (bancos de licencia general), se registró un total de activos de USD125,834.50 millones, un aumento de USD 5,580.80 millones, 4.6% más con respecto al año anterior.

La cartera de crédito neto del SBN presentó un aumento de USD 4,096.1 millones (5.4%), para alcanzar un saldo de USD 79,295.6 millones. Los créditos externos netos se incrementaron un 7.4%, mientras que la cartera local neta tuvo un desempeño de 4.2%. Por otro lado, el total de depósitos captados por el SBN presentó un saldo de USD 87,970.0 millones, un aumento de 4.1%.

F. Crédito

Al cierre del tercer trimestre, la cartera de crédito de la banca comercial registró un aumento del 4.2% respecto al año anterior, alcanzando un saldo de USD 60,573 millones. Aunque todas las carteras que forman este agregado local mostraron crecimientos en tasa anual, es evidente que el desempeño es heterogéneo entre ellas.

Los datos sugieren un crecimiento generalizado en varios sectores económicos, destacando especialmente el componente corporativo y de hogares en términos absolutos. Por segmento, el crédito otorgado a empresas y personas físicas con actividad empresarial creció un 3.5%; el crédito al consumo, un 3.5%; el crédito hipotecario, un 4.6%; las actividades relacionadas con servicios financieros experimentaron un incremento del 4.7% y las destinadas al sector público en 13.1%.

En el segmento corporativo, la principal fuente de crecimiento del crédito sectorial provino del otorgado a la cartera comercial e industrial. Del crecimiento total de 3.5 puntos porcentuales (pp) registrado al cierre de septiembre de 2023, el crédito comercial contribuyó con 2.0 pp, representando el 56% del incremento global. Por su parte, el crédito industrial aportó 0.9 pp, lo que corresponde al 25.8% del crecimiento del portafolio corporativo. Si bien el resto de los sectores contribuyen de manera positiva, su aporte en términos absolutos es menor. No obstante, en el componente específico de consumo, datos granulares indican que la demanda de crédito está inclinada hacia la financiación de necesidades a corto plazo de los hogares. Si bien este crecimiento se ha visto respaldado por la mejora del desempeño del mercado laboral, una eventual desaceleración en este sector tendría un efecto adverso en el rendimiento de dichas carteras, lo cual sugiere un mayor monitoreo, de modo de anticipar y mitigar posibles riesgos en la gestión de créditos.

El crédito otorgado a las familias ha demostrado una tendencia positiva, evidenciando la resiliencia del portafolio a pesar de los anuncios de posibles incrementos en los tipos de interés. Durante los 12 meses, la cartera crediticia de hogares (USD 31,324 millones) creció en USD 1,530 millones, equivalente a un aumento interanual del 5.1%. Específicamente, el financiamiento destinado a la vivienda (USD 17,842 millones) registró un crecimiento anual de 6.4% al cierre de dicho mes, superando el 5.8% del año anterior. Esta dinámica podría estar influenciada por las expectativas de los hogares frente a posibles alzas en los precios de las propiedades y en las tasas de interés, y la reciente aprobación del componente de preferencial de las tasas de interés para el mercado hipotecario. Por otro lado, el segmento de consumo (USD 13,482 millones) mostró un crecimiento interanual del 3.5%.

Si bien el desempeño actual es positivo, hacia adelante el panorama futuro podría verse afectado por factores como una desaceleración de la actividad económica con efectos en el empleo formal, debido a las consecuencias, de no poder solucionar a mediano plazo el conflicto causado por el contrato minero y/o un incremento persistente en la inflación, los cuales podrían moderar el actual impulso crediticio. No obstante, las métricas financieras fundamentales continuarán alineadas con los perfiles de riesgo crediticio de la mayoría de las entidades bancarias.

La calidad de la cartera del CBI al mes de septiembre registran una ratio de mora de 4.0%, del cual el 1.5% está representado por créditos cuyos atrasos son a +30días, mientras que los créditos con atrasos a +90 días representan 2.5%.

La cobertura de provisiones contables para créditos vencidos se sitúa en alrededor del 107.6%, mostrando una disminución en comparación con el 129.6% registrado un año atrás.

Esto ha resultado en reservas inferiores para los préstamos en etapa 3 en comparación con el ejercicio anterior. Es fundamental tener en cuenta que, aunque las reservas y garantías actuales brindan cierto nivel de mitigación para los riesgos asociados al deterioro de los préstamos, su evolución requiere una vigilancia y desde un punto de vista prudencial, demanda una vigilancia cercana por parte de la SBP.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'L' or 'J' with a vertical stroke extending downwards from the bottom of the loop.

II PARTE

METROCREDIT

**Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2023
(30 de septiembre de 2023)**

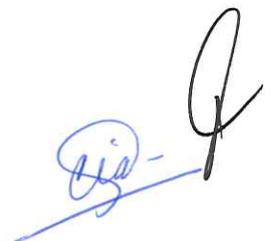
HIPOTECARIA



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Al 30 de septiembre de 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized initial 'M' followed by a dash and a large, flowing letter 'P'.

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

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



CARLOS I. AISPURÚA PAZ
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

He revisado los estados financieros interinos que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, para el tercer trimestre finalizado en esa misma fecha, así como, 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 30 de septiembre de 2023. 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 Intermedia.

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, 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 esté libre de errores de importación relativa, debido ya sea a fraude o error.

Los estados financieros interinos revisados de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, al 30 de septiembre de 2023; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el tercer trimestre finalizado en esa misma fecha, han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad No.34, Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's); su alcance es sustancialmente menor que el utilizado en una auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría (NIA), cuyo objetivo es la de expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto. Por consiguiente, no expreso una opinión.

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

- a) Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de revisión y compilación de este estado financiero interino, se ha realizado físicamente en el territorio panameño.

Panamá, 20 de noviembre de 2023


Carlos Iván Aispurúa

CPA No. 1693



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

			Al 30 Septiembre 2023	Al 31 Diciembre 2022
	ACTIVOS	NOTAS		
Activos corrientes				
Efectivo en caja y bancos		1	19,511,023	13,954,437
Depositos a plazos fijos		1	31,327,589	29,921,892
Inversiones en acciones y bonos del Estado		2	8,426,747	8,170,747
Total de activos corrientes			<u>59,265,359</u>	<u>52,047,076</u>
Préstamos por cobrar				
Préstamos por cobrar - clientes		3	310,637,902	270,194,347
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo		14	(50,627,811)	(42,618,159)
Total préstamos por cobrar - netos			<u>260,010,091</u>	<u>227,576,188</u>
Activos no corrientes				
Propiedades disponibles para la venta		4	2,932,022	3,325,098
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto		5	1,915,160	1,921,118
Cuentas por cobrar - otras			1,497,527	2,475,011
Gastos pagados por adelantados		6	4,165,620	3,694,164
Impuesto sobre la renta - estimado			118,350	474,685
Fondo de cesantía		7	141,723	-
Depósito de garantía			25,834	25,834
Otros activos no corrientes			7,373	7,373
Total de activos no corrientes			<u>10,803,609</u>	<u>11,923,283</u>
Total de activos			<u>330,079,059</u>	<u>291,546,547</u>
Cuentas de Orden				
Valor de los avalúos de las hipotecas por cobrar dadas en garantías de los Bonos y VCN's en circulación.		E	<u>417,768,873</u>	<u>391,570,170</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

PASIVOS	NOTAS	Al 30 Septiembre 2023	Al 31 Diciembre 2022
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	1	327,928	145,413
Cuentas por pagar - proveedores	8	268,725	128,377
V.C.N. por pagar	E	26,422,000	32,616,000
Impuestos por pagar	9	265,687	695,580
FECI - por pagar	10	402,053	375,000
Otros pasivos corrientes	7/11	313,307	173,875
Total pasivos corrientes		<u>27,999,700</u>	<u>34,134,245</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	E	264,927,000	224,830,000
FECI - por pagar	10	8,579,716	6,636,381
Total pasivos no corrientes		<u>273,506,716</u>	<u>231,466,381</u>
Total de pasivos		<u>301,506,416</u>	<u>265,600,626</u>
PATRIMONIO			
Capital social autorizado			
20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación			
11,000 acciones para septiembre de 2023 y diciembre de 2022	12	11,000,000	11,000,000
Acciones preferidas	12	6,612,000	6,112,000
Impuesto complementario		(270,886)	(178,543)
Utilidades no distribuidas	13	11,231,529	9,012,464
Total patrimonio de los accionistas		<u>28,572,643</u>	<u>25,945,921</u>
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		<u><u>330,079,059</u></u>	<u><u>291,546,547</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Para el tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	NOTAS	2023 TERCER TRIMESTRE	%	2022 TERCER TRIMESTRE	%
Ingresos:					
Intereses ganados		19,300,292	82.28	15,756,962	76.96
Ingresos - gastos de manejo	14	2,870,735	12.24	3,555,000	17.37
Otros ingresos	15	1,282,170	5.47	1,161,303	5.67
Total ingresos		<u>23,453,197</u>	100.00	<u>20,473,265</u>	100.00
Gastos por intereses					
Bonos y VCN's	E	14,852,266	63.33	12,635,208	61.72
Financieros		21,593	0.09	64,723	0.32
Total de gastos por intereses		<u>14,873,859</u>	63.41	<u>12,699,931</u>	62.04
Total ingresos por intereses, neto		<u>8,579,338</u>	36.59	<u>7,773,334</u>	37.96
Otros ingresos					
Intereses ganados - plazos fijos		1,561,021	6.66	986,407	4.82
Otros ingresos Call Center y CB		218,368	0.93	-	-
Total de otros ingresos		<u>1,779,389</u>	7.59	<u>986,407</u>	4.82
Total de ingresos netos por operaciones		10,358,727	44.17	8,759,741	42.78
Menos:					
Gastos generales y administrativos	16/17	7,383,251	31.48	6,803,982	33.23
Ganancia en operaciones		2,975,476	12.69	1,955,759	9.55
Más					
Ganancia en venta de bienes inmuebles		55,837	0.24	9,132	0.04
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,031,313	12.93	1,964,891	9.59
Menos: impuesto sobre la renta causado y estimado	18	353,220	1.51	242,338	1.18
Utilidad neta		<u>2,678,093</u>	11.42	<u>1,722,553</u>	8.41

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Para el tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023

NOTAS	2023				2022				
	Julio sept.	Abril a junio	Enero a marzo	ACUM. TERCER TRIMESTRE %	Julio Sept.	Abril a junio	Enero a marzo	ACUM. TERCER TRIMESTRE %	
Ingresos:									
Intereses ganados	6,459,217	6,364,999	6,476,076	82.29	5,451,764	4,905,198	5,400,000	15,756,962	76.96
Ingresos - gastos de manejo	942,638	938,815	989,282	12.24	1,200,000	1,175,000	1,180,000	3,555,000	17.37
Otros ingresos	456,588	364,295	461,287	5.47	407,223	403,810	350,270	1,161,303	5.67
Total ingresos	7,858,443	7,668,109	7,926,645	100.00	7,058,987	6,484,008	6,930,270	20,473,265	100.00
Gastos por intereses									
Bonos y VCN's	5,605,625	4,719,976	4,526,665	63.33	4,761,792	3,804,611	4,068,805	12,655,208	61.72
Financieros	436	6,158	14,999	0.09	9,753	31,516	23,454	64,723	0.32
Total de gastos por intereses	5,606,061	4,726,134	4,541,664	63.42	4,771,545	3,836,127	4,092,259	12,699,931	62.04
Total ingresos por intereses, neto	2,252,382	2,941,975	3,384,981	36.58	2,287,442	2,647,881	2,838,011	7,773,334	37.96
Otros ingresos									
Intereses ganados - plazos fijos	712,688	485,723	362,610	6.66	364,160	307,381	314,866	986,407	4.82
Otros ingresos Call Center y CB	48,653	169,715	-	0.93	-	-	-	-	-
Total otros ingresos	761,341	655,438	362,610	7.59	364,160	307,381	314,866	986,407	4.82
Total ingresos netos de operación	3,013,723	3,597,413	3,747,591	44.17	2,651,602	2,955,262	3,152,877	8,759,741	42.78
Menos:									
Gastos generales y administrativos	2,445,781	2,577,966	2,359,504	31.48	2,281,651	2,368,087	2,154,244	6,803,982	33.23
Ganancia en operaciones	567,942	1,019,447	1,388,087	12.69	369,951	587,175	998,633	1,955,759	9.55
Más:									
Ganancia en venta de bienes inmuebles	14,730	-	41,107	0.24	532	8,600	-	9,132	0.04
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	582,672	1,019,447	1,429,194	12.93	370,483	595,775	998,633	1,964,891	9.59
Menos: impuesto sobre la renta causado y estimado	46,388	50,463	256,369	1.51	85,726	75,701	80,911	242,338	1.18
Utilidad neta	536,284	968,984	1,172,825	11.42	284,757	520,074	917,722	1,722,553	8.41

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Para el tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

NOTAS	Acciones comunes	Acciones Preferidas	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	11,000,000	3,250,000	6,722,854	(132,096)	20,840,758
Más: emisión de acciones	-	2,862,000	-	-	2,862,000
Menos: Impuesto complementario Dividendos declarados	-	-	-	(50,072)	(50,072)
Sub total al 31 de diciembre de 2022	11,000,000	6,112,000	6,131,244	3,625	23,064,701
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2022	-	-	2,881,220	-	2,881,220
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11,000,000	6,112,000	9,012,464	(178,543)	25,945,921
Saldos al 31 de diciembre de 2022	11,000,000	6,112,000	9,015,580	(178,543)	25,949,037
Más: emisión de acciones	-	500,000	-	-	500,000
Menos: impuesto complementario	-	-	-	(94,343)	(94,343)
Menos: Dividendos declarados	-	-	(462,144)	2,000	(460,144)
Sub total al 30 de septiembre de 2023	11,000,000	6,612,000	8,553,436	(270,886)	25,894,550
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2023	-	-	2,678,093	-	2,678,093
Saldos al 30 de septiembre de 2023	11,000,000	6,612,000	11,231,529	(270,886)	28,572,643

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

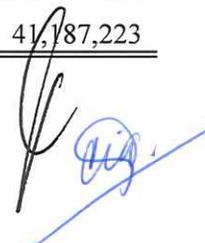
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para el tercer trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023

	Al 30 septiembre 2023	Al 30 septiembre 2022
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
Intereses ganados y comisión de cierre	15,271,171	17,187,634
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos e intereses financieros	(21,967,630)	(19,968,132)
Pago de impuestos	(920,668)	(341,224)
Préstamos otorgados	(21,582,238)	(22,774,686)
Total de efectivo utilizado	<u>(44,470,536)</u>	<u>(43,084,042)</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de operación	<u>(29,199,365)</u>	<u>(25,896,408)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(244,228)	(515,838)
Mejoras y obras en construcción	-	(296,617)
Depósitos en garantía	-	(1,900)
Inversión en acciones	(256,000)	(2,025,587)
Gastos de organización	-	(24,360)
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de inversión	<u>(500,228)</u>	<u>(2,864,302)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Préstamos a bancos abonados o cancelados	-	-
Ventas de acciones preferidas	500,000	2,862,000
Aumento (disminución) del sobregiro bancario	182,515	(228,263)
Venta de Bonos emitidos	40,097,000	14,245,000
(Disminución) Aumento V.C.N. emitidos	(6,194,000)	2,516,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	977,484	1,719,877
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,561,021	986,407
Dividendos pagados	(462,144)	(419,672)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>36,661,876</u>	<u>21,681,349</u>
Aumento (disminución) en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	6,962,283	(7,079,361)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>43,876,329</u>	<u>48,266,584</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre	<u><u>50,838,612</u></u>	<u><u>41,187,223</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

A. Información general

Constitución

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

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (99.28%), préstamos personales a jubilados (0.70%) y préstamos personales con descuentos directos (0.02%). Con plazos de hasta 150 meses, no obstante, el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 72 a 84 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía Brasil en la ciudad de Panamá y trece Centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Coronado, 24 de diciembre, Las Tablas).

La Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 19 de mayo de 2023, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Dic. 2019	Jun. - 2020	Dic. 2020	Junio 2021	Dic. 2021	Junio 2022	Dic. 2022
Fecha del comité	22/05/2020	13-11-2020	09/07/2021	03-12-2021	01/07/2022	06/01/2023	19/05/2023
Fortaleza Financiera	PA ^A						
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA 1						
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21			PA 1				
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA ^{AA-}						
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA ^{AA-}						
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17	PA ^{AA-}						
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19	PA ^{AA-}						
Programa Bonos Hipotecarios SMV 392-21			PA ^{AA-}				
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA ^{A-}						
Perspectivas	Estable						

Significado de la calificación:

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

Emisiones de corto plazo: Categoría 1. Valores con muy alta certeza en el pago oportuno.

Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riesgos son insignificantes.

Emisiones de mediano y largo plazo: Categoría AA. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresados en Balboas)

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Base de medición

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

c) Uso de estimaciones y juicios

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

d) Moneda funcional y presentación

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

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

d) Medición de valor razonable

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

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

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

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

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

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

e) Activos y pasivos financieros (Continuación)

e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado de situación financiera cuando la Empresa tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, solo cuando sea permitido o requerido por una NIIF's, o 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 1.35 a 1 el valor de la deuda, la administración de la empresa considera no establecer ni mantener una provisión para cuentas malas o incobrables.

La Empresa evalúa periódicamente al cierre de cada trimestre la cartera de préstamo, con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de morosidad.

En el caso de que exista incumplimiento en el pago de los clientes morosos o en el deterioro de la cartera, éstos se clasifican como préstamos en proceso administrativo de cobro o en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la Empresa se coloca como bienes disponibles para la venta.

h) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

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

i) Propiedades disponibles para la venta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

j) Cuentas por pagar

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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

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

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libro del activo es mayor que el valor recuperable estimado.

La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y su valor en uso.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

n) Gastos pagados por adelantados

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

o) Declaración de renta

Las declaraciones juradas de rentas 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%), lo que se refiere al cálculo CAIR. A este resultado se le aplica la tasa del impuesto sobre la renta (25%).

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 aprobado los Estados Financieros del año fiscal anterior.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

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

NIIF's 9: A la fecha de la emisión de los estados financieros interinos, la administración de la empresa ha evaluado y analizado el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF's 9, Instrumentos Financieros, con relación a su cartera de préstamos hipotecarios, es decir, que están garantizados con bienes inmuebles.

Cada cliente es analizado antes de otorgarse el desembolso del préstamo, a fin de tener todos los elementos de recuperación del crédito otorgado con los cargos a los que se obliga el cliente, una de las revisiones, consiste en hacer un avalúo del bien inmueble que va a garantizar la deuda, avalúo que presta una empresa especializada en estos informes; una vez con este informe se hace el análisis de la deuda en conjunto con el prospecto cliente y la Administración en conjunto con el comité de crédito de la empresa, toman la decisión de otorgar el préstamo solicitado. El avalúo debe reflejar cuantitativamente que el bien inmueble hipotecado que garantiza la deuda tiene un avalúo de uno punto sesenta y dos a uno (1.62 a 1) de la deuda neta. Además, se tiene una cobertura de Seguro de Incendio sobre la propiedad hipotecada.

Al 30 de septiembre de 2023, la cobertura de los avalúos sobre la cartera hipotecaria es de; uno punto sesenta y dos a uno (1.62 a 1); lo que indica que el (Loan To Value, LTV) es de una cobertura de sesenta y uno punto ochenta por ciento (61.80%).

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

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

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 NIIF 15. (Ingresos de Contratos con Clientes)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's

Octava Emisión de Bonos

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

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

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

Fecha de emisión: 16 de marzo de 2021
Monto Cuarenta y Cinco (45,000,000) Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno.

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía: Los Bonos estarán garantizados con las hipotecas debidamente constituidas a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A., las cuales son cedidas al Fideicomiso de Créditos, administrado por Central Fiduciaria, S. A. Con avalúo equivalente al 150%, en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	35,850,000	34,993,000	857,000	Variables

Novena Emisión de Bonos

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

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	31.710,000	31,440,000	270,000	Variables

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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 con las hipotecas debidamente constituidas a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A., las cuales son cedidas al Fideicomiso de Créditos, administrado por Central Fiduciaria, S. A. Con avalúo equivalente al 200%, en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

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

Décima Emisión de Bonos

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

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	40,705,000	39,621,000	1,084,000	Variables

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía: Los Bonos estarán garantizados con las hipotecas debidamente constituidas a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A., las cuales son cedidas al Fideicomiso de Créditos, administrado por Central Fiduciaria, S. A. Con avalúo equivalente al 200%, en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Décima Primera Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Primera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 179-19 del 7 de mayo de 2019; conforma el **Fideicomiso No. 78-00045**.

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	53.125,000	52,387,000	738,000	Variables

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

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

Décima Segunda Emisión de Bonos

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Décima Segunda Emisión de Bonos (Continuación)

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000045	95,995,000	94,213,000	1,782,000	Variables

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

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

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 Quinta Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima Segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, de la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 265-23 del 7 de julio de 2023; conforma el **Fideicomiso No. 78-00000045**.

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

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

Fecha de emisión: 1 de agosto de 2023

Monto: Dos Cientos (200,000,000) Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno

Tasa de interés: Pago mensual

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000045	14.400,000	12,273,000	2,127,000	Variables

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al **30 de septiembre de 2023**, así:

BONOS POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Octava Emisión	F. No. 78-000030	34,993,000
Novena Emisión	F. No. 78-000045	31,440,000
Décima Emisión	F. No. 78-00045	39,621,000
Décima Primera Emisión	F. No. 78-00045	52,387,000
Décima Segunda Emisión	F. No. 78-00000045	94,213,000
Decima Quinta Emisión	F. No. 78-00000045	<u>12,273,000</u>
TOTAL BONOS POR PAGAR		<u>264,927,000</u>

Emisión de VCN's

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

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

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

Monto de la emisión: Cuarenta y Dos (42,000,000) Millones de dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno.

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	2,796,000	2,796,000	-	Variables

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

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

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

Monto de la emisión:	Veinticinco (25,000,000) Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno.
Tasa de interés:	La tasa de interés podrá variar de acuerdo a la serie.
Forma de pago:	Pago mensual
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los VCN's están garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo y tal como lo especifica el contrato de fideicomiso.

A continuación, presentamos un desglose del monto de los VCN's, emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2023:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00000030	23,949,000	23,626,000	323,000	Variables

A continuación, hacemos un resumen del monto de los VCN's en circulación al 30 de septiembre de 2023, así:

VCN's por pagar	FIDEICOMISOS No.	Montos
Décima Tercera Emisión	E. No. 78000030	2,796,000
Décima Cuarta Emisión	F. No. 78000030	23,626,000
Total VCN's por pagar		<u>26,422,000</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 30 de septiembre de 2023

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

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de septiembre de 2023, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 13 de octubre de 2023, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) **al 30 de septiembre de 2023** asciende a VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLAR CON DIECISEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$29,285,381.16), este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS MIL DÓLARES (US \$26,622,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO TRES DÓLARES (US \$40,094,103.00), para la misma fecha.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL DÓLAR (US \$8,371,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) **al 30 de septiembre de 2023** asciende a VEINTIUN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLAR CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR. (US \$21,820,236.29). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DÓLARES con 00/100, (US \$19,737,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$39,547,540.63), para la misma fecha.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS TRES MIL DÓLARES (US \$11,703,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, se tiene, (180) ciento ochenta días para garantizar los bonos en circulación.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

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

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de septiembre de 2023, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 13 de octubre de 2023, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así: (Continuación)

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (X emisión), **al 30 de septiembre de 2023** asciende a TREINTA Y NUEVE MILLONES SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON OCHENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$39,063,342.83). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL DÓLARES con 00/100 (US \$35,506,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS DOCE DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (US \$71,423,412.84), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de CUATRO MILLONES CIENTO QUINCE MIL DÓLARES, (US \$4,115,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XI emisión), **al 30 de septiembre de 2023** asciende a CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS ONCE DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$48,820,311.28). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL DÓLARES (US \$44,330,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US \$68,568,054.07), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de OCHO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL DÓLARES, (\$8,057,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

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

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de septiembre de 2023, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 13 de octubre de 2023, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así: (Continuación)

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XI emisión), **al 30 de septiembre de 2023** asciende a NOVENTA Y DOS MILLONES NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$92,009,456.47). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS UN MIL DÓLARES (US \$83,201,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL TRECIENTOS VEINTIUN DÓLARES CON DIECISIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$99,851,321.17), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de ONCE MILLONES DOCE MIL DÓLARES, (\$11,012,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

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

Al 30 de septiembre de 2023, la empresa tenía bonos en circulación por el monto de DOCE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DÓLARES (\$12,273,000) y estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir los bonos en circulación por la suma antes mencionada

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

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) **al 30 de junio de 2023**, asciende a DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (\$2,903,262.53). Este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DÓLARES, (US \$2,796,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON CUARENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$5,329,278.42).



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

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

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de septiembre de 2023, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 13 de octubre de 2023, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así: (Continuación)

Fideicomiso XIV - Emisión de VCN's por US \$25MM Fideicomiso 78-00030

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XVI emisión) **al 30 de septiembre de 2023**, asciende a VEINTE MILLONES DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTI CUATRO DÓLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (\$20,010,424.52). Este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO SESENTA MIL DÓLARES, (US \$18,170,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIDOS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON CUARENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$22,261,778.42),

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES (US \$5,456,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los VCN's en circulación.

F. Administración de riesgo financiero

Las actividades financieras están expuestas a una variedad de riesgos financieros y esas actividades incluyen el análisis, la evaluación, la aceptación, y administración de un cierto grado de riesgo. El objetivo de la empresa es lograr un balance apropiado entre riesgo, retorno y minimizar los efectos adversos potenciales sobre la realización financiera de la empresa.

Las actividades financieras de la empresa se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros, los cuales, en el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros; por lo tanto, se está expuesto a los siguientes riesgos:

- a. Riesgo de Crédito
- b. Riesgo de Liquidez
- c. Riesgo de Mercado
- d. Riesgo Operacional
- e. Riesgo de Interés



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

a. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de sufrir una pérdida como consecuencia de un impago por parte de que un prestatario, en una operación financiera, es decir, el riesgo de que no nos pague.

El riesgo de crédito supone una variación en los resultados financieros de un activo financiero o una cartera de inversión tras la quiebra o impago de un acreedor. Por tanto, es una forma de medir la probabilidad que tiene un deudor (derecho de pago) frente a un acreedor (derecho de cobro) de cumplir con sus obligaciones de pago, ya sea durante la vida del activo financiero o a vencimiento.

Cabe informar que la cartera de préstamos tiene garantías de bienes inmuebles los cuales constituyen primera hipoteca y representa el 99.28% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.70%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.02%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados en garantía de la Cartera de Préstamos Hipotecarios asciende a Cuatrocientos Diecisiete Millones Setecientos Sesenta y Ocho Mil Ochocientos Setenta y Tres Dólares, (417,768,873), al 30 de septiembre de 2023.

La Empresa evalúa periódicamente al cierre de cada trimestre la cartera de préstamo, con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de morosidad.

En el caso de que exista incumplimiento en el pago de los clientes morosos o en el deterioro de la cartera, éstos se clasifican como préstamos en proceso administrativo o proceso de cobro judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la Empresa se coloca como bienes disponibles para la venta.

b. Riesgos de Liquidez

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

La Empresa monitorea este riesgo a través de la gestión de cobros de la cartera de créditos y de la venta de Bonos y VCN's, a fin de cumplir con sus compromisos tales como, el pago de intereses bursátiles, compromisos de préstamos con los bancos, redención de Bonos y VCN's, y gastos operacionales. Además, la empresa posee el 15.40% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 30 de septiembre de 2023 y de 15.05% para el periodo al 31 de diciembre de 2022.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

b. Riesgos de Liquidez (Continuación)

La emisión de Bonos y VCN's, está garantizada por la sesión de los préstamos hipotecarios a un Fideicomiso, realizados por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.

c. Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado.

El riesgo de mercado se origina en gran parte por las incertidumbres económicas, lo cual puede impactar en el rendimiento de todas las empresas y no de una sola en particular; la variación en los precios de los activos, de los pasivos y de los derivados forma parte de esa fuente de riesgo.

d. Riesgo Operacional

Es aquel que puede provocar pérdidas debido a errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal y excluye el riesgo estratégico y/o de negocio y el riesgo reputacional.

e. Riesgo de interés

La empresa está expuesta a los efectos de los cambios de las tasas de interés de aplicación en el mercado financiero y los flujos de efectivo. Además, está expuesta al riesgo de interés como resultado de no controlar los márgenes que deben existir entre sus activos y pasivos.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Efectivo en caja y cuentas corrientes		
Caja general	5,500	5,500
Efectivo en banco - cuentas corrientes y de ahorros	19,505,523	13,948,937
Depósitos a plazos fijos	<u>31,327,589</u>	<u>29,921,892</u>
Sub totales	<u>50,838,612</u>	<u>43,876,329</u>
Menos: sobregiros bancarios	<u>(327,928)</u>	<u>(145,413)</u>
Totales netos	<u>50,510,684</u>	<u>43,730,916</u>

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

2. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

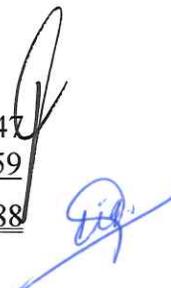
Las inversiones se han realizado, así:

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

3. Préstamos por cobrar - clientes

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

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Préstamos por cobrar	310,637,902	270,194,347
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo.	<u>50,627,811</u>	<u>42,618,159</u>
Totales netos	<u>260,010,091</u>	<u>227,576,188</u>



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

3. Préstamos por cobrar - clientes (Continuación)

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

	Septiembre 2023	%	Diciembre 2022	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	22,458,585	7.19	20,389,285	7.55
Porción no corriente				
Más de 360 días	<u>288,179,317</u>	92.81	<u>249,805,062</u>	92.45
Totales	<u>310,637,902</u>	100.00	<u>270,194,347</u>	100.00

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

	Septiembre 2023	%	Diciembre 2022	%
Porción Corriente	308,706,978	99.38	267,600,482	99.04
30 días	573,583	0.17	810,583	0.30
60 días	431,248	0.15	540,389	0.20
90 días	431,666	0.14	648,466	0.24
120 días	<u>494,427</u>	0.16	<u>594,427</u>	0.22
Totales	<u>310,637,902</u>	100.00	<u>270,194,347</u>	100.00

4. Propiedades disponibles para la venta

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

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de esta cuenta ascendía a **2,932,022**, (diciembre 2022: 3,325,098), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

6. Gastos pagados por adelantado

El monto de **4,165,620** para el 30 de septiembre de 2023, (diciembre 2022: 3,694,164), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN; y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Comisiones de venta de bonos	4,081,938	3,620,962
Gastos pagados por adelantado	<u>83,682</u>	<u>73,202</u>
Totales	<u>4,165,620</u>	<u>3,694,164</u>

7. Fondo de Cesantía

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

Los aportes acumulados al fondo de cesantía ascienden a 141,723 al 30 de septiembre de 2023.

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

El monto de 147,886 al 30 de septiembre de 2023, corresponden a las reservas de prima de antigüedad e indemnización.

8. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Septiembre 2023	%	Diciembre 2022	%
De 1 a 30 días	25,215	9.38	27,029	21.05
De 31 a 60 días	32,706	12.17	51,370	40.02
De 61 a 90 días	156,956	58.41	34,607	26.96
De 91 a 120 o más	<u>53,848</u>	20.04	<u>15,371</u>	11.97
Totales	<u>268,725</u>	100.00	<u>128,377</u>	100.00

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

9. Impuestos por pagar

El monto de **265,687** para el 30 de septiembre de 2023, (diciembre 2022: 695,580), corresponden a los impuestos pendientes de cancelación. Entre éstos está el monto del impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2023.

10. FECI por pagar

Al 30 de septiembre de 2023, el monto de **8,981,769**, (diciembre, 2022: 7,011,381), corresponde al FECI por pagar de aquellos préstamos sujetos a este impuesto, el mismo se paga mensualmente en función de los abonos recibidos de los clientes.

Para el periodo corriente se estima pagar la suma de **402,053**.

11. Otros pasivos corrientes

Al 30 de septiembre de 2023, el monto de **313,307**, (diciembre, 2022: 173,875), se han agrupado las siguientes cuentas, así:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Impuesto y retenciones por pagar	61,298	65,916
Abonos recibidos de clientes	103,883	78,146
Prestaciones laborales por pagar	147,886	-
I.T.B.M.S. por pagar	-	11,383
Impuesto sobre dividendos por pagar	-	18,345
Descuentos a empleados por pagar	<u>240</u>	<u>85</u>
Totales	<u>313,307</u>	<u>173,875</u>

12. Capital social autorizado

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

El Capital Pagado de la empresa al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 asciende a Once Millones de Dólares (US \$11,000,000) moneda de los Estados Unidos de América, lo cual, corresponden a 11,000 acciones comunes, emitidas y en circulación.

Acciones preferidas

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

Al 30 de septiembre de 2023, el capital pagado de las acciones preferidas asciende a US\$6,612,000, lo que representa 6,612 acciones preferidas. (31 de diciembre de 2022: US\$ 6,112,000, que representan 6,112 acciones preferidas)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

13. Utilidades no distribuidas

Al 30 de septiembre de 2023 a las utilidades no distribuidas se le resta la suma de **270,886**, (diciembre 2022: 178,543) correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

14. Gastos de manejo no devengados

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

A continuación, presentamos el siguiente análisis:

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Saldos al inicio del período	7,834,726	9,020,426
Totales del período al 30 de septiembre de 2023 y 2022.	2,480,876	2,875,784
Menos: monto diferido por amortizar	<u>7,444,867</u>	<u>8,341,210</u>
Totales de ingresos del período	<u>2,870,735</u>	<u>3,555,000</u>

15. Otros ingresos

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

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Legales	475,377	455,295
Notariales	57,928	57,710
Avalúos	119,050	121,173
Cesión	120,650	101,350
Timbres	33,850	31,719
Seguros	321,006	305,403
Minuta - carta de cancelación	15,277	10,551
Varios	<u>139,032</u>	<u>78,102</u>
Totales	<u>1,282,170</u>	<u>1,161,303</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

16. Gastos generales y administrativos

El importe de **7,383,251**, al 30 de septiembre de 2023, (septiembre 2022: 6,803,982), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa, así:

	NOTAS	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Gastos de personal	17	1,115,778	887,279
Honorarios profesionales		1,632,025	1,352,818
Comisión - ventas bonos y VCN		2,486,301	2,538,127
Dieta		3,500	-
Viáticos y viajes		19,261	25,519
Atención a clientes y empleados		2,023	7,468
Papelería y útiles de oficina		54,397	50,721
Papel sellado y timbres		2,017	1,341
Alquileres		374,931	374,974
Luz		48,841	47,441
Teléfono y Internet		89,735	101,422
Agua		3,340	4,219
Cuotas y suscripciones		83,336	57,853
Combustibles y lubricantes		61,993	68,027
Aseo y limpieza		38,884	35,396
Acarreo y flete		5,138	5,005
Propaganda		63,385	235,123
Impuestos municipales		27,564	26,280
Impuestos nacionales		89,890	95,766
Seguros		63,132	46,152
Depreciaciones y amortizaciones		250,186	220,472
Organización		1,302	5,072
Donación		650	1,750
Alquiler de equipo		102,664	51,566
Reparación y mantenimiento		82,349	173,597
Bancarios		31,497	22,133
I.T.B.M.S. - asumido		248,975	146,703
Trasposos, placas y revisados		2,274	-
Uniformes		3,832	2,786
Fumigación		3,704	3,500
Seguridad y vigilancia		42,554	43,354
Legales y notariales		76,769	81,314
Seguros - préstamos		41,827	49,408
Avalúos - préstamos		42,666	40,168
Call Center - préstamos		159,650	-
Multas y recargos		26,881	1,228
Totales		7,383,251	6,803,982



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresado en Balboas)

17. Gastos de personal

El importe de **1,115,778**, para el 30 de septiembre de 2023, (septiembre 2022: 887,279), corresponde a los gastos de las remuneraciones incurridos con los colaboradores, los cuales se detallan así:

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Salarios	705,295	645,595
Vacaciones	56,905	53,486
Décimo tercer mes	55,426	49,759
Bonificación	1,485	-
Prima de producción	3,255	8,185
Prestaciones laborales	178,843	23,985
Prestaciones sociales	<u>114,569</u>	<u>106,269</u>
Totales	<u>1,115,778</u>	<u>887,279</u>

La empresa tiene 100 colaboradores al 30 de septiembre de 2023 (septiembre 2022: 102), respectivamente.

18. Impuesto sobre la renta

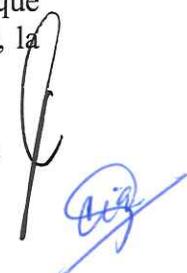
De acuerdo a las disposiciones fiscales vigentes en la República de Panamá, las ganancias obtenidas por la Empresa por operaciones locales están sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta, las obtenidas por depósito de ahorros y plazo y las donaciones recibidas están exentas del pago del Impuesto Sobre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

El gasto de impuesto sobre la renta comprende el impuesto corriente. Es reconocido en el estado de resultados corriente.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de los estados financieros y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores

Las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) anuales, pagarán en concepto de Impuesto sobre la Renta, a la tarifa que corresponda según la persona jurídica que se trate de conformidad con el párrafo anterior, la suma mayor que resulte entre:

1. La renta neta gravable calculada por el método (tradicional)
2. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento 4.67% (Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta-CAIR).



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2023

(Expresado en Balboas)

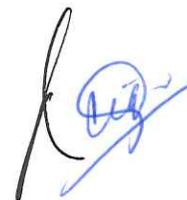
18. Impuesto sobre la renta (Continuación)

El total de ingresos gravables para efectos del impuesto sobre la renta es el monto que resulte de restar del total de ingresos, los ingresos exentos y/o no gravables, y los ingresos de fuente extranjera; menos los costos de las ventas y gastos necesarios para la generación de la fuente de ingresos.

Determinación del Impuesto Sobre la Renta - Estimada al 30 de septiembre de 2023

Cálculo del Impuesto sobre la renta - método tradicional

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Total de Ingresos	25,258,423	21,468,804
Menos: gastos financieros	14,873,859	12,699,931
Total gastos generales y administrativos	<u>7,383,251</u>	<u>6,803,982</u>
Ganancia antes de ISR	3,001,313	1,964,891
Menos: Ingresos exentos (Literales f y l)	1,561,021	986,407
Ganancia en venta de bienes inmuebles	55,837	9,132
Más: Gastos No Deducibles	<u>28,423</u>	<u>-</u>
Renta Neta Gravable	<u>1,412,878</u>	<u>969,352</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>353,220</u>	<u>242,338</u>



III INFORMES FIDUCIARIOS

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



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit

Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

- 1. Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$200MM Fideicomiso 78-00000045.
- 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.265-23 de 7 de julio de 2023.
- 3. Monto Total registrado.**
La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con un valor nominal total de hasta de doscientos millones de dólares (USD200,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones, en varias series. El Programa tendrá una vigencia de diez (10) años.
- 4. Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
Por el momento, el fideicomiso no cuenta con patrimonio cedido a la Fiduciaria. La fecha inicial de oferta del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios para este fideicomiso fue el 1 de agosto de 2023 y la primera Serie salió al mercado el 3 de agosto de 2023 por lo que aún está en periodo de gracia de los 120 días para la cesión.
- 5. Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
Para esta emisión, a la fecha de corte de este reporte, se han ofertado las siguientes series:



CENTRAL FIDUCIARIA

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
A	HMET080000828A	1,000,000.00
B	HMET0750000225B	1,000,000.00
C	HMET0750000225C	500,000.00
D	HMET0750000225D	500,000.00
E	HMET0775500425E	1,600,000.00
F	HMET0725001024F	1,000,000.00
G	HMET0775000825G	1,250,000.00
H	HMET0775000825H	1,250,000.00
I	HMET0725001024I	500,000.00
J	HMET0750000325J	500,000.00
K	HMET0775000925K	800,000.00
L	HMET0775000925L	1,000,000.00
M	HMET0750000325M	500,000.00
N	HMET0750000325N	1,000,000.00
O	HMET0725001124O	1,000,000.00
P	HMET0775000925P	1,000,000.00

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

Confirmamos que, por el momento, las garantías correspondientes están en proceso de cesión y registro, ya que las emisiones son de reciente data y se encuentran dentro de los 120 días contemplados en el contrato de Fideicomiso.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**

No aplica por el momento, en base a lo explicado en el punto 6.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**

El Emisor aún se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por ser colocaciones de recién data.

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

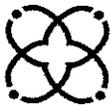
El Emisor se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por los que no se puede confirmar este punto.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**

El Emisor se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por lo que no se puede confirmar este punto.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.**

Los bienes fideicomitidos están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.



CENTRAL FIDUCIARIA

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

La fecha inicial de oferta del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios fue el 1 de agosto de 2023 y la primera Serie salió al mercado el 3 de agosto de 2023 por lo que no se puede presentar un informe de cobertura histórica de la misma ya que este es el primer reporte trimestral.

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

El Emisor cuenta con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión o Fecha de Oferta de la respectiva Serie para realizar la cesión de los créditos al Fideicomiso. Una vez cumplido este periodo, se podrá hacer el cálculo correspondiente.

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET0800000828A	03/08/2023	03/08/2028	331,000.00	EN PROCESO DE REGISTRO Y CESIÓN DENTRO DE LOS 120 DÍAS CONTEMPLADOS EN EL CONTRATO FIDUCIARIO			
B	HMET0750000225B	04/08/2023	04/02/2025	1,000,000.00				
C	HMET0750000225C	14/08/2023	14/02/2025	500,000.00				
D	HMET0750000225D	14/08/2023	14/02/2025	500,000.00				
E	HMET0775000425E	18/08/2023	18/04/2025	1,600,000.00				
F	HMET0725001024F	23/08/2023	23/10/2024	988,000.00				
G	HMET0775000825G	25/08/2023	25/08/2025	1,250,000.00				
H	HMET0775000825H	28/08/2023	28/08/2025	1,250,000.00				
I	HMET0725001024I	29/08/2023	29/10/2024	500,000.00				
J	HMET0750000325J	11/09/2023	11/03/2025	462,000.00				
K	HMET0775000925K	14/09/2023	14/09/2025	760,000.00				
L	HMET0775000925L	15/09/2023	15/09/2025	709,000.00				
M	HMET0750000325M	20/09/2023	20/03/2025	479,000.00				
N	HMET0750000325N	21/09/2023	21/03/2025	280,000.00				
O	HMET0725001124O	22/09/2023	22/11/2024	819,000.00				
P	HMET0775000925P	25/09/2023	25/09/2025	845,000.00				
TOTAL DE EMISIONES EN CIRCULACIÓN				12,273,000.00				

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 Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

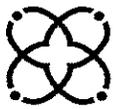
Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

- 1. Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$100MM Fideicomiso 78-00000045.
- 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.392-21 de 17 de agosto de 2021.
- 3. Monto Total registrado.**
La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con un valor nominal total de hasta de cien millones de dólares (USD100,000,000.00), 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 30 de septiembre de 2023 de **noventa y dos millones nueve mil cuatrocientos cincuenta y seis dólares con cuarenta y siete centésimos. (USD 92,009,456.47).**
- 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:



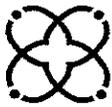
CENTRAL FIDUCIARIA

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION	SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
A	HMET0700000424A	1,000,000.00	BY	HMET0700000424Y	500,000.00
B	HMET0700000424B	700,000.00	BZ	HMET0700001223Z	1,000,000.00
D	HMET0675000424D	140,000.00	CA	HMET0700000324A	1,000,000.00
E	HMET0700000425E	170,000.00	CC	HMET0712501223C	500,000.00
C	HMET0700000425C	1,000,000.00	CB	HMET0725001024B	1,000,000.00
F	HMET0650000424F	1,000,000.00	CD	HMET0700000424D	1,000,000.00
H	HMET0700000425H	750,000.00	CE	HMET0725001024E	750,000.00
I	HMET0675000424I	1,100,000.00	CF	HMET0800001026F	750,000.00
J	HMET0675000424J	500,000.00	CG	HMET0750001024G	500,000.00
K	HMET0675000424K	1,000,000.00	CH	HMET0750000924H	500,000.00
M	HMET0700000425M	500,000.00	CI	HMET0675001223I	1,000,000.00
G	HMET0650000524G	1,000,000.00	CJ	HMET0725001024J	1,000,000.00
L	HMET0650001123L	1,400,000.00	CK	HMET0800001026K	1,500,000.00
N	HMET0650000524N	145,000.00	BN	HMET0700000124N	500,000.00
O	HMET0700000525O	1,000,000.00	BT	HMET0700000124T	500,000.00
P	HMET0675001123P	1,000,000.00	CL	HMET0800001126L	1,000,000.00
X	HMET0675000524X	870,000.00	CM	HMET0725000524M	500,000.00
Q	HMET0650000524Q	1,000,000.00	BF	HMET0725000624F	500,000.00
R	HMET0650000524R	500,000.00	BD	HMET0825001127D	500,000.00
S	HMET0700000525S	1,000,000.00	CN	HMET0750001124N	1,000,000.00
T	HMET0650000524T	500,000.00	CO	HMET0750001224O	1,000,000.00
U	HMET0700000525U	800,000.00	CR	HMET0700001223R	500,000.00
V	HMET0675001223V	650,000.00	CP	HMET0750001224P	500,000.00
AA	HMET0700000625A	750,000.00	CQ	HMET0750001224Q	725,000.00
AB	HMET0700000625B	2,500,000.00	CS	HMET0750000125S	500,000.00
AC	HMET0700000625C	500,000.00	CT	HMET0700000224T	500,000.00
AG	HMET0650001223G	500,000.00	CU	HMET0800000127U	1,500,000.00
AJ	HMET0650001223J	350,000.00	CV	HMET0800000127V	1,000,000.00
AK	HMET0800000627K	390,000.00	CW	HMET0705000324W	370,000.00
AL	HMET0737500627L	1,500,000.00	CX	HMET0725000424X	1,000,000.00
AN	HMET067500724N	1,120,000.00	CY	HMET0775000225Y	500,000.00
AO	HMET0700000725O	1,000,000.00	CZ	HMET0812500427Z	1,000,000.00
AP	HMET0700000124P	1,000,000.00	DA	HMET0750000524A	1,000,000.00
AQ	HMET0650000124Q	1,000,000.00	DB	HMET0750000524B	600,000.00
AR	HMET0675000524R	300,000.00	DC	HMET0775000225C	600,000.00
AS	HMET0700000725S	835,000.00	DD	HMET0750000624D	1,000,000.00
AX	HMET0675000724X	700,000.00	DE	HMET0710000324E	800,000.00
AT	HMET0675000724T	390,000.00	DF	HMET0775000325F	500,000.00
AU	HMET0650000124U	220,000.00	DG	HMET0775000325G	1,000,000.00
AV	HMET0650000124V	700,000.00	DH	HMET0775000325H	550,000.00
AW	HMET0650000124W	1,000,000.00	DI	HMET0775000325I	1,500,000.00
AZ	HMET0650000124Z	500,000.00	DJ	HMET0725000524J	730,000.00
BA	HMET0675000724A	50,000.00	DK	HMET0725000424K	1,400,000.00
BB	HMET0700000725B	340,000.00	DL	HMET0775000425L	1,500,000.00
BC	HMET0650000124C	500,000.00	DM	HMET0775000425M	1,000,000.00
BH	HMET0825000728H	300,000.00	DN	HMET0775000425N	1,000,000.00
BE	HMET0650000124E	200,000.00	DO	HMET0800000427O	1,000,000.00
BK	HMET0650001023K	600,000.00	DP	HMET0780000525P	500,000.00
BG	HMET0750000824G	500,000.00	DQ	HMET0750001124Q	500,000.00
BL	HMET0725000824L	1,000,000.00	DR	HMET0800000627R	1,000,000.00
BI	HMET0800000826I	1,000,000.00	DS	HMET0725000824S	1,000,000.00
BJ	HMET0700000824J	1,000,000.00	DT	HMET0725000824T	400,000.00
BM	HMET0800000826M	1,000,000.00	DU	HMET0725000125U	1,000,000.00
BS	HMET0750000924S	200,000.00	DV	HMET0750001224V	600,000.00
BU	HMET0700000224U	1,000,000.00	DW	HMET0725001024W	1,000,000.00
BO	HMET0800000826O	1,000,000.00	DX	HMET0750001224X	1,050,000.00
BV	HMET0700000224V	500,000.00	DY	HMET0725001024Y	400,000.00
BP	HMET0700000824P	500,000.00	DZ	HMET0725001024Z	1,000,000.00
BQ	HMET0725000824Q	300,000.00	EA	HMET0725001024A	500,000.00
BR	HMET0725000824R	500,000.00	EB	HMET0775000825B	1,000,000.00
BW	HMET0650001123W	500,000.00	EC	HMET0725001124C	1,300,000.00
BX	HMET0650001123X	1,000,000.00	ED	HMET0725001124D	1,000,000.00

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

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). (Ver Anexo 1)**

SALDOS DE CARTERA HIPOTECARIA	72,006,956.47
EFFECTIVO EN BANCO	2,500.00
DESCUENTOS DIRECTOS	20,000,000.00

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.

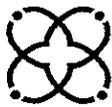
10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**

Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitado 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 de que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.**

Los bienes fideicomitados 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.**



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022

Serie	Nemotecnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	HMET0700000424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00	56,603,860.37	111%	61,149,142.47	120%
B	HMET0700000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
D	HMET0675000424D	07/04/2022	07/04/2024	140,000.00				
E	HMET0700000425E	07/04/2022	07/04/2025	170,000.00				
C	HMET0700000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
F	HMET0650000424F	08/04/2022	08/04/2024	1,000,000.00				
H	HMET0700000425H	13/04/2022	13/04/2025	750,000.00				
I	HMET0675000424I	25/04/2022	25/04/2024	1,056,000.00				
J	HMET0675000424J	27/04/2022	27/04/2024	500,000.00				
K	HMET0675000424K	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
M	HMET0700000425M	29/04/2022	29/04/2025	500,000.00				
G	HMET0650000524G	03/05/2022	03/05/2024	1,000,000.00				
L	HMET0650001123L	03/05/2022	03/11/2023	1,400,000.00				
N	HMET0650000524N	05/05/2022	05/05/2024	141,000.00				
O	HMET0700000525O	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
W	HMET0625000723W	05/05/2022	05/07/2023	1,000,000.00				
P	HMET0675001123P	06/05/2022	06/11/2023	993,000.00				
X	HMET0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	863,000.00				
Q	HMET0650000524Q	13/05/2022	13/05/2024	920,000.00				
R	HMET0650000524R	16/05/2022	16/05/2024	500,000.00				
S	HMET0700000525S	23/05/2022	23/05/2025	1,000,000.00				
T	HMET0650000524T	25/05/2022	25/05/2024	422,000.00				
U	HMET0700000525U	30/05/2022	30/05/2025	800,000.00				
V	HMET0675001223V	01/06/2022	01/12/2023	598,000.00				
Y	HMET0650000823Y	01/06/2022	01/08/2023	580,000.00				
Z	HMET0650000723Z	01/06/2022	01/07/2023	400,000.00				
AD	HMET0625000823D	01/06/2022	01/08/2023	1,000,000.00				
AA	HMET0700000625A	03/06/2022	03/06/2025	743,000.00				
AE	HMET0650000823E	03/06/2022	03/08/2023	1,040,000.00				
AB	HMET0700000625B	08/06/2022	08/06/2025	2,500,000.00				
AC	HMET0700000625C	08/06/2022	08/06/2025	410,000.00				
AF	HMET0650000823F	08/06/2022	08/08/2023	400,000.00				
AG	HMET0650001223G	10/06/2022	10/12/2023	468,000.00				
AJ	HMET0650001223J	16/06/2022	16/12/2023	350,000.00				
AK	HMET0800000627K	17/06/2022	17/06/2027	390,000.00				
AH	HMET0650000823H	20/06/2022	20/08/2023	1,000,000.00				
AI	HMET0650000823I	23/06/2022	23/08/2023	500,000.00				
AL	HMET0737500627L	29/06/2022	29/06/2027	1,500,000.00				
AM	HMET0625000923M	04/07/2022	04/09/2023	1,000,000.00				
AN	HMET067500724N	05/07/2022	05/07/2024	1,120,000.00				
AO	HMET0700000725O	06/07/2022	06/07/2025	1,000,000.00				
AP	HMET0700000124P	07/07/2022	07/01/2024	1,000,000.00				
AQ	HMET0650000124Q	11/07/2022	11/01/2024	983,000.00				
AR	HMET0675000524R	12/07/2022	12/05/2024	300,000.00				
AS	HMET0700000725S	13/07/2022	13/07/2025	827,000.00				
AX	HMET0675000724X	15/07/2022	15/07/2024	687,000.00				
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	381,000.00				
AU	HMET0650000124U	20/07/2022	20/01/2024	215,000.00				
AV	HMET0650000124V	20/07/2022	20/01/2024	638,000.00				
AY	HMET0650000923Y	20/07/2022	20/09/2023	1,000,000.00				
AW	HMET0650000124W	21/07/2022	21/01/2024	1,000,000.00				
AZ	HMET0650000124Z	25/07/2022	25/01/2024	500,000.00				
BA	HMET0675000724A	26/07/2022	26/07/2024	37,000.00				
BB	HMET0700000725B	26/07/2022	26/07/2025	330,000.00				
BC	HMET0650000124C	26/07/2022	26/01/2024	500,000.00				
BH	HMET0825000728H	26/07/2022	26/07/2028	300,000.00				
BE	HMET0650000124E	27/07/2022	27/01/2024	200,000.00				
BK	HMET0650001023K	01/08/2022	01/10/2023	599,000.00				
BG	HMET0750000824G	02/08/2022	02/08/2024	500,000.00				
BL	HMET0725000824L	08/08/2022	08/08/2024	1,000,000.00				
BI	HMET0800000826I	10/08/2022	10/08/2026	1,000,000.00				
BJ	HMET0700000824J	11/08/2022	11/08/2024	984,000.00				
BM	HMET0800000826M	12/08/2022	12/08/2026	1,000,000.00				
BS	HMET0750000924S	12/08/2022	12/09/2024	200,000.00				
BU	HMET0700000224U	19/08/2022	19/02/2024	1,000,000.00				
BO	HMET0800000826O	22/08/2022	22/08/2026	950,000.00				
BV	HMET0700000224V	25/08/2022	25/02/2024	500,000.00				
BP	HMET0700000824P	26/08/2022	26/08/2024	500,000.00				
BQ	HMET0725000824Q	26/08/2022	26/08/2024	290,000.00				
BR	HMET0725000824R	29/08/2022	29/08/2024	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				50,775,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022

Serie	Nemotecnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
BW	HMET0650001123W	01/09/2022	01/11/2023	450,000.00				
BX	HMET0650001123X	01/09/2022	01/11/2023	999,000.00				
BY	HMET0700000424Y	05/10/2022	05/04/2024	500,000.00				
BZ	HMET0700001223Z	07/10/2022	07/12/2023	1,000,000.00				
CA	HMET0700000324A	12/10/2022	12/03/2024	996,000.00				
CC	HMET0712501223C	12/10/2022	12/12/2023	499,000.00				
CB	HMET0725001024B	13/10/2022	13/10/2024	997,000.00				
CD	HMET0700000424D	20/10/2022	20/04/2024	561,000.00				
CE	HMET0725001024E	21/10/2022	21/10/2024	740,000.00				
CF	HMET0800001026F	21/10/2022	21/10/2026	750,000.00				
CG	HMET0750001024G	24/10/2022	24/10/2024	485,000.00				
CH	HMET0750000924H	26/10/2022	26/09/2024	500,000.00				
CI	HMET0675001223I	27/10/2022	27/12/2023	964,000.00				
CJ	HMET0725001024J	28/10/2022	28/10/2024	995,000.00				
CK	HMET0800001026K	28/10/2022	28/10/2026	1,500,000.00				
BN	HMET0700000124N	18/11/2022	18/01/2024	375,000.00				
BT	HMET0700000124T	21/11/2022	21/01/2024	0.00				
CL	HMET0800001126L	21/11/2022	21/11/2026	974,000.00				
CM	HMET0725000524M	22/11/2022	22/05/2024	500,000.00				
BF	HMET0725000624F	23/11/2022	23/06/2024	494,000.00				
BD	HMET0825001127D	24/11/2022	24/11/2027	465,000.00				
CN	HMET0750001124N	24/11/2022	24/11/2024	1,000,000.00				
CO	HMET0750001224O	05/12/2022	05/12/2024	1,000,000.00				
CR	HMET0700001223R	14/12/2022	19/12/2023	500,000.00				
CP	HMET0750001224P	28/12/2022	28/12/2024	500,000.00				
CQ	HMET0750001224Q	29/12/2022	29/12/2024	725,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				18,469,000.00				
Total de emisiones en circulación				69,244,000.00				

En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplado en el contrato fiduciario



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMEI070000424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00	75,118,324.03	112%	90,314,045.26	134%
B	HMEI070000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
D	HMEI0675000424D	07/04/2022	07/04/2024	140,000.00				
E	HMEI070000425E	07/04/2022	07/04/2025	170,000.00				
C	HMEI070000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
F	HMEI0650000424F	08/04/2022	08/04/2024	1,000,000.00				
H	HMEI070000425H	13/04/2022	13/04/2025	750,000.00				
I	HMEI0675000424I	25/04/2022	25/04/2024	1,090,000.00				
J	HMEI0675000424J	27/04/2022	27/04/2024	500,000.00				
K	HMEI0675000424K	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
M	HMEI070000425M	29/04/2022	29/04/2025	500,000.00				
G	HMEI0650000524G	03/05/2022	03/05/2024	1,000,000.00				
L	HMEI0650001123L	03/05/2022	03/11/2023	1,400,000.00				
N	HMEI0650000524N	05/05/2022	05/05/2024	141,000.00				
O	HMEI0700000525O	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
W	HMEI0625000723W	05/05/2022	05/07/2023	1,000,000.00				
P	HMEI0675001123P	06/05/2022	06/11/2023	993,000.00				
X	HMEI0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	863,000.00				
Q	HMEI0650000524Q	13/05/2022	13/05/2024	920,000.00				
R	HMEI0650000524R	16/05/2022	16/05/2024	500,000.00				
S	HMEI0700000525S	23/05/2022	23/05/2025	1,000,000.00				
T	HMEI0650000524T	25/05/2022	25/05/2024	422,000.00				
U	HMEI0700000525U	30/05/2022	30/05/2025	800,000.00				
V	HMEI0675001223V	01/06/2022	01/12/2023	598,000.00				
Y	HMEI0650000823Y	01/06/2022	01/08/2023	580,000.00				
Z	HMEI0650000723Z	01/06/2022	01/07/2023	400,000.00				
AD	HMEI0625000823D	01/06/2022	01/08/2023	1,000,000.00				
AA	HMEI0700000625A	03/06/2022	03/06/2025	743,000.00				
AE	HMEI0650000823E	03/06/2022	03/08/2023	1,040,000.00				
AB	HMEI0700000625B	08/06/2022	08/06/2025	2,500,000.00				
AC	HMEI0700000625C	08/06/2022	08/06/2025	450,000.00				
AF	HMEI0650000823F	08/06/2022	08/08/2023	400,000.00				
AG	HMEI0650001223G	10/06/2022	10/12/2023	495,000.00				
AJ	HMEI0650001223J	16/06/2022	16/12/2023	350,000.00				
AK	HMEI0800000527K	17/06/2022	17/06/2027	390,000.00				
AH	HMEI0650000823H	20/06/2022	20/08/2023	1,000,000.00				
AI	HMEI0650000823I	23/06/2022	23/08/2023	500,000.00				
AL	HMEI0737500627L	29/06/2022	29/06/2027	1,500,000.00				
AM	HMEI0625000923M	04/07/2022	04/09/2023	1,000,000.00				
AN	HMEI067500724N	05/07/2022	05/07/2024	1,120,000.00				
AO	HMEI0700000725O	06/07/2022	06/07/2025	1,000,000.00				
AP	HMEI070000124P	07/07/2022	07/01/2024	1,000,000.00				
AQ	HMEI065000124Q	11/07/2022	11/01/2024	983,000.00				
AR	HMEI0675000524R	12/07/2022	12/05/2024	300,000.00				
AS	HMEI0700000725S	13/07/2022	13/07/2025	827,000.00				
AX	HMEI0675000724X	15/07/2022	15/07/2024	687,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

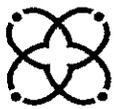
TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	381,000.00	75,118,324.03	112%	90,314,045.26	134%
AU	HMET0650000124U	20/07/2022	20/01/2024	215,000.00				
AV	HMET0650000124V	20/07/2022	20/01/2024	638,000.00				
AW	HMET0650000923Y	20/07/2022	20/09/2023	1,000,000.00				
AX	HMET0650000124W	21/07/2022	21/01/2024	1,000,000.00				
AZ	HMET0650000124Z	25/07/2022	25/01/2024	500,000.00				
BA	HMET0675000724A	26/07/2022	26/07/2024	37,000.00				
BB	HMET0700000725B	26/07/2022	26/07/2025	330,000.00				
BC	HMET0650000124C	26/07/2022	26/01/2024	500,000.00				
BH	HMET0825000728H	26/07/2022	26/07/2028	300,000.00				
BE	HMET0650000124E	27/07/2022	27/01/2024	200,000.00				
BK	HMET0650001023K	01/08/2022	01/10/2023	599,000.00				
BG	HMET0750000824G	02/08/2022	02/08/2024	500,000.00				
BL	HMET0725000824L	08/08/2022	08/08/2024	1,000,000.00				
BI	HMET0800000826I	10/08/2022	10/08/2026	1,000,000.00				
BJ	HMET0700000824J	11/08/2022	11/08/2024	984,000.00				
BM	HMET0800000826M	12/08/2022	12/08/2026	1,000,000.00				
BS	HMET0750000924S	12/08/2022	12/09/2024	200,000.00				
BU	HMET0700000224U	19/08/2022	19/02/2024	1,000,000.00				
BO	HMET0800000826O	22/08/2022	22/08/2026	950,000.00				
BV	HMET0700000224V	25/08/2022	25/02/2024	500,000.00				
BP	HMET0700000824P	26/08/2022	26/08/2024	500,000.00				
BQ	HMET0725000824Q	26/08/2022	26/08/2024	290,000.00				
BR	HMET0725000824R	29/08/2022	29/08/2024	500,000.00				
BW	HMET0650001123W	01/09/2022	01/11/2023	450,000.00				
BX	HMET0650001123X	01/09/2022	01/11/2023	999,000.00				
BY	HMET0700000424Y	05/10/2022	05/04/2024	500,000.00				
BZ	HMET0700001223Z	07/10/2022	07/12/2023	1,000,000.00				
CA	HMET0700000324A	12/10/2022	12/03/2024	996,000.00				
CC	HMET0712501223C	12/10/2022	12/12/2023	499,000.00				
CB	HMET0725001024B	13/10/2022	13/10/2024	997,000.00				
CD	HMET0700000424D	20/10/2022	20/04/2024	584,000.00				
CE	HMET0725001024E	21/10/2022	21/10/2024	750,000.00				
CF	HMET0800001026F	21/10/2022	21/10/2026	750,000.00				
CG	HMET0750001024G	24/10/2022	24/10/2024	495,000.00				
CH	HMET0750000924H	26/10/2022	26/09/2024	500,000.00				
CI	HMET0675001223I	27/10/2022	27/12/2023	964,000.00				
CJ	HMET0725001024J	28/10/2022	28/10/2024	995,000.00				
CK	HMET0800001026K	28/10/2022	28/10/2026	1,500,000.00				
BN	HMET0700000124N	18/11/2022	18/01/2024	499,000.00				
BT	HMET0700000124T	21/11/2022	21/01/2024	500,000.00				
CL	HMET0800001126L	21/11/2022	21/11/2026	974,000.00				
CM	HMET0725000524M	22/11/2022	22/05/2024	500,000.00				
BF	HMET0725000524F	23/11/2022	23/06/2024	494,000.00				
BD	HMET0825001127D	24/11/2022	24/11/2027	465,000.00				
CN	HMET0750001124N	24/11/2022	24/11/2024	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				67,297,000.00				

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



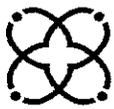
CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023								
SERIE	MEMOTÉCNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
CO	HMET07500012240	05/12/2022	05/12/2024	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
CR	HMET0700001223R	14/12/2022	19/12/2023	500,000.00				
CP	HMET0750001224P	28/12/2022	28/12/2024	500,000.00				
CQ	HMET0750001224Q	29/12/2022	29/12/2024	725,000.00				
CS	HMET0750001225S	06/01/2023	06/01/2025	495,000.00				
CT	HMET0700000224T	06/01/2023	06/02/2024	455,000.00				
CU	HMET0800000127U	12/01/2023	12/01/2027	1,500,000.00				
CV	HMET0800000127V	17/01/2023	17/01/2027	1,000,000.00				
CW	HMET0705000324W	30/01/2023	30/03/2024	370,000.00				
CX	HMET0725000424X	01/02/2023	01/04/2024	978,000.00				
CY	HMET0775000225Y	01/02/2023	01/02/2025	500,000.00				
CZ	HMET0812500427Z	03/02/2023	03/04/2027	889,000.00				
DA	HMET0750000524A	07/02/2023	07/05/2024	1,000,000.00				
DB	HMET0750000524B	08/02/2023	08/05/2024	600,000.00				
DC	HMET0775000225C	09/02/2023	09/02/2025	600,000.00				
DD	HMET0750000624D	10/02/2023	10/06/2024	962,000.00				
DE	HMET0710000324E	16/02/2023	16/03/2024	325,000.00				
DF	HMET0775000325F	03/03/2023	03/03/2025	500,000.00				
DG	HMET0775000325G	08/03/2023	08/03/2025	1,000,000.00				
DH	HMET0775000325H	06/03/2023	06/03/2025	550,000.00				
DI	HMET0775000325I	08/03/2023	08/03/2025	1,326,000.00				
DJ	HMET0725000524J	29/03/2023	29/05/2024	728,000.00				
DK	HMET0725000424K	30/03/2023	30/04/2024	1,400,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				17,903,000.00				
Total de emisiones en circulación				85,200,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET0700000424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00	88,356,500.41	110%	96,342,561.96	120%
B	HMET0700000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
D	HMET0675000424D	07/04/2022	07/04/2024	140,000.00				
E	HMET0700000425E	07/04/2022	07/04/2025	170,000.00				
C	HMET0700000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
F	HMET0650000424F	08/04/2022	08/04/2024	1,000,000.00				
H	HMET0700000425H	13/04/2022	13/04/2025	750,000.00				
I	HMET0675000424I	25/04/2022	25/04/2024	1,090,000.00				
J	HMET0675000424J	27/04/2022	27/04/2024	500,000.00				
K	HMET0675000424K	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
M	HMET0700000425M	29/04/2022	29/04/2025	500,000.00				
G	HMET0650000524G	03/05/2022	03/05/2024	1,000,000.00				
L	HMET0650001123L	03/05/2022	03/11/2023	1,400,000.00				
N	HMET0650000524N	05/05/2022	05/05/2024	141,000.00				
O	HMET0700000525O	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
W	HMET0625000723W	05/05/2022	05/07/2023	1,000,000.00				
P	HMET0675001123P	06/05/2022	06/11/2023	993,000.00				
X	HMET0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	863,000.00				
Q	HMET0650000524Q	13/05/2022	13/05/2024	920,000.00				
R	HMET0650000524R	16/05/2022	16/05/2024	500,000.00				
S	HMET0700000525S	23/05/2022	23/05/2025	1,000,000.00				
T	HMET0650000524T	25/05/2022	25/05/2024	422,000.00				
U	HMET0700000525U	30/05/2022	30/05/2025	800,000.00				
V	HMET0675001123V	01/06/2022	01/12/2023	598,000.00				
Y	HMET0650000823Y	01/06/2022	01/08/2023	580,000.00				
Z	HMET0650000723Z	01/06/2022	01/07/2023	400,000.00				
AD	HMET0625000823D	01/06/2022	01/08/2023	1,000,000.00				
AA	HMET0700000625A	03/06/2022	03/06/2025	743,000.00				
AE	HMET0650000823E	03/06/2022	03/08/2023	1,040,000.00				
AB	HMET0700000625B	08/06/2022	08/06/2025	2,500,000.00				
AC	HMET0700000625C	08/06/2022	08/06/2025	460,000.00				
AF	HMET0650000823F	08/06/2022	08/08/2023	400,000.00				
AG	HMET0650001123G	10/06/2022	10/12/2023	495,000.00				
AI	HMET0650001123J	16/06/2022	16/12/2023	350,000.00				
AK	HMET0800000627K	17/06/2022	17/06/2027	390,000.00				
AH	HMET0650000823H	20/06/2022	20/08/2023	1,000,000.00				
AI	HMET0650000823I	23/06/2022	23/08/2023	500,000.00				
AL	HMET0737500627L	29/06/2022	29/06/2027	1,500,000.00				
AM	HMET0625000923M	04/07/2022	04/09/2023	1,000,000.00				
AN	HMET067500724N	05/07/2022	05/07/2024	1,120,000.00				



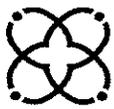
CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AO	HMET070000725O	06/07/2022	06/07/2025	1,000,000.00	88,356,500.41	110%	96,342,561.96	120%
AP	HMET070000124P	07/07/2022	07/01/2024	1,000,000.00				
AQ	HMET065000124Q	11/07/2022	11/01/2024	983,000.00				
AR	HMET0675000524R	12/07/2022	12/05/2024	300,000.00				
AS	HMET0700000725S	13/07/2022	13/07/2025	827,000.00				
AX	HMET0675000724X	15/07/2022	15/07/2024	687,000.00				
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	381,000.00				
AU	HMET0650000124U	20/07/2022	20/01/2024	215,000.00				
AV	HMET0650000124V	20/07/2022	20/01/2024	681,000.00				
AY	HMET0650000923Y	20/07/2022	20/09/2023	1,000,000.00				
AW	HMET0650000124W	21/07/2022	21/01/2024	1,000,000.00				
AZ	HMET0650000124Z	25/07/2022	25/01/2024	500,000.00				
BA	HMET0675000724A	26/07/2022	26/07/2024	37,000.00				
BB	HMET0700000725B	26/07/2022	26/07/2025	330,000.00				
BC	HMET0650000124C	26/07/2022	26/01/2024	500,000.00				
BH	HMET0825000728H	26/07/2022	26/07/2028	300,000.00				
BE	HMET0650000124E	27/07/2022	27/01/2024	200,000.00				
BK	HMET0650001023K	01/08/2022	01/10/2023	599,000.00				
BG	HMET0750000824G	02/08/2022	02/08/2024	500,000.00				
BL	HMET0725000824L	08/08/2022	08/08/2024	1,000,000.00				
BI	HMET0800000826I	10/08/2022	10/08/2026	1,000,000.00				
BJ	HMET0700000824J	11/08/2022	11/08/2024	984,000.00				
BM	HMET0800000826M	12/08/2022	12/08/2026	1,000,000.00				
BS	HMET0750000924S	12/08/2022	12/09/2024	200,000.00				
BU	HMET0700000224U	19/08/2022	19/02/2024	1,000,000.00				
BO	HMET0800000826O	22/08/2022	22/08/2026	950,000.00				
BV	HMET0700000224V	25/08/2022	25/02/2024	500,000.00				
BP	HMET0700000824P	26/08/2022	26/08/2024	500,000.00				
BQ	HMET0725000824Q	26/08/2022	26/08/2024	290,000.00				
BR	HMET0725000824R	29/08/2022	29/08/2024	500,000.00				
BW	HMET0650001123W	01/09/2022	01/11/2023	450,000.00				
BX	HMET0650001123X	01/09/2022	01/11/2023	999,000.00				
BY	HMET0700000424Y	05/10/2022	05/04/2024	500,000.00				
BZ	HMET0700001223Z	07/10/2022	07/12/2023	1,000,000.00				
CA	HMET0700000324A	12/10/2022	12/03/2024	996,000.00				
CC	HMET0712501223C	12/10/2022	12/12/2023	499,000.00				
CB	HMET0725001024B	13/10/2022	13/10/2024	997,000.00				
CD	HMET0700000424D	20/10/2022	20/04/2024	834,000.00				
CE	HMET0725001024E	21/10/2022	21/10/2024	750,000.00				
CF	HMET0800001026F	21/10/2022	21/10/2026	750,000.00				
CG	HMET0750001024G	24/10/2022	24/10/2024	495,000.00				
CH	HMET0750000924H	26/10/2022	26/09/2024	500,000.00				
CI	HMET0675001223I	27/10/2022	27/12/2023	964,000.00				
CJ	HMET0725001024J	28/10/2022	28/10/2024	995,000.00				
CK	HMET0800001026K	28/10/2022	28/10/2026	1,500,000.00				
BN	HMET0700000124N	18/11/2022	18/01/2024	499,000.00				
BT	HMET0700000124T	21/11/2022	21/01/2024	500,000.00				
CL	HMET0800001126L	21/11/2022	21/11/2026	999,000.00				
CM	HMET0725000524M	22/11/2022	22/05/2024	500,000.00				
BF	HMET0725000624F	23/11/2022	23/06/2024	494,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centraalfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
BD	HMET0825001127D	24/11/2022	24/11/2027	465,000.00	88,356,500.41	110%	96,342,561.96	120%
CN	HMET0750001124N	24/11/2022	24/11/2024	1,000,000.00				
CO	HMET0750001224O	05/12/2022	05/12/2024	1,000,000.00				
CR	HMET0700001223R	14/12/2022	19/12/2023	500,000.00				
CP	HMET0750001224P	28/12/2022	28/12/2024	500,000.00				
CQ	HMET0750001224Q	29/12/2022	29/12/2024	725,000.00				
CS	HMET075000125S	06/01/2023	06/01/2025	495,000.00				
CT	HMET0700001224T	06/01/2023	06/02/2024	500,000.00				
CU	HMET080000127U	12/01/2023	12/01/2027	1,500,000.00				
CV	HMET080000127V	17/01/2023	17/01/2027	1,000,000.00				
CW	HMET070500124W	30/01/2023	30/03/2024	370,000.00				
CX	HMET072500124X	01/02/2023	01/04/2024	998,000.00				
CY	HMET077500125Y	01/02/2023	01/02/2025	500,000.00				
CZ	HMET0812500427Z	03/02/2023	03/04/2027	889,000.00				
DA	HMET075000124A	07/02/2023	07/05/2024	1,000,000.00				
DB	HMET075000124B	08/02/2023	08/05/2024	600,000.00				
DC	HMET077500125C	09/02/2023	09/02/2025	600,000.00				
DD	HMET075000124D	10/02/2023	10/06/2024	962,000.00				
DE	HMET071000124E	16/02/2023	16/03/2024	525,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				80,279,000.00				
DF	HMET077500125F	03/03/2023	03/03/2025	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
DG	HMET077500125G	08/03/2023	08/03/2025	1,000,000.00				
DH	HMET077500125H	06/03/2023	06/03/2025	550,000.00				
DI	HMET077500125I	08/03/2023	08/03/2025	1,326,000.00				
DJ	HMET072500124J	29/03/2023	29/05/2024	728,000.00				
DK	HMET072500124K	30/03/2023	30/04/2024	1,400,000.00				
DL	HMET077500125L	03/04/2023	03/04/2025	1,500,000.00				
DM	HMET077500125M	05/04/2023	05/04/2025	1,000,000.00				
DN	HMET077500125N	13/04/2023	13/04/2025	499,000.00				
DO	HMET080000127O	14/04/2023	14/04/2027	970,000.00				
DP	HMET078000125P	11/05/2023	11/05/2025	500,000.00				
DQ	HMET0750001124Q	12/05/2023	12/11/2024	0.00				
DR	HMET080000127R	01/06/2023	01/06/2027	765,000.00				
DS	HMET072500124S	07/06/2023	07/08/2024	934,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				11,672,000.00				
Total de emisiones en circulación				91,951,000.00				

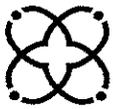


CENTRAL FIDUCIARIA

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 con 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 **Tercer Trimestre de 2023** es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 120% 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, D, E, C, F, H, I, J, K, M, G, L, N, O, P, X, Q, R, S, T, U, V, AA, AB, AC, AG, AJ, AK, AL, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AX, AT, AU, AV, AW, AZ, BA, BB, BC, BH, BE, BK, BG, BL, BI, BJ, BM, BS, BU, BO, BV, BP, BQ, BR, BW, BX, BY, BZ, CA, CC, CB, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, BN, BT, CL, CM, BF, BD, CN, CO, CR, CP, CQ, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP y DQ cumplen con la cobertura indicada.
- b) Las Series DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC y ED se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET0700000424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00	92,009,456.47	111%	99,851,321.17	120%
B	HMET0700000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
D	HMET0675000424D	07/04/2022	07/04/2024	140,000.00				
E	HMET0700000425E	07/04/2022	07/04/2025	170,000.00				
C	HMET0700000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
F	HMET0650000424F	08/04/2022	08/04/2024	1,000,000.00				
H	HMET0700000425H	13/04/2022	13/04/2025	750,000.00				
I	HMET0675000424I	25/04/2022	25/04/2024	1,090,000.00				
J	HMET0675000424J	27/04/2022	27/04/2024	500,000.00				
K	HMET0675000424K	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
M	HMET0700000425M	29/04/2022	29/04/2025	500,000.00				
G	HMET0650000524G	03/05/2022	03/05/2024	1,000,000.00				
L	HMET0650001123L	03/05/2022	03/11/2023	1,400,000.00				
N	HMET0650000524N	05/05/2022	05/05/2024	141,000.00				
O	HMET0700000525O	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
P	HMET0675001123P	06/05/2022	06/11/2023	993,000.00				
X	HMET0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	863,000.00				
Q	HMET0650000524Q	13/05/2022	13/05/2024	920,000.00				
R	HMET0650000524R	16/05/2022	16/05/2024	500,000.00				
S	HMET0700000525S	23/05/2022	23/05/2025	1,000,000.00				
T	HMET0650000524T	25/05/2022	25/05/2024	422,000.00				
U	HMET0700000525U	30/05/2022	30/05/2025	800,000.00				
V	HMET0675001223V	01/06/2022	01/12/2023	643,000.00				
AA	HMET0700000625A	03/06/2022	03/06/2025	743,000.00				
AB	HMET0700000625B	08/06/2022	08/06/2025	2,500,000.00				
AC	HMET0700000625C	08/06/2022	08/06/2025	460,000.00				
AG	HMET0650001223G	10/06/2022	10/12/2023	495,000.00				
AJ	HMET0650001223J	16/06/2022	16/12/2023	350,000.00				
AK	HMET0800000627K	17/06/2022	17/06/2027	390,000.00				
AL	HMET0737500627L	29/06/2022	29/06/2027	1,500,000.00				
AN	HMET067500724N	05/07/2022	05/07/2024	1,120,000.00				
AO	HMET0700000725O	06/07/2022	06/07/2025	1,000,000.00				
AP	HMET0700000124P	07/07/2022	07/01/2024	1,000,000.00				
AQ	HMET0650000124Q	11/07/2022	11/01/2024	983,000.00				
AR	HMET0675000524R	12/07/2022	12/05/2024	300,000.00				
AS	HMET0700000725S	13/07/2022	13/07/2025	827,000.00				
AX	HMET0675000724X	15/07/2022	15/07/2024	687,000.00				
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	381,000.00				
AU	HMET0650000124U	20/07/2022	20/01/2024	215,000.00				
AV	HMET0650000124V	20/07/2022	20/01/2024	700,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AW	HMET0650000124W	21/07/2022	21/01/2024	1,000,000.00	92,009,456.47	111%	99,851,321.17	120%
AZ	HMET0650000124Z	25/07/2022	25/01/2024	500,000.00				
BA	HMET06750000724A	26/07/2022	26/07/2024	37,000.00				
BB	HMET0700000725B	26/07/2022	26/07/2025	330,000.00				
BC	HMET0650000124C	26/07/2022	26/01/2024	500,000.00				
BH	HMET0825000728H	26/07/2022	26/07/2028	300,000.00				
BE	HMET0650000124E	27/07/2022	27/01/2024	200,000.00				
BK	HMET0650001023K	01/08/2022	01/10/2023	599,000.00				
BG	HMET0750000824G	02/08/2022	02/08/2024	500,000.00				
BL	HMET0725000824L	08/08/2022	08/08/2024	1,000,000.00				
BI	HMET0800000826I	10/08/2022	10/08/2026	1,000,000.00				
BJ	HMET0700000824J	11/08/2022	11/08/2024	984,000.00				
BM	HMET0800000826M	12/08/2022	12/08/2026	1,000,000.00				
BS	HMET0750000924S	12/08/2022	12/09/2024	200,000.00				
BU	HMET0700000224U	19/08/2022	19/02/2024	1,000,000.00				
BO	HMET0800000826O	22/08/2022	22/08/2026	995,000.00				
BV	HMET0700000224V	25/08/2022	25/02/2024	500,000.00				
BP	HMET0700000824P	26/08/2022	26/08/2024	500,000.00				
BQ	HMET0725000824Q	26/08/2022	26/08/2024	290,000.00				
BR	HMET0725000824R	29/08/2022	29/08/2024	500,000.00				
BW	HMET0650001123W	01/09/2022	01/11/2023	450,000.00				
BX	HMET0650001123X	01/09/2022	01/11/2023	999,000.00				
BY	HMET0700000424Y	05/10/2022	05/04/2024	500,000.00				
BZ	HMET0700001223Z	07/10/2022	07/12/2023	1,000,000.00				
CA	HMET0700000324A	12/10/2022	12/03/2024	996,000.00				
CC	HMET0712501223C	12/10/2022	12/12/2023	499,000.00				
CB	HMET0725001024B	13/10/2022	13/10/2024	999,000.00				
CD	HMET0700000424D	20/10/2022	20/04/2024	939,000.00				
CE	HMET0725001024E	21/10/2022	21/10/2024	750,000.00				
CF	HMET0800001026F	21/10/2022	21/10/2026	750,000.00				
CG	HMET0750001024G	24/10/2022	24/10/2024	495,000.00				
CH	HMET0750000924H	26/10/2022	26/09/2024	500,000.00				
CI	HMET0675001223I	27/10/2022	27/12/2023	964,000.00				
CJ	HMET0725001024J	28/10/2022	28/10/2024	995,000.00				
CK	HMET0800001026K	28/10/2022	28/10/2026	1,500,000.00				
BN	HMET0700000124N	18/11/2022	18/01/2024	499,000.00				
BT	HMET0700000124T	21/11/2022	21/01/2024	500,000.00				
CL	HMET0800001126L	21/11/2022	21/11/2026	999,000.00				
CM	HMET0725000524M	22/11/2022	22/05/2024	500,000.00				
BF	HMET0725000624F	23/11/2022	23/06/2024	494,000.00				

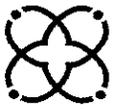
Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
BD	HMET0825001127D	24/11/2022	24/11/2027	465,000.00	92,009,456.47	111%	99,851,321.17	120%
CN	HMET0750001124N	24/11/2022	24/11/2024	1,000,000.00				
CO	HMET0750001224O	05/12/2022	05/12/2024	1,000,000.00				
CR	HMET0700001223R	14/12/2022	19/12/2023	500,000.00				
CP	HMET0750001224P	28/12/2022	28/12/2024	500,000.00				
CQ	HMET0750001224Q	29/12/2022	29/12/2024	725,000.00				
CS	HMET075000125S	06/01/2023	06/01/2025	495,000.00				
CT	HMET0700001224T	06/01/2023	06/02/2024	500,000.00				
CU	HMET080000127U	12/01/2023	12/01/2027	1,500,000.00				
CV	HMET080000127V	17/01/2023	17/01/2027	1,000,000.00				
CW	HMET0705000324W	30/01/2023	30/03/2024	370,000.00				
CX	HMET0725000424X	01/02/2023	01/04/2024	998,000.00				
CY	HMET0775000225Y	01/02/2023	01/02/2025	500,000.00				
CZ	HMET0812500427Z	03/02/2023	03/04/2027	889,000.00				
DA	HMET0750000524A	07/02/2023	07/05/2024	1,000,000.00				
DB	HMET0750000524B	08/02/2023	08/05/2024	600,000.00				
DC	HMET0775000225C	09/02/2023	09/02/2025	600,000.00				
DD	HMET0750000624D	10/02/2023	10/06/2024	1,000,000.00				
DE	HMET0710000324E	16/02/2023	16/03/2024	680,000.00				
DF	HMET0775000325F	03/03/2023	03/03/2025	500,000.00				
DG	HMET0775000325G	08/03/2023	08/03/2025	1,000,000.00				
DH	HMET0775000325H	06/03/2023	06/03/2025	550,000.00				
DI	HMET0775000325I	08/03/2023	08/03/2025	1,486,000.00				
DJ	HMET0725000524J	29/03/2023	29/05/2024	728,000.00				
DK	HMET0725000424K	30/03/2023	30/04/2024	1,400,000.00				
DL	HMET0775000425L	03/04/2023	03/04/2025	1,500,000.00				
DM	HMET0775000425M	05/04/2023	05/04/2025	1,000,000.00				
DN	HMET0775000425N	13/04/2023	13/04/2025	599,000.00				
DO	HMET0800000427O	14/04/2023	14/04/2027	970,000.00				
DP	HMET0780000525P	11/05/2023	11/05/2025	500,000.00				
DQ	HMET0750001124Q	12/05/2023	12/11/2024	200,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				83,201,000.00				
DR	HMET0800000627R	01/06/2023	01/06/2027	993,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
DS	HMET0725000824S	07/06/2023	07/08/2024	982,000.00				
DT	HMET0725000824T	01/07/2023	01/08/2024	400,000.00				
DU	HMET0725000125U	05/07/2023	05/01/2025	1,000,000.00				
DV	HMET0750001224V	01/08/2023	01/12/2024	580,000.00				
DW	HMET0725001024W	01/08/2023	01/10/2024	1,000,000.00				
DX	HMET0750001224X	03/08/2023	03/12/2024	1,040,000.00				
DY	HMET0725001024Y	08/08/2023	08/10/2024	264,000.00				
DZ	HMET0725001024Z	20/08/2023	20/10/2024	988,000.00				
EA	HMET0725001024A	23/08/2023	23/10/2024	465,000.00				
EB	HMET0775000825B	24/08/2023	24/08/2025	1,000,000.00				
EC	HMET0725001124C	04/09/2023	04/11/2024	1,300,000.00				
ED	HMET0725001124D	20/09/2023	20/11/2024	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				11,012,000.00				
Total de emisiones en circulación				94,213,000.00				

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



CENTRAL FIDUCIARIA

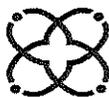
Sin más por el momento, nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

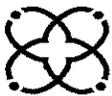
En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

- Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$40MM Fideicomiso 78-000045.
- 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.
- 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.
- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2023 de veintiún millones ochocientos veinte mil doscientos treinta y seis dólares con veintinueve centésimos (USD 21,820,236.29).
- Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
Para esta emisión se han ofertado las siguientes series:



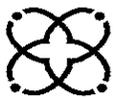
CENTRAL FIDUCIARIA

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
CD	HMET0750001023D	1,000,000.00
CE	HMET0700001223E	1,000,000.00
CH	HMET0725000125H	500,000.00
CI	HMET0700000224I	900,000.00
CJ	HMET0700000325J	600,000.00
CK	HMET0675000324K	650,000.00
CM	HMET0650000427M	1,000,000.00
CN	HMET0700000424N	1,000,000.00
CO	HMET0650000627O	1,000,000.00
CQ	HMET0750000824Q	2,000,000.00
CR	HMET0700000825R	1,000,000.00
CS	HMET0750000824S	500,000.00
CT	HMET0725000924T	500,000.00
CU	HMET0700000924U	350,000.00
CV	HMET0800000926V	350,000.00
CW	HMET0750001024W	1,000,000.00
CX	HMET0650001127X	1,000,000.00
CY	HMET0775000125Y	2,000,000.00
CZ	HMET0825000225Z	1,000,000.00
DA	HMET0825000325A	600,000.00
DB	HMET0775000225B	1,400,000.00
DC	HMET0675000424C	400,000.00
DD	HMET0775000425D	1,500,000.00
DE	HMET0725000524E	1,310,000.00
DF	HMET0775000525F	850,000.00
DG	HMET0750001224G	300,000.00
DH	HMET0775000725H	1,500,000.00
DI	HMET0775000225I	1,500,000.00
DJ	HMET0775000725J	500,000.00
DK	HMET0775000725K	900,000.00
DL	HMET0775000725L	1,100,000.00
DM	HMET0725000125M	400,000.00
DN	HMET0775000825N	1,100,000.00
DO	HMET0775000925O	1,000,000.00



CENTRAL FIDUCIARIA

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 621 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria. (Ver Anexo 1)
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 fideicomitado 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 de 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**



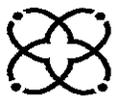
CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
Serie	Nemotécnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
BC	HMET080000723C	26/07/2020	26/07/2023	200,000.00	26,132,049.21	110%	47,482,000.00	200%
BP	HMET0775000123P	29/01/2021	29/01/2023	1,980,000.00				
BQ	HMET0775000223Q	15/02/2021	15/02/2023	1,496,000.00				
BS	HMET0750000323S	08/03/2021	08/03/2023	1,494,000.00				
BU	HMET0750000423U	12/04/2021	12/04/2023	1,500,000.00				
BV	HMET0750000523V	24/05/2021	24/05/2023	1,000,000.00				
BX	HMET0725000723X	01/07/2021	01/07/2023	1,500,000.00				
BY	HMET0750000723Y	10/07/2021	10/07/2023	1,500,000.00				
BZ	HMET0725000723Z	20/07/2021	20/07/2023	500,000.00				
CA	HMET0725000723A	26/07/2021	26/07/2023	1,993,000.00				
CB	HMET0750000823B	03/08/2021	03/08/2023	1,098,000.00				
CC	HMET0750000923C	15/09/2021	15/09/2023	630,000.00				
CD	HMET0750001023D	20/10/2021	20/10/2023	1,000,000.00				
CE	HMET0700001223E	13/12/2021	13/12/2023	1,000,000.00				
CF	HMET0675000623F	20/12/2021	20/06/2023	300,000.00				
CG	HMET0675000723G	26/01/2022	26/07/2023	400,000.00				
CH	HMET0725000125H	27/01/2022	27/01/2025	500,000.00				
CI	HMET0700000224I	21/02/2022	21/02/2024	900,000.00				
CJ	HMET0700000325J	07/03/2022	07/03/2025	600,000.00				
CK	HMET0675000324K	07/03/2022	07/03/2024	650,000.00				
CL	HMET0650000923L	11/03/2022	11/09/2023	500,000.00				
CM	HMET0650000427M	06/04/2022	06/04/2027	1,000,000.00				
CN	HMET0700000424N	13/04/2022	13/04/2024	1,000,000.00				
CO	HMET0650000627O	09/06/2022	09/06/2027	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al				23,741,000.00				
CP	HMET0650000923P	22/07/2022	22/09/2023	985,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplado en el contrato fiduciario			
CQ	HMET0750000824Q	11/08/2022	11/08/2024	1,997,000.00				
CR	HMET0700000825R	11/08/2022	11/08/2024	1,000,000.00				
CS	HMET0750000824S	20/08/2022	20/08/2024	500,000.00				
CT	HMET0725000924T	02/09/2022	02/09/2024	500,000.00				
CU	HMET0700000924U	09/09/2022	09/09/2024	350,000.00				
CV	HMET0800000926V	21/09/2022	21/09/2026	350,000.00				
CW	HMET0750001024W	06/10/2022	06/10/2024	1,000,000.00				
CX	HMET0650001127X	09/11/2022	09/11/2027	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				7,682,000.00				
Total de emisiones en circulación				31,423,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

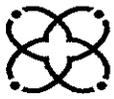
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)				
BC	HMET0800000723C	26/07/2020	26/07/2023	200,000.00	27,127,516.49	111%	49,213,878.96	201%				
BU	HMET0750000423U	12/04/2021	12/04/2023	1,500,000.00								
BV	HMET0750000523V	24/05/2021	24/05/2023	1,000,000.00								
BX	HMET0725000723X	01/07/2021	01/07/2023	1,500,000.00								
BY	HMET0750000723Y	10/07/2021	10/07/2023	1,500,000.00								
BZ	HMET0725000723Z	20/07/2021	20/07/2023	500,000.00								
CA	HMET0725000723A	26/07/2021	26/07/2023	1,993,000.00								
CB	HMET0750000823B	03/08/2021	03/08/2023	1,098,000.00								
CC	HMET0750000923C	15/09/2021	15/09/2023	630,000.00								
CD	HMET0750001023D	20/10/2021	20/10/2023	1,000,000.00								
CE	HMET0700001223E	13/12/2021	13/12/2023	1,000,000.00								
CF	HMET0675000623F	20/12/2021	20/06/2023	300,000.00								
CG	HMET0675000723G	26/01/2022	26/07/2023	400,000.00								
CH	HMET0725000125H	27/01/2022	27/01/2025	500,000.00								
CI	HMET0700000224I	21/02/2022	21/02/2024	900,000.00								
CJ	HMET0700000325J	07/03/2022	07/03/2025	600,000.00								
CK	HMET0675000324K	07/03/2022	07/03/2024	650,000.00								
CL	HMET0650000923L	11/03/2022	11/09/2023	500,000.00								
CM	HMET0650000427M	06/04/2022	06/04/2027	1,000,000.00								
CN	HMET0700000424N	13/04/2022	13/04/2024	1,000,000.00								
CO	HMET0650000627O	09/06/2022	09/06/2027	1,000,000.00								
CP	HMET0650000923P	22/07/2022	22/09/2023	995,000.00								
CQ	HMET0750000824Q	11/08/2022	11/08/2024	1,997,000.00								
CR	HMET0700000825R	11/08/2022	11/08/2024	1,000,000.00								
CS	HMET0750000824S	20/08/2022	20/08/2024	500,000.00								
CT	HMET0725000924T	02/09/2022	02/09/2024	500,000.00								
CU	HMET0700000924U	09/09/2022	09/09/2024	350,000.00								
CV	HMET0800000926V	21/09/2022	21/09/2026	350,000.00								
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				24,463,000.00								
CW	HMET0750001024W	06/10/2022	06/10/2024	1,000,000.00					En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
CX	HMET0650001127X	09/11/2022	09/11/2027	1,000,000.00								
CY	HMET0775000125Y	29/01/2023	29/01/2025	2,000,000.00								
CZ	HMET0825000225Z	30/01/2023	28/02/2025	1,000,000.00								
DA	HMET0825000325A	06/02/2023	06/03/2025	600,000.00								
DB	HMET0775000225B	15/02/2023	15/02/2025	1,390,000.00								
DC	HMET0675000424C	13/03/2023	13/04/2024	400,000.00								
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				7,390,000.00								
Total de emisiones en circulación				31,853,000.00								



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)				
BC	HMET0800000723C	26/07/2020	26/07/2023	200,000.00	26,153,067.08	111%	47,338,765.19	200%				
BX	HMET0725000723X	01/07/2021	01/07/2023	1,500,000.00								
BY	HMET0750000723Y	10/07/2021	10/07/2023	1,500,000.00								
BZ	HMET0725000723Z	20/07/2021	20/07/2023	500,000.00								
CA	HMET0725000723A	26/07/2021	26/07/2023	1,993,000.00								
CB	HMET0750000823B	03/08/2021	03/08/2023	1,098,000.00								
CC	HMET0750000923C	15/09/2021	15/09/2023	630,000.00								
CD	HMET0750001023D	20/10/2021	20/10/2023	1,000,000.00								
CE	HMET0700001223E	13/12/2021	13/12/2023	1,000,000.00								
CG	HMET0675000723G	26/01/2022	26/07/2023	400,000.00								
CH	HMET0725000125H	27/01/2022	27/01/2025	500,000.00								
CI	HMET0700000224I	21/02/2022	21/02/2024	900,000.00								
CJ	HMET0700000325J	07/03/2022	07/03/2025	600,000.00								
CK	HMET0675000324K	07/03/2022	07/03/2024	650,000.00								
CL	HMET0650000923L	11/03/2022	11/09/2023	500,000.00								
CM	HMET0650000427M	06/04/2022	06/04/2027	1,000,000.00								
CN	HMET0700000424N	13/04/2022	13/04/2024	1,000,000.00								
CO	HMET0650000627O	09/06/2022	09/06/2027	1,000,000.00								
CP	HMET0650000923P	22/07/2022	22/09/2023	995,000.00								
CQ	HMET0750000824Q	11/08/2022	11/08/2024	1,997,000.00								
CR	HMET0700000825R	11/08/2022	11/08/2024	1,000,000.00								
CS	HMET0750000824S	20/08/2022	20/08/2024	500,000.00								
CT	HMET0725000924T	02/09/2022	02/09/2024	500,000.00								
CU	HMET0700000924U	09/09/2022	09/09/2024	350,000.00								
CV	HMET0800000926V	21/09/2022	21/09/2026	350,000.00								
CW	HMET0750001024W	06/10/2022	06/10/2024	1,000,000.00								
CX	HMET0650001127X	09/11/2022	09/11/2027	1,000,000.00								
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				23,663,000.00								
CY	HMET0775000125Y	29/01/2023	29/01/2025	2,000,000.00					En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
CZ	HMET0825000225Z	30/01/2023	28/02/2025	1,000,000.00								
DA	HMET0825000325A	06/02/2023	06/03/2025	600,000.00								
DB	HMET0775000225B	15/02/2023	15/02/2025	1,390,000.00								
DC	HMET0675000424C	13/03/2023	13/04/2024	400,000.00								
DD	HMET0775000425D	12/04/2023	12/04/2025	1,500,000.00								
DE	HMET0725000524E	17/04/2023	17/05/2024	1,310,000.00								
DF	HMET0775000525F	24/05/2023	24/05/2025	500,000.00								
DG	HMET0750001224G	20/06/2023	20/12/2024	0.00								
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				8,700,000.00								
Total de emisiones en circulación				32,363,000.00								



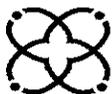
CENTRAL FIDUCIARIA

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 con 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 **Tercer Trimestre de 2023** 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:

- Las Series CD, CE, CH, CI, CJ, CK, CM, CN, CO, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB y DC cumplen con la cobertura indicada.
- Las DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN y DO se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de Fideicomiso.

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
CD	HMET0750001023D	20/10/2021	20/10/2023	1,000,000.00	21,820,236.29	111%	39,547,540.63	200%
CE	HMET0700001223E	13/12/2021	13/12/2023	1,000,000.00				
CH	HMET0725000125H	27/01/2022	27/01/2025	500,000.00				
CI	HMET0700000224I	21/02/2022	21/02/2024	900,000.00				
CJ	HMET0700000325J	07/03/2022	07/03/2025	600,000.00				
CK	HMET0675000324K	07/03/2022	07/03/2024	650,000.00				
CM	HMET0650000427M	06/04/2022	06/04/2027	1,000,000.00				
CN	HMET0700000424N	13/04/2022	13/04/2024	1,000,000.00				
CO	HMET0650000627O	09/06/2022	09/06/2027	1,000,000.00				
CQ	HMET0750000824Q	11/08/2022	11/08/2024	1,997,000.00				
CR	HMET0700000825R	11/08/2022	11/08/2024	1,000,000.00				
CS	HMET0750000824S	20/08/2022	20/08/2024	500,000.00				
CT	HMET0725000924T	02/09/2022	02/09/2024	500,000.00				
CU	HMET0700000924U	09/09/2022	09/09/2024	350,000.00				
CV	HMET0800000926V	21/09/2022	21/09/2026	350,000.00				
CW	HMET0750001024W	06/10/2022	06/10/2024	1,000,000.00				
CX	HMET0650001127X	09/11/2022	09/11/2027	1,000,000.00				
CY	HMET0775000125Y	29/01/2023	29/01/2025	2,000,000.00				
CZ	HMET0825000225Z	30/01/2023	28/02/2025	1,000,000.00				
DA	HMET0825000325A	06/02/2023	06/03/2025	600,000.00				
DB	HMET0775000225B	15/02/2023	15/02/2025	1,390,000.00				
DC	HMET0675000424C	13/03/2023	13/04/2024	400,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				19,737,000.00				
DD	HMET0775000425D	12/04/2023	12/04/2025	1,500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
DE	HMET0725000524E	17/04/2023	17/05/2024	1,310,000.00				
DF	HMET0775000525F	24/05/2023	24/05/2025	700,000.00				
DG	HMET0750001224G	20/06/2023	20/12/2024	300,000.00				
DH	HMET0775000725H	01/07/2023	01/07/2025	1,487,000.00				
DI	HMET0775000225I	10/07/2023	10/02/2025	1,494,000.00				
DJ	HMET0775000725J	20/07/2023	20/07/2025	500,000.00				
DK	HMET0775000725K	26/07/2023	26/07/2025	895,000.00				
DL	HMET0775000725L	26/07/2023	26/07/2025	1,084,000.00				
DM	HMET0725000125M	26/07/2023	26/01/2025	345,000.00				
DN	HMET0775000825N	03/08/2023	03/08/2025	1,088,000.00				
DO	HMET0775000925O	13/09/2023	13/09/2025	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				11,703,000.00				
Total de emisiones en circulación				31,440,000.00				



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 Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

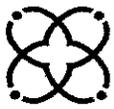
Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

- 1. Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN'S por US\$25MM Fideicomiso 78-00000030.
- 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.342-21 de 08 de julio de 2021.
- 3. Monto Total registrado.**
La autorización incluye un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta veinticinco millones de dólares (USD25,000,000.00), 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 30 de septiembre de 2023 de veinte millones diez mil cuatrocientos veinticuatro dólares con cincuenta y dos centésimos (USD20,010,424.52).
- 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:



CENTRAL FIDUCIARIA

NO.	SERIE	NEMOTECNICO
1	S	HMET0700001123S
2	T	HMET0675001223T
3	U	HMET0650001223U
4	V	HMET0637500124V
5	W	HMET0655000124W
6	X	HMET0650000124X
7	Z	HMET0700000224Z
8	AA	HMET0700000224A
9	AB	HMET0700000224B
10	AC	HMET0705000224C
11	AD	HMET0705000324D
12	AE	HMET0700000324E
13	AF	HMET0705000324F
14	AG	HMET0705000324G
15	AH	HMET0700000424H
16	AI	HMET0706000424I
17	AJ	HMET0703000424J
18	AK	HMET0703000424K
19	AL	HMET0705000424L
20	AM	HMET0700000524M
21	AN	HMET0700000524N
22	AO	HMET0700000524O
23	AP	HMET0700000524P
24	AQ	HMET0700000624Q
25	AR	HMET0700000724R
26	AS	HMET0700000724S
27	AT	HMET0700000824T
28	AU	HMET0625000224U
29	AV	HMET0705000824V
30	AW	HMET0700000924W
31	AX	HMET0700000924X
32	AY	HMET0700000924Y

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.

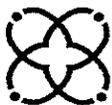
7. Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).
(Ver Anexo 1)

SALDOS DE CARTERA HIPOTECARIA	19,134,184.33
EFFECTIVO	4,780.35
BIENES REPOSEIDOS	871,459.84

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.).



CENTRAL FIDUCIARIA

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

10. Si los bienes fideicomitados 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 fideicomitado 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 fideicomitados en caso de que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.

Los bienes fideicomitados 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 DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	HMET0625000423A	06/04/2022	01/04/2023	900,000.00	15,645,208.80	111%	22,496,546.94	159%
F	HMET0625000423F	06/04/2022	01/04/2023	900,000.00				
B	HMET0625000423B	11/04/2022	06/04/2023	1,000,000.00				
C	HMET0625000423C	12/04/2022	07/04/2023	1,500,000.00				
G	HMET0625000423G	20/04/2022	15/04/2023	1,100,000.00				
D	HMET0625000423D	27/04/2022	22/04/2023	1,000,000.00				
H	HMET0625000323H	27/04/2022	23/03/2023	1,100,000.00				
E	HMET0625000423E	28/04/2022	23/04/2023	1,224,000.00				
I	HMET0625000523I	06/05/2022	01/05/2023	1,000,000.00				
J	HMET0550000523J	13/05/2022	08/05/2023	500,000.00				
K	HMET0625000523K	16/05/2022	11/05/2023	495,000.00				
L	HMET0625000523L	17/05/2022	12/05/2023	500,000.00				
N	HMET0625000623N	06/06/2022	01/06/2023	496,000.00				
O	HMET0650000623O	16/06/2022	11/06/2023	650,000.00				
P	HMET0600000723P	18/07/2022	13/07/2023	787,000.00				
Q	HMET0625000723Q	25/07/2022	20/07/2023	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				14,152,000.00				
R	HMET0625000923R	16/09/2022	11/09/2023	795,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplado en el contrato fiduciario			
S	HMET0700001123S	29/11/2022	24/11/2023	500,000.00				
T	HMET0675001223T	16/12/2022	11/12/2023	960,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				2,255,000.00				
Total de emisiones en circulación				16,407,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO 2023												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	%	VALOR EN AVALÚOS	%				
A	HMET0625000423A	06/04/2022	01/04/2023	900,000.00	17,153,393.54	120	27,485,359.96	192				
F	HMET0625000423F	06/04/2022	01/04/2023	900,000.00								
B	HMET0625000423B	11/04/2022	06/04/2023	1,000,000.00								
C	HMET0625000423C	12/04/2022	07/04/2023	1,500,000.00								
G	HMET0625000423G	20/04/2022	15/04/2023	1,100,000.00								
D	HMET0625000423D	27/04/2022	22/04/2023	1,000,000.00								
E	HMET0625000423E	28/04/2022	23/04/2023	1,224,000.00								
I	HMET0625000523I	06/05/2022	01/05/2023	1,000,000.00								
J	HMET0550000523J	13/05/2022	08/05/2023	500,000.00								
K	HMET0625000523K	16/05/2022	11/05/2023	495,000.00								
L	HMET0625000523L	17/05/2022	12/05/2023	500,000.00								
N	HMET0625000623N	06/06/2022	01/06/2023	496,000.00								
O	HMET0650000623O	16/06/2022	11/06/2023	650,000.00								
P	HMET0600000723P	18/07/2022	13/07/2023	787,000.00								
Q	HMET0625000723Q	25/07/2022	20/07/2023	1,000,000.00								
R	HMET0625000923R	16/09/2022	11/09/2023	800,000.00								
S	HMET070000123S	29/11/2022	24/11/2023	500,000.00								
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				14,352,000.00								
T	HMET0675001223T	16/12/2022	11/12/2023	960,000.00					En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
U	HMET0650001223U	06/01/2023	30/12/2023	800,000.00								
V	HMET0637500124V	12/01/2023	07/01/2024	625,000.00								
W	HMET0655000124W	20/01/2023	15/01/2024	575,000.00								
X	HMET0650000124X	30/01/2023	25/01/2024	561,000.00								
Y	HMET0625000723Y	01/02/2023	31/07/2023	300,000.00								
Z	HMET0700000224Z	09/02/2023	04/02/2024	500,000.00								
AA	HMET0700000224A	16/02/2023	11/02/2024	500,000.00								
AB	HMET0700000224B	22/02/2023	17/02/2024	1,523,000.00								
AC	HMET0705000224C	28/02/2023	23/02/2024	220,000.00								
AD	HMET0705000224D	23/03/2023	18/03/2024	690,000.00								
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				7,254,000.00								
Total de emisiones en circulación				21,606,000.00								

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
P	HMET0600000723P	18/07/2022	13/07/2023	787,000.00	11,184,251.67	110%	19,156,249.27	188%
Q	HMET0625000723Q	25/07/2022	20/07/2023	1,000,000.00				
R	HMET0625000823R	16/09/2022	11/09/2023	800,000.00				
S	HMET070000123S	29/11/2022	24/11/2023	500,000.00				
T	HMET0675001223T	16/12/2022	11/12/2023	960,000.00				
U	HMET0650001223U	06/01/2023	30/12/2023	800,000.00				
V	HMET0637500124V	12/01/2023	07/01/2024	625,000.00				
W	HMET0655000124W	20/01/2023	15/01/2024	575,000.00				
X	HMET0650000124X	30/01/2023	25/01/2024	1,000,000.00				
Y	HMET0625000723Y	01/02/2023	31/07/2023	300,000.00				
Z	HMET0700000224Z	09/02/2023	04/02/2024	500,000.00				
AA	HMET0700000224A	16/02/2023	11/02/2024	500,000.00				
AB	HMET0700000224B	22/02/2023	17/02/2024	1,598,000.00				
AC	HMET0705000224C	28/02/2023	23/02/2024	220,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				10,165,000.00				
AD	HMET0705000224D	23/03/2023	18/03/2024	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplado en el contrato fiduciario			
AE	HMET0700000324E	01/04/2023	26/03/2024	900,000.00				
AF	HMET0705000324F	01/04/2023	26/03/2024	835,000.00				
AG	HMET0705000324G	06/04/2023	30/03/2024	998,000.00				
AH	HMET0700000424H	07/04/2023	02/04/2024	1,500,000.00				
AI	HMET0706000424I	12/04/2023	06/04/2024	890,000.00				
AJ	HMET0709000424J	22/04/2023	16/04/2024	1,000,000.00				
AK	HMET0703000424K	23/04/2023	17/04/2024	1,183,000.00				
AL	HMET0705000424L	01/05/2023	25/04/2024	995,000.00				
AM	HMET0700000524M	08/05/2023	02/05/2024	500,000.00				
AN	HMET0700000524N	11/05/2023	05/05/2024	482,000.00				
AO	HMET0700000524O	12/05/2023	06/05/2024	497,000.00				
AP	HMET0700000524P	01/06/2023	26/05/2024	500,000.00				
AQ	HMET0700000624Q	11/06/2023	05/06/2024	650,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				11,930,000.00				
Total de emisiones en circulación				22,095,000.00				

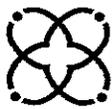
13. Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.

De acuerdo con 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 Tercer Trimestre de 2023 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 120% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión, confirmamos lo siguiente:

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

- a) Las Series S, T, U, V, W, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN y AO cumplen con la cobertura indicada.
- b) Las Series AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX y AY se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE 2023								
NO.	SERIE	NEMOTECNICO	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRESTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN VALÚOS	COBERTURA (%)
1	S	HMET0700001123S	24/11/2023	500,000.00	20,010,424.52	110%	22,261,778.42	123%
2	T	HMET0675001223T	11/12/2023	960,000.00				
3	U	HMET0650001223U	30/12/2023	800,000.00				
4	V	HMET0637500124V	07/01/2024	646,000.00				
5	W	HMET0655000124W	15/01/2024	575,000.00				
6	X	HMET0650000124X	25/01/2024	1,000,000.00				
7	Z	HMET0700000224Z	04/02/2024	500,000.00				
8	AA	HMET0700000224A	11/02/2024	500,000.00				
9	AB	HMET0700000224B	17/02/2024	1,598,000.00				
10	AC	HMET0705000224C	23/02/2024	250,000.00				
11	AD	HMET0705000324D	18/03/2024	1,000,000.00				
12	AE	HMET0700000324E	26/03/2024	900,000.00				
13	AF	HMET0705000324F	26/03/2024	835,000.00				
14	AG	HMET0705000324G	30/03/2024	998,000.00				
15	AH	HMET0700000424H	02/04/2024	1,500,000.00				
16	AI	HMET0706000424I	06/04/2024	890,000.00				
17	AJ	HMET0703000424J	16/04/2024	1,000,000.00				
18	AK	HMET0703000424K	17/04/2024	1,223,000.00				
19	AL	HMET0705000424L	25/04/2024	995,000.00				
20	AM	HMET0700000524M	02/05/2024	500,000.00				
21	AN	HMET0700000524N	05/05/2024	500,000.00				
22	AO	HMET0700000524O	06/05/2024	500,000.00				
TOTAL DE EMISIONES EN CIRCULACIÓN Y CON GARANTÍAS CEDIDAS AL FIDEICOMISO				18,170,000.00				
23	AP	HMET0700000524P	26/05/2024	500,000.00	EN PROCESO DE REGISTRO Y CESIÓN, DENTRO DE LOS 120 DÍAS CONTEMPLADOS EN EL CONTRATO FIDUCIARIO			
24	AQ	HMET0700000624Q	05/06/2024	650,000.00				
25	AR	HMET0700000724R	07/07/2024	787,000.00				
26	AS	HMET0700000724S	14/07/2024	1,000,000.00				
27	AT	HMET0700000824T	02/08/2024	400,000.00				
28	AU	HMET0625000224U	19/02/2024	279,000.00				
29	AV	HMET0705000824V	19/08/2024	500,000.00				
30	AW	HMET0700000924W	05/09/2024	840,000.00				
31	AX	HMET0700000924X	12/09/2024	300,000.00				
32	AY	HMET0700000924Y	19/09/2024	200,000.00				
TOTAL DE EMISIONES EN CIRCULACIÓN NO CUBIERTAS				5,456,000.00				
TOTAL DE EMISIONES EN CIRCULACIÓN				23,626,000.00				

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 Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

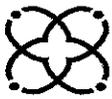
Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

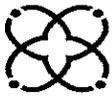
- 1. Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US\$42MM Fideicomiso 78-000030
- 2. Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 de 25 de noviembre de 2014.
- 3. Monto Total registrado.**
La autorización incluye un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta cuarenta y dos millones de dólares (USD42,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con un plazo de trescientos sesenta (360) días.
- 4. Total, del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2023 de tres millones ochenta mil siete dólares con once centésimos (**USD 3,080,007.11**).
- 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:



CENTRAL FIDUCIARIA

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
HE	HMET0675001223E	1,575,000.00
HF	HMET0675000124F	1,221,000.00

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 98 cesiones de créditos respaldado con garantías hipotecaria. (Ver Anexo 1)
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 fideicomitado 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 de 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.

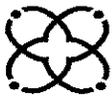


CENTRAL FIDUCIARIA

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

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avaluos	Cobertura (%)
GF	HMET0625000123F	08/01/2022	01/03/2023	1,575,000.00	16,503,833.73	111%	29,773,185.74	200%
GG	HMET0625000123G	13/01/2022	01/08/2023	800,000.00				
GH	HMET0625000123H	14/01/2022	09/01/2023	1,221,000.00				
GI	HMET0625000123I	17/01/2022	12/01/2023	650,000.00				
GL	HMET0625000123L	21/01/2022	16/01/2023	1,000,000.00				
GK	HMET0625000123K	25/01/2022	20/01/2023	575,000.00				
GO	HMET0625000123O	05/02/2022	30/01/2023	1,000,000.00				
GP	HMET0625000123P	05/02/2022	30/01/2023	600,000.00				
GQ	HMET0625000223Q	14/02/2022	09/02/2023	500,000.00				
GR	HMET0625000223R	21/02/2022	16/02/2023	500,000.00				
GS	HMET0625000223S	27/02/2022	22/02/2023	1,600,000.00				
GT	HMET0625000223T	05/03/2022	28/02/2023	250,000.00				
GU	HMET0625000323U	07/03/2022	02/03/2023	500,000.00				
GV	HMET0650000323V	11/03/2022	06/03/2023	550,000.00				
GW	HMET0625000323W	15/03/2022	10/03/2023	400,000.00				
GX	HMET0625000323X	03/04/2022	29/03/2023	748,000.00				
GY	HMET0625000323Y	04/04/2022	30/03/2023	1,400,000.00				
GZ	HMET0625000423Z	16/04/2022	11/04/2023	990,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				14,859,000.00				
HA	HMET0625000823A	13/08/2022	08/08/2023	350,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplado en el contrato fiduciario			
HB	HMET0675000823B	30/08/2022	25/08/2023	500,000.00				
HC	HMET0625000923C	23/09/2022	18/09/2023	300,000.00				
HD	HMET0625000923D	30/09/2022	25/09/2023	200,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				1,350,000.00				
Total de emisiones en circulación				16,209,000.00				

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA %	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA %
GZ	HMET0625000423Z	16/04/2022	11/04/2023	990,000.00	2,887,219.39	123	5,364,278.42	229
HA	HMET0625000823A	13/08/2022	08/08/2023	350,000.00				
HB	HMET0675000823B	30/08/2022	25/08/2023	500,000.00				
HC	HMET0625000923C	23/09/2022	18/09/2023	300,000.00				
HD	HMET0625000923D	30/09/2022	25/09/2023	200,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				2,340,000.00				
HE	HMET0675001223E	03/01/2023	29/12/2023	1,575,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
HF	HMET0675000124F	09/01/2023	04/01/2024	1,221,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				2,796,000.00				
Total de emisiones en circulación				5,136,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA %	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA %
HA	HMET0625000823A	13/08/2022	08/08/2023	350,000.00	2,903,262.53	215	5,329,278.42	395
HB	HMET0675000823B	30/08/2022	25/08/2023	500,000.00				
HC	HMET0625000923C	23/09/2022	18/09/2023	300,000.00				
HD	HMET0625000923D	30/09/2022	25/09/2023	200,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al				1,350,000.00				
HE	HMET0675001223E	03/01/2023	29/12/2023	1,575,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
HF	HMET0675000124F	09/01/2023	04/01/2024	1,221,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				2,796,000.00				
Total de emisiones en circulación				4,146,000.00				

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 con 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 **Tercer Trimestre de 2023** 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:

TRIMESTRE JULIO A SEPTIEMBRE 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA (%)
HE	HMET0675001223E	03/01/2023	29/12/2023	1,575,000.00	3,080,007.11	110%	5,597,778.42	200%
HF	HMET0675000124F	09/01/2023	04/01/2024	1,221,000.00				
TOTAL DE EMISIONES EN CIRCULACIÓN Y CUBIERTAS CON GARANTÍAS				2,796,000.00				

a) Las Series HE y HF cumplen con la cobertura indicada.

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 Latinoamericana de Valores (Latinex)



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

1. Nombre del Emisor:

HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$45MM 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. 83-15 de 13 de febrero de 2015, modificada por la Resolución SMV No. 92-91 de 16 de marzo de 2021.

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, todas las Series que se emitan el plazo será determinado por el Emisor y el mismo será notificado mediante Suplemento al Prospecto Informativo con al menos dos (2) días de anticipación con la fecha respectiva de la oferta de la correspondiente Serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá.

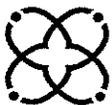
4. Total, del Patrimonio administrado del fideicomiso.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2023 de veintinueve millones doscientos ochenta y cinco mil trescientos ochenta y un dólares con dieciseis centésimos (**USD 29,285,381.16**).

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centralfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

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	NEMOTECNICO	SERIE	NEMOTECNICO
M	HMET0800000424M	CC	HMET0700000124C
O	HMET0650000424O	CD	HMET0800001126D
Q	HMET0800000524Q	CE	HMET0700000224E
S	HMET0800000624S	CF	HMET0700000224F
T	HMET0800000624T	CG	HMET0700000324G
X	HMET0800000626X	CH	HMET0700000224H
Z	HMET0800000624Z	CI	HMET0700000424I
AL	HMET0750000724L	CJ	HMET0775000125J
AR	HMET0800000825R	CK	HMET0700000424K
AQ	HMET0775001124Q	CL	HMET0700000424L
AS	HMET0800000825S	CM	HMET0750000125M
AV	HMET0775000824V	CP	HMET0700000424P
AW	HMET0750001123W	CQ	HMET0725000424Q
AX	HMET0800000926X	CO	HMET0775000325O
BJ	HMET0775000924J	CR	HMET0680000524R
BT	HMET0650001123T	CS	HMET0775000425S
BU	HMET0700000324U	CN	HMET0750001024N
BV	HMET0700000324V	CT	HMET0775000425T
BW	HMET0700000324W	CV	HMET0775000425V
BX	HMET0700001223X	CU	HMET0775000425U
BY	HMET0700000124Y	CW	HMET0780000425W
BZ	HMET0650001223Z	CX	HMET0750000525X
BS	HMET0750001123S	CY	HMET0750001224Y
CA	HMET0700001123A	CZ	HMET0730000924Z
CB	HMET0700000124B	DA	HMET0750000825A

6. **Indicar que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**

Confirmamos que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitados (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso). (Ver Anexo 1)**

La cartera de los bienes fideicomitados para esta emisión está compuesta en su totalidad por 98 cesiones de créditos respaldado con garantías hipotecaria. (Ver Anexo 1)

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitados.**

No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitados 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 fideicomitados son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitado 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 fideicomitados en caso de que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.

Los bienes fideicomitados están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

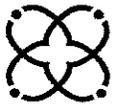
12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
M	HMET080000424M	09/04/2021	09/04/2024	500,000.00	26,320,952.08	110%	39,112,695.13	164%
N	HMET0650000423N	16/04/2021	16/04/2023	1,000,000.00				
O	HMET0650000424O	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00				
P	HMET0775000423P	28/04/2021	28/04/2023	600,000.00				
Q	HMET0800000524Q	05/05/2021	05/05/2024	1,000,000.00				
R	HMET0700000523R	21/05/2021	21/05/2023	1,000,000.00				
S	HMET0800000624S	02/06/2021	02/06/2024	491,000.00				
T	HMET0800000624T	02/06/2021	02/06/2024	500,000.00				
X	HMET0800000626X	23/06/2021	23/06/2026	1,000,000.00				
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,500,000.00				
AL	HMET0750000724L	26/07/2021	26/07/2024	300,000.00				
AK	HMET0750000923K	30/07/2021	30/09/2023	998,000.00				
AO	HMET0700000823O	04/08/2021	04/08/2023	1,000,000.00				
AR	HMET0800000825R	10/08/2021	10/08/2025	490,000.00				
AQ	HMET0775001124Q	13/08/2021	13/11/2024	459,000.00				
AS	HMET0800000825S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00				
AT	HMET0725000823T	25/08/2021	25/08/2023	1,250,000.00				
AV	HMET0775000824V	27/08/2021	27/08/2024	499,000.00				
AW	HMET0750001123W	01/09/2021	01/11/2023	1,000,000.00				
AX	HMET0800000926X	01/09/2021	01/09/2026	740,000.00				
AY	HMET0750000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00				
BJ	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00				
BD	HMET0700000123D	04/10/2021	02/01/2023	500,000.00				
BE	HMET0700000123E	04/10/2021	05/01/2023	485,000.00				
BM	HMET070000123M	06/10/2021	06/01/2023	300,000.00				
BG	HMET0700000123G	07/10/2021	07/01/2023	499,000.00				
BK	HMET0700000123K	08/10/2021	08/01/2023	475,000.00				
BF	HMET0700000123F	17/10/2021	17/01/2023	500,000.00				
BH	HMET0700000123H	27/10/2021	27/01/2023	500,000.00				
BL	HMET0700000123L	27/10/2021	27/01/2023	400,000.00				
BN	HMET0700000123N	29/10/2021	29/01/2023	800,000.00				
BO	HMET0700000123O	01/11/2021	30/01/2023	800,000.00				
BR	HMET0700000223R	02/11/2021	02/02/2023	800,000.00				
BS	HMET0750001123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				23,896,000.00				
BT	HMET0650001123T	03/09/2022	03/11/2023	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplado en el contrato fiduciario			
BU	HMET0700000324U	07/09/2022	07/03/2024	970,000.00				
BV	HMET0700000324V	22/09/2022	22/03/2024	500,000.00				
BW	HMET0700000324W	19/09/2022	19/03/2024	500,000.00				
BX	HMET0700001223X	03/10/2022	03/12/2023	983,000.00				
BY	HMET0700000124Y	21/10/2022	21/01/2024	250,000.00				
BZ	HMET0650001223Z	24/10/2022	24/12/2023	800,000.00				
CA	HMET0700001123A	05/11/2022	10/11/2023	700,000.00				
CB	HMET0700000124B	07/11/2022	07/01/2024	500,000.00				
CC	HMET0700000124C	10/11/2022	10/01/2024	970,000.00				
CD	HMET0800001126D	11/11/2022	11/11/2026	550,000.00				
CE	HMET0700000224E	16/11/2022	16/02/2024	917,000.00				
CF	HMET0700000224F	24/11/2022	24/02/2024	434,000.00				
CG	HMET0700000324G	23/12/2022	23/03/2024	600,000.00				
CH	HMET0700000224H	30/12/2022	28/02/2024	300,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				9,474,000.00				
Total de emisiones en circulación				33,370,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centraalfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO 2023												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA %	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA %				
M	HMET0800000424M	09/04/2021	09/04/2024	500,000.00	25,875,788.99	113	37,926,382.91	166				
N	HMET0650000423N	16/04/2021	16/04/2023	1,000,000.00								
O	HMET0775000423P	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00								
P	HMET0775000423P	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00								
Q	HMET0800000524Q	05/05/2021	05/05/2024	1,000,000.00								
R	HMET0700000523R	21/05/2021	21/05/2023	1,000,000.00								
S	HMET0800000624S	02/06/2021	02/06/2024	491,000.00								
T	HMET0800000624T	02/06/2021	02/06/2024	500,000.00								
X	HMET0800000626X	23/06/2021	23/06/2026	1,000,000.00								
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,500,000.00								
AL	HMET0750000724L	26/07/2021	26/07/2024	300,000.00								
AK	HMET0750000923K	30/07/2021	30/09/2023	998,000.00								
AO	HMET0700000823O	04/08/2021	04/08/2023	1,000,000.00								
AR	HMET0800000825R	10/08/2021	10/08/2025	490,000.00								
AQ	HMET0775001124Q	13/08/2021	13/11/2024	471,000.00								
AS	HMET0800000825S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00								
AT	HMET0725000823T	25/08/2021	25/08/2023	1,250,000.00								
AV	HMET0775000824V	27/08/2021	27/08/2024	499,000.00								
AW	HMET0750001123W	01/09/2021	01/11/2023	1,000,000.00								
AX	HMET0800000926X	01/09/2021	01/09/2026	740,000.00								
AY	HMET0750000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00								
BJ	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00								
BS	HMET0750001123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00								
BT	HMET0650001123T	03/09/2022	03/11/2023	500,000.00								
BU	HMET0700000324U	07/09/2022	07/03/2024	970,000.00								
BV	HMET0700000324V	22/09/2022	22/03/2024	500,000.00								
BW	HMET0700000324W	19/09/2022	19/03/2024	500,000.00								
BX	HMET0700001223X	03/10/2022	03/12/2023	1,000,000.00								
BY	HMET0700000124Y	21/10/2022	21/01/2024	719,000.00								
BZ	HMET0650001223Z	24/10/2022	24/12/2023	800,000.00								
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				22,826,000.00								
CA	HMET0700001123A	05/11/2022	10/11/2023	700,000.00					En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
CB	HMET0700000124B	07/11/2022	07/01/2024	500,000.00								
CC	HMET0700000124C	10/11/2022	10/01/2024	1,000,000.00								
CD	HMET0800001126D	11/11/2022	11/11/2026	550,000.00								
CE	HMET0700000224E	16/11/2022	16/02/2024	917,000.00								
CF	HMET0700000224F	24/11/2022	24/02/2024	434,000.00								
CG	HMET0700000324G	23/12/2022	23/03/2024	600,000.00								
CH	HMET0700000224H	30/12/2022	28/02/2024	300,000.00								
CI	HMET0700000424I	02/01/2023	02/04/2024	500,000.00								
CJ	HMET0775000125J	03/01/2023	03/01/2025	1,028,000.00								
CK	HMET0700000424K	07/01/2023	07/04/2024	300,000.00								
CL	HMET0700000424L	08/01/2023	08/04/2024	500,000.00								
CM	HMET0750000125M	17/01/2023	17/01/2025	495,000.00								
CP	HMET0700000424P	30/01/2023	30/04/2024	799,000.00								
CQ	HMET0725000424Q	02/02/2023	02/04/2024	740,000.00								
CO	HMET0775000325O	10/03/2023	10/03/2025	560,000.00								
Total de emisiones en circulación no cubiertas				9,923,000.00								
Total de emisiones en circulación				32,749,000.00								

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA (%)
M	HMET0800000424M	09/04/2021	09/04/2024	500,000.00	27,945,056.19	110%	39,764,282.91	157%
O	HMET0650000424O	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00				
Q	HMET0800000524Q	05/05/2021	05/05/2024	1,000,000.00				
S	HMET0800000624S	02/06/2021	02/06/2024	491,000.00				
T	HMET0800000624T	02/06/2021	02/06/2024	500,000.00				
X	HMET0800000626X	23/06/2021	23/06/2026	1,000,000.00				
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,500,000.00				
AL	HMET0750000724L	26/07/2021	26/07/2024	300,000.00				
AK	HMET0750000923K	30/07/2021	30/09/2023	998,000.00				
AO	HMET0700000823O	04/08/2021	04/08/2023	1,000,000.00				
AR	HMET0800000825R	10/08/2021	10/08/2025	490,000.00				
AQ	HMET0775001124Q	13/08/2021	13/11/2024	471,000.00				
AS	HMET0800000825S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00				
AT	HMET0725000823T	25/08/2021	25/08/2023	1,250,000.00				
AV	HMET0775000824V	27/08/2021	27/08/2024	499,000.00				
AW	HMET0750001123W	01/09/2021	01/11/2023	1,000,000.00				
AX	HMET0800000926X	01/09/2021	01/09/2026	740,000.00				
AY	HMET0750000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00				
BJ	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00				
BT	HMET0650001123T	03/09/2022	03/11/2023	500,000.00				
BU	HMET0700000324U	07/09/2022	07/03/2024	970,000.00				
BV	HMET0700000324V	22/09/2022	22/03/2024	500,000.00				
BW	HMET0700000324W	19/09/2022	19/03/2024	500,000.00				
BX	HMET0700001223X	03/10/2022	03/12/2023	1,000,000.00				
BY	HMET0700000124Y	21/10/2022	21/01/2024	793,000.00				
BZ	HMET0650001223Z	24/10/2022	24/12/2023	800,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
BS	HMET0750001123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00	27,945,056.19	110%	39,764,282.91	157%
CA	HMET0700001123A	05/11/2022	10/11/2023	700,000.00				
CB	HMET0700000124B	07/11/2022	07/01/2024	500,000.00				
CC	HMET0700000124C	10/11/2022	10/01/2024	1,000,000.00				
CD	HMET0800001126D	11/11/2022	11/11/2026	550,000.00				
CE	HMET0700000224E	16/11/2022	16/02/2024	997,000.00				
CF	HMET0700000224F	24/11/2022	24/02/2024	434,000.00				
CG	HMET0700000324G	23/12/2022	23/03/2024	600,000.00				
CH	HMET0700000224H	30/12/2022	28/02/2024	300,000.00				
Total de emisiones en circulación y garantías cedidas al fideicomiso				25,383,000.00				
CI	HMET0700000424I	02/01/2023	02/04/2024	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
CJ	HMET0775000125J	03/01/2023	03/01/2025	1,087,000.00				
CK	HMET0700000424K	07/01/2023	07/04/2024	425,000.00				
CL	HMET0700000424L	08/01/2023	08/04/2024	500,000.00				
CM	HMET0750000125M	17/01/2023	17/01/2025	495,000.00				
CP	HMET0700000424P	30/01/2023	30/04/2024	799,000.00				
CQ	HMET0725000424Q	02/02/2023	02/04/2024	800,000.00				
CO	HMET0775000325O	10/03/2023	10/03/2025	560,000.00				
CR	HMET0680000524R	05/04/2023	05/05/2024	500,000.00				
CS	HMET0775000425S	06/04/2023	06/04/2025	250,000.00				
CN	HMET0750001024N	14/04/2023	14/10/2024	350,000.00				
CT	HMET0775000425T	16/04/2023	16/04/2025	1,000,000.00				
CV	HMET0775000425V	16/04/2023	16/04/2025	959,000.00				
CU	HMET0775000425U	19/04/2023	19/04/2025	833,000.00				
CW	HMET0780000425W	28/04/2023	28/04/2025	400,000.00				
CX	HMET0750000525X	21/05/2023	21/05/2025	1,000,000.00				
CY	HMET0750001224Y	15/06/2023	15/12/2024	712,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				11,170,000.00				
Total de emisiones en circulación				36,553,000.00				

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.

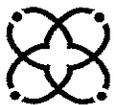
De acuerdo con la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación en la fecha del **Tercer Trimestre de 2023** es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 150% 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 M, O, Q, S, T, X, Z, AL, AR, AQ, AS, AV, AW, AX, BJ, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CP, CQ y CO cumplen con la cobertura indicada.

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centraalfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

b) Las Series CR, CS, CN, CT, CV, CU, CW, CX, CY, CZ y DA se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.

SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA (%)
M	HMET0800000424M	09/04/2021	09/04/2024	500,000.00	29,285,381.16	110%	40,094,103.00	151%
O	HMET0650000424O	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00				
Q	HMET0800000524Q	05/05/2021	05/05/2024	1,000,000.00				
S	HMET0800000624S	02/06/2021	02/06/2024	491,000.00				
T	HMET0800000624T	02/06/2021	02/06/2024	500,000.00				
X	HMET0800000624X	23/06/2021	23/06/2026	1,000,000.00				
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,500,000.00				
AL	HMET0750000724L	26/07/2021	26/07/2024	300,000.00				
AR	HMET0800000824R	10/08/2021	10/08/2025	490,000.00				
AQ	HMET0775001124Q	13/08/2021	13/11/2024	471,000.00				
AS	HMET0800000824S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00				
AV	HMET0775000824V	27/08/2021	27/08/2024	499,000.00				
AW	HMET0750001123W	01/09/2021	01/11/2023	1,000,000.00				
AX	HMET0800000924X	01/09/2021	01/09/2026	740,000.00				
BJ	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00				
BT	HMET0650001123T	03/09/2022	03/11/2023	500,000.00				
BU	HMET0700000324U	07/09/2022	07/03/2024	970,000.00				
BV	HMET0700000324V	22/09/2022	22/03/2024	500,000.00				
BW	HMET0700000324W	19/09/2022	19/03/2024	500,000.00				
BX	HMET0700001223X	03/10/2022	03/12/2023	1,000,000.00				
BY	HMET0700000124Y	21/10/2022	21/01/2024	798,000.00				
BZ	HMET0650001223Z	24/10/2022	24/12/2023	800,000.00				
BS	HMET0750001123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00				
CA	HMET0700001123A	05/11/2022	10/11/2023	700,000.00				
CB	HMET0700000124B	07/11/2022	07/01/2024	500,000.00				
CC	HMET0700000124C	10/11/2022	10/01/2024	1,000,000.00				
CD	HMET0800001126D	11/11/2022	11/11/2026	550,000.00				
CE	HMET0700000224E	16/11/2022	16/02/2024	997,000.00				
CF	HMET0700000224F	24/11/2022	24/02/2024	434,000.00				
CG	HMET0700000324G	23/12/2022	23/03/2024	600,000.00				
CH	HMET0700000224H	30/12/2022	28/02/2024	300,000.00				
CI	HMET0700000424I	02/01/2023	02/04/2024	500,000.00				
CJ	HMET0775000123J	03/01/2023	03/01/2025	1,087,000.00				
CK	HMET0700000424K	07/01/2023	07/04/2024	500,000.00				
CL	HMET0700000424L	08/01/2023	08/04/2024	500,000.00				
CM	HMET0750000125M	17/01/2023	17/01/2025	495,000.00				
CP	HMET0700000424P	30/01/2023	30/04/2024	800,000.00				
CQ	HMET0725000424Q	02/02/2023	02/04/2024	800,000.00				
CO	HMET0775000325O	10/03/2023	10/03/2025	800,000.00				
Total de emisiones en circulación y garantías cedidas al fideicomiso				26,622,000.00				
CR	HMET0680000524R	05/04/2023	05/05/2024	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de fideicomiso			
CS	HMET0775000425S	06/04/2023	06/04/2025	517,000.00				
CN	HMET0750001024N	14/04/2023	14/10/2024	425,000.00				
CT	HMET0775000425T	16/04/2023	16/04/2025	1,000,000.00				
CV	HMET0775000425V	16/04/2023	16/04/2025	995,000.00				
CU	HMET0775000425U	19/04/2023	19/04/2025	833,000.00				
CW	HMET0780000425W	28/04/2023	28/04/2025	600,000.00				
CX	HMET0750000525X	21/05/2023	21/05/2025	1,000,000.00				
CY	HMET0750001224Y	15/06/2023	15/12/2024	1,000,000.00				
CZ	HMET0730000924Z	03/07/2023	03/09/2024	500,000.00				
DA	HMET0750000825A	04/08/2023	04/08/2025	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				8,371,000.00				
Total de emisiones en circulación				34,993,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Glenda Rodríguez
Glenda Rodríguez

Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex)

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centraalfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

- 1. Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$70MM Fideicomiso 78-00045.
- 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 30 de septiembre de 2023 de cuarenta y ocho millones ochocientos veinte mil trescientos once dólares con veintiocho centésimos. (USD 48,820,311.28).
- 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:



CENTRAL FIDUCIARIA

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION	SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
AO	HMET0750000324O	1,000,000.00	EZ	HMET0725000924Z	1,200,000.00
BT	HMET0800001023T	500,000.00	FA	HMET0750000924A	1,000,000.00
BY	HMET0825001124Y	500,000.00	FB	HMET0700000324B	550,000.00
BX	HMET0800001123X	500,000.00	FC	HMET0700000224C	1,400,000.00
CN	HMET0800000224N	500,000.00	FD	HMET0700000224D	1,000,000.00
CO	HMET0800000224O	1,000,000.00	FE	HMET0725000724E	735,000.00
CQ	HMET0825000225Q	500,000.00	FF	HMET0725000524F	1,000,000.00
CS	HMET0825000325S	500,000.00	FG	HMET0700000224G	375,000.00
CW	HMET0650000224W	1,000,000.00	FH	HMET0725000624H	500,000.00
CX	HMET0650000324X	1,000,000.00	FI	HMET0705000424I	500,000.00
DJ	HMET0775000824J	465,000.00	FJ	HMET0700000424J	800,000.00
DQ	HMET0725001023Q	800,000.00	FK	HMET0750000125K	800,000.00
DU	HMET0725001123U	700,000.00	FL	HMET0775000125L	1,000,000.00
DV	HMET0700001123V	1,200,000.00	FM	HMET0775000125M	600,000.00
DW	HMET0700001123W	1,500,000.00	FN	HMET0750000824N	650,000.00
DX	HMET0725001223X	700,000.00	FO	HMET0775000225O	400,000.00
EE	HMET0700000124E	1,000,000.00	FP	HMET0750000824P	500,000.00
EF	HMET0700000124F	1,000,000.00	FQ	HMET0725000524Q	500,000.00
ED	HMET0700000124D	1,100,000.00	FR	HMET0725000624R	500,000.00
EG	HMET0700000124G	500,000.00	FS	HMET0755000924S	1,225,000.00
EJ	HMET0700000224J	250,000.00	FT	HMET0775000325T	500,000.00
EK	HMET0700000224K	500,000.00	FU	HMET0725000524U	700,000.00
EL	HMET0700000324L	500,000.00	FV	HMET0775000325V	1,000,000.00
EN	HMET0700000224N	600,000.00	FW	HMET0775000425W	500,000.00
EO	HMET0700000224O	500,000.00	FX	HMET0750001124X	1,500,000.00
EP	HMET0700000224P	1,000,000.00	FY	HMET0775000625Y	1,000,000.00
ER	HMET0700000224R	900,000.00	FZ	HMET0775000625Z	1,000,000.00
ES	HMET0675000324S	1,000,000.00	GA	HMET0750001224A	300,000.00
ET	HMET0700000324T	500,000.00	GB	HMET0775000625B	1,360,000.00
EU	HMET0700000424U	500,000.00	GC	HMET0775000625C	600,000.00
EV	HMET0650001023V	1,000,000.00	GD	HMET0800000625D	1,000,000.00
EW	HMET0650001023W	515,000.00	GE	HMET0775000725E	1,000,000.00
EX	HMET0800000826X	400,000.00	GF	HMET0725000924F	1,000,000.00
EY	HMET0675000224Y	1,000,000.00	GG	HMET0750000125G	1,000,000.00



CENTRAL FIDUCIARIA

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). (Ver Anexo 1)**

SALDOS DE CARTERA HIPOTECARIA	44,170,347.87
PRESTAMOS JUBILADOS	3,049,963.41
DESCUENTOS DIRECTOS	1,600,000.00

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 fideicomitado 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 de 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.**



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
Serie	Nemotecnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
AN	HMET0725000323N	04/03/2020	04/03/2023	500,000.00	51,730,441.57	110%	70,501,367.25	150%
AO	HMET0750000324O	12/03/2020	12/03/2024	1,000,000.00				
BT	HMET0800001023T	07/10/2020	07/10/2023	500,000.00				
BY	HMET0825001124Y	18/11/2020	18/11/2024	500,000.00				
BX	HMET0800001123X	13/12/2020	13/11/2203	486,000.00				
CL	HMET0775000123L	25/01/2021	25/01/2023	995,000.00				
CM	HMET0775000123M	27/01/2021	27/01/2023	576,000.00				
CN	HMET0800000224N	04/02/2021	04/02/2024	497,000.00				
CO	HMET0800000224O	04/02/2021	04/02/2024	1,000,000.00				
CP	HMET0775000223P	04/02/2021	04/02/2023	500,000.00				
CQ	HMET0825000225Q	26/02/2021	26/02/2025	500,000.00				
CS	HMET0825000325S	12/03/2021	12/03/2025	483,000.00				
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00				
CX	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00				
CV	HMET0750000123V	24/03/2021	24/01/2023	800,000.00				
CU	HMET0750000323U	21/03/2021	21/03/2023	1,000,000.00				
DA	HMET0725000623A	05/06/2021	05/06/2023	998,000.00				
DC	HMET0725000623C	14/06/2021	14/06/2023	1,000,000.00				
DD	HMET0725000623D	21/06/2021	21/06/2023	1,359,000.00				
DE	HMET0725000623E	28/06/2021	28/06/2023	600,000.00				
DF	HMET0725000623F	28/06/2021	28/06/2023	1,000,000.00				
DG	HMET0725000723G	11/07/2021	11/07/2023	1,000,000.00				
DH	HMET0700000223H	04/08/2021	04/02/2023	500,000.00				
DI	HMET0725000223I	14/08/2021	14/02/2023	500,000.00				
DJ	HMET0775000824J	23/08/2021	23/08/2023	465,000.00				
DK	HMET0725000823K	28/08/2021	28/08/2023	1,250,000.00				
DL	HMET0725000323L	06/09/2021	04/03/2023	1,225,000.00				
DP	HMET0700000123P	07/10/2021	07/01/2023	500,000.00				
DO	HMET0700000423O	04/10/2021	03/04/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

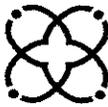
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



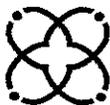
CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
Serie	Nemotecnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
DR	HMET0700000123R	09/10/2021	09/01/2023	797,000.00	51,730,441.57	110%	70,501,367.25	150%
DU	HMET0725001123U	15/11/2021	15/11/2023	700,000.00				
DV	HMET0700001123V	18/11/2021	18/11/2023	1,200,000.00				
DW	HMET0700001123W	19/11/2021	19/11/2023	1,500,000.00				
DS	HMET0700000223S	25/11/2021	25/02/2023	499,000.00				
DT	HMET0700000323T	29/11/2021	01/03/2023	300,000.00				
EB	HMET0700001223B	10/12/2021	10/12/2023	999,000.00				
DX	HMET0725001223X	10/12/2021	10/12/2023	700,000.00				
DY	HMET0700001223Y	12/12/2021	12/12/2023	995,000.00				
EA	HMET0700001223A	15/12/2021	15/12/2021	500,000.00				
EC	HMET0700001223C	16/12/2021	16/12/2023	1,600,000.00				
DZ	HMET0675000623Z	17/12/2021	17/06/2023	261,000.00				
EE	HMET0700000124E	19/01/2022	29/01/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000124F	19/01/2022	19/01/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00				
EG	HMET0700000124G	20/01/2022	20/01/2024	500,000.00				
EJ	HMET0700000224J	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00				
EK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	499,000.00				
EL	HMET0700000324L	08/02/2022	08/03/2024	500,000.00				
EM	HMET0650000323M	14/02/2022	14/03/2023	700,000.00				
EQ	HMET0675000823Q	14/02/2022	14/08/2023	500,000.00				
EN	HMET0700000224N	21/02/2022	21/02/2024	600,000.00				
EO	HMET0700000224O	21/02/2022	21/02/2024	498,000.00				
EP	HMET0700000224P	21/02/2022	21/02/2024	1,000,000.00				
ER	HMET0700000224R	25/02/2022	25/02/2024	900,000.00				
ES	HMET0675000324S	20/03/2022	20/03/2024	1,000,000.00				
ET	HMET0700000324T	25/03/2022	25/03/2024	500,000.00				
EU	HMET0700000424U	03/04/2022	03/04/2024	500,000.00				
EV	HMET0650001023V	24/04/2022	24/10/2023	1,000,000.00				
EW	HMET0650001023W	01/08/2022	01/10/2023	466,000.00				
EX	HMET0800000826X	14/08/2022	14/08/2026	400,000.00				
EY	HMET0675000224Y	24/08/2022	24/02/2024	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				46,991,000.00				
EZ	HMET0725000924Z	02/09/2022	02/09/2024	1,198,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplado en el contrato fiduciario			
FA	HMET0750000924A	10/09/2022	10/09/2024	990,000.00				
FB	HMET0700000324B	23/09/2022	23/03/2024	550,000.00				
FC	HMET0700000224C	09/11/2022	09/02/2024	1,400,000.00				
FD	HMET0700000224D	11/11/2022	11/02/2024	1,000,000.00				
FE	HMET0725000724E	14/11/2022	14/07/2024	699,000.00				
FF	HMET0725000524F	15/11/2022	15/05/2024	1,000,000.00				
FG	HMET0700000224G	24/11/2022	24/02/2024	360,000.00				
FH	HMET0725000624H	11/12/2022	11/06/2024	500,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				7,697,000.00				
Total de emisiones en circulación				54,688,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)				
AO	HMET0750000324O	12/03/2020	12/03/2024	1,000,000.00	49,332,534.65	110%	76,085,854.07	170%				
BT	HMET0800001023T	07/10/2020	07/10/2023	500,000.00								
BY	HMET0825001124Y	18/11/2020	18/11/2024	500,000.00								
BX	HMET0800001123X	13/12/2020	13/11/2023	486,000.00								
CN	HMET0800000224N	04/02/2021	04/02/2024	497,000.00								
CO	HMET0800000224O	04/02/2021	04/02/2024	1,000,000.00								
CQ	HMET0825000225Q	26/02/2021	26/02/2025	500,000.00								
CS	HMET0825000325S	12/03/2021	12/03/2025	483,000.00								
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00								
CX	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00								
DA	HMET0725000623A	05/06/2021	05/06/2023	998,800.00								
DC	HMET0725000623C	14/06/2021	14/06/2023	1,000,000.00								
DD	HMET0725000623D	21/06/2021	21/06/2023	1,359,000.00								
DE	HMET0725000623E	28/06/2021	28/06/2023	600,000.00								
DF	HMET0725000623F	28/06/2021	28/06/2023	1,000,000.00								
DG	HMET0725000723G	11/07/2021	11/07/2023	1,000,000.00								
DJ	HMET0775000824J	23/08/2021	23/08/2023	465,000.00								
DK	HMET0725000823K	28/08/2021	28/08/2023	1,250,000.00								
DO	HMET0700000423O	04/10/2021	03/04/2023	500,000.00								
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00								
DU	HMET0725001123U	15/11/2021	15/11/2023	700,000.00								
DV	HMET0700001123V	18/11/2021	18/11/2023	1,200,000.00								
DW	HMET0700001123W	19/11/2021	19/11/2023	1,500,000.00								
EB	HMET0700001223B	10/12/2021	10/12/2023	1,000,000.00								
DX	HMET0725001223X	10/12/2021	10/12/2023	700,000.00								
DY	HMET0700001223Y	12/12/2021	12/12/2023	995,000.00								
EA	HMET0700001223A	15/12/2021	15/12/2021	500,000.00								
EC	HMET0700001223C	16/12/2021	16/12/2023	1,600,000.00								
DZ	HMET0675000623Z	17/12/2021	17/06/2023	261,000.00								
EE	HMET0700000124E	19/01/2022	29/01/2024	1,000,000.00								
EF	HMET0700000124F	19/01/2022	19/01/2024	1,000,000.00								
ED	HMET0700000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00								
EG	HMET0700000124G	20/01/2022	20/01/2024	500,000.00								
EJ	HMET0700000224J	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00								
EK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	499,000.00								
EL	HMET0700000324L	08/02/2022	08/03/2024	500,000.00								
EQ	HMET0675000823Q	14/02/2022	14/08/2023	500,000.00								
EN	HMET0700000224N	21/02/2022	21/02/2024	600,000.00								
EO	HMET0700000224O	21/02/2022	21/02/2024	498,000.00								
EP	HMET0700000224P	21/02/2022	21/02/2024	1,000,000.00								
ER	HMET0700000224R	25/02/2022	25/02/2024	900,000.00								
ES	HMET0675000324S	20/03/2022	20/03/2024	1,000,000.00								
ET	HMET0700000324T	25/03/2022	25/03/2024	500,000.00								
EU	HMET0700000424U	03/04/2022	03/04/2024	500,000.00								
EV	HMET0650001023V	24/04/2022	24/10/2023	1,000,000.00								
EW	HMET0650001023W	01/08/2022	01/10/2023	466,000.00								
EX	HMET0800000826X	14/08/2022	14/08/2026	400,000.00								
EY	HMET0675000224Y	24/08/2022	24/02/2024	1,000,000.00								
EZ	HMET0725000924Z	02/09/2022	02/09/2024	1,198,000.00								
FA	HMET0750000924A	10/09/2022	10/09/2024	994,000.00								
FB	HMET0700000324B	23/09/2022	23/03/2024	550,000.00								
FC	HMET0700000224C	09/11/2022	09/02/2024	1,400,000.00								
FD	HMET0700000224D	11/11/2022	11/02/2024	1,000,000.00								
FE	HMET0725000724E	14/11/2022	14/07/2024	722,000.00								
FF	HMET0725000524F	15/11/2022	15/05/2024	1,000,000.00								
FG	HMET0700000224G	24/11/2022	24/02/2024	374,000.00								
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				44,838,000.00								
FH	HMET0725000524H	11/12/2022	11/06/2024	500,000.00					En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
FI	HMET0705000424I	07/01/2023	07/04/2024	444,000.00								
FJ	HMET0700000424J	09/01/2023	09/04/2024	797,000.00								
FK	HMET0750000125K	24/01/2023	24/01/2025	800,000.00								
FL	HMET0775000125L	25/01/2023	25/01/2025	1,000,000.00								
FM	HMET0775000125M	27/01/2023	27/01/2025	576,000.00								
FN	HMET0750000824N	03/02/2023	03/08/2024	600,000.00								
FO	HMET0775000225O	04/02/2023	04/02/2025	384,000.00								
FP	HMET0750000824P	14/02/2023	14/08/2024	235,000.00								
FQ	HMET0725000524Q	25/02/2023	25/05/2024	464,000.00								
FR	HMET0725000624R	01/03/2023	01/06/2024	500,000.00								
FS	HMET0755000924S	04/03/2023	04/09/2024	1,060,000.00								
FT	HMET0775000325T	04/03/2023	04/03/2025	500,000.00								
FU	HMET0725000524U	14/03/2023	14/05/2024	700,000.00								
FV	HMET0775000325V	21/03/2023	21/03/2025	1,000,000.00								
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				9,560,000.00								
Total de emisiones en circulación				54,398,000.00								



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AO	HMET0750000324O	12/03/2020	12/03/2024	1,000,000.00	49,835,660.98	110%	67,878,054.07	150%
BT	HMET0800001023T	07/10/2020	07/10/2023	500,000.00				
BY	HMET0825001124Y	18/11/2020	18/11/2024	500,000.00				
BX	HMET0800001123X	13/12/2020	13/11/2203	486,000.00				
CN	HMET0800000224N	04/02/2021	04/02/2024	497,000.00				
CO	HMET0800000224O	04/02/2021	04/02/2024	1,000,000.00				
CQ	HMET0825000225Q	26/02/2021	26/02/2025	500,000.00				
CS	HMET0825000325S	12/03/2021	12/03/2025	483,000.00				
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00				
CX	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00				
DG	HMET0725000723G	11/07/2021	11/07/2023	1,000,000.00				
DJ	HMET0775000824J	23/08/2021	23/08/2023	465,000.00				
DK	HMET0725000823K	28/08/2021	28/08/2023	1,250,000.00				
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00				
DU	HMET0725001123U	15/11/2021	15/11/2023	700,000.00				
DV	HMET0700001123V	18/11/2021	18/11/2023	1,200,000.00				
DW	HMET0700001123W	19/11/2021	19/11/2023	1,500,000.00				
EB	HMET0700001223B	10/12/2021	10/12/2023	1,000,000.00				
DX	HMET0725001223X	10/12/2021	10/12/2023	700,000.00				
DY	HMET0700001223Y	12/12/2021	12/12/2023	1,000,000.00				
EA	HMET0700001223A	15/12/2021	15/12/2021	500,000.00				
EC	HMET0700001223C	16/12/2021	16/12/2023	1,600,000.00				
EE	HMET0700000124E	19/01/2022	29/01/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000124F	19/01/2022	19/01/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
EG	HMET0700000124G	20/01/2022	20/01/2024	500,000.00	49,835,660.98	110%	67,878,054.07	150%
EJ	HMET0700000224J	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00				
EK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	499,000.00				
EL	HMET0700000324L	08/02/2022	08/03/2024	500,000.00				
EQ	HMET0675000823Q	14/02/2022	14/08/2023	500,000.00				
EN	HMET0700000224N	21/02/2022	21/02/2024	600,000.00				
EO	HMET0700000224O	21/02/2022	21/02/2024	498,000.00				
EP	HMET0700000224P	21/02/2022	21/02/2024	1,000,000.00				
ER	HMET0700000224R	25/02/2022	25/02/2024	900,000.00				
ES	HMET0675000324S	20/03/2022	20/03/2024	1,000,000.00				
ET	HMET0700000324T	25/03/2022	25/03/2024	500,000.00				
EU	HMET0700000424U	03/04/2022	03/04/2024	500,000.00				
EV	HMET0650001023V	24/04/2022	24/10/2023	1,000,000.00				
EW	HMET0650001023W	01/08/2022	01/10/2023	515,000.00				
EX	HMET0800000826X	14/08/2022	14/08/2026	400,000.00				
EY	HMET0675000224Y	24/08/2022	24/02/2024	1,000,000.00				
EZ	HMET0725000924Z	02/09/2022	02/09/2024	1,198,000.00				
FA	HMET0750000924A	10/09/2022	10/09/2024	994,000.00				
FB	HMET0700000324B	23/09/2022	23/03/2024	550,000.00				
FC	HMET0700000224C	09/11/2022	09/02/2024	1,400,000.00				
FD	HMET0700000224D	11/11/2022	11/02/2024	1,000,000.00				
FE	HMET0725000724E	14/11/2022	14/07/2024	722,000.00				
FF	HMET0725000524F	15/11/2022	15/05/2024	1,000,000.00				
FG	HMET0700000224G	24/11/2022	24/02/2024	374,000.00				
FH	HMET0725000624H	11/12/2022	11/06/2024	500,000.00				
FI	HMET0705000424I	07/01/2023	07/04/2024	444,000.00				
FJ	HMET0700000424J	09/01/2023	09/04/2024	797,000.00				
FK	HMET0750000125K	24/01/2023	24/01/2025	800,000.00				
FL	HMET0775000125L	25/01/2023	25/01/2025	1,000,000.00				
FM	HMET0775000125M	27/01/2023	27/01/2025	576,000.00				
FN	HMET0750000824N	03/02/2023	03/08/2024	600,000.00				
FO	HMET0775000225O	04/02/2023	04/02/2025	384,000.00				
FP	HMET0750000824P	14/02/2023	14/08/2024	486,000.00				
FQ	HMET0725000524Q	25/02/2023	25/05/2024	489,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				45,250,000.00				
FR	HMET0725000624R	01/03/2023	01/06/2024	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
FS	HMET0755000924S	04/03/2023	04/09/2024	1,225,000.00				
FT	HMET0775000325T	04/03/2023	04/03/2025	500,000.00				
FU	HMET0725000524U	14/03/2023	14/05/2024	700,000.00				
FV	HMET0775000325V	21/03/2023	21/03/2025	1,000,000.00				
FW	HMET0775000425W	03/04/2023	03/04/2025	500,000.00				
FX	HMET0750001124X	15/05/2023	15/11/2024	1,460,000.00				
FY	HMET0775000625Y	05/06/2023	05/06/2025	936,000.00				
FZ	HMET0775000625Z	14/06/2023	14/06/2025	942,000.00				
GA	HMET0750001224A	17/06/2023	17/12/2024	226,000.00				
GB	HMET0775000625B	21/06/2023	21/06/2025	1,124,000.00				
GC	HMET0775000625C	28/06/2023	28/06/2025	548,000.00				
GD	HMET0800000625D	28/06/2023	28/06/2025	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				10,661,000.00				
Total de emisiones en circulación				55,911,000.00				

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



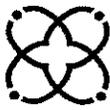
CENTRAL FIDUCIARIA

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 con 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 **Tercer Trimestre de 2023** 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 AO, BT, BY, BX, CN, CO, CQ, CS, CW, CX, DJ, DQ, DU, DV, DW, DX, EE, EF, ED, EG, EJ, EK, EL, EN, EO, EP, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW y FX cumplen con la cobertura indicada.
- b) Las Series FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF y GG se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AO	HMET0750000324O	12/03/2020	12/03/2024	1,000,000.00	48,820,311.28	110%	68,568,054.07	155%
BT	HMET0800001023T	07/10/2020	07/10/2023	500,000.00				
BY	HMET0825001124Y	18/11/2020	18/11/2024	500,000.00				
BX	HMET0800001123X	13/12/2020	13/11/2023	486,000.00				
CN	HMET0800000224N	04/02/2021	04/02/2024	497,000.00				
CO	HMET0800000224O	04/02/2021	04/02/2024	1,000,000.00				
CQ	HMET0825000225Q	26/02/2021	26/02/2025	500,000.00				
CS	HMET0825000325S	12/03/2021	12/03/2025	483,000.00				
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00				
CX	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00				
DJ	HMET0775000824J	23/08/2021	23/08/2024	465,000.00				
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00				
DU	HMET0725001123U	15/11/2021	15/11/2023	700,000.00				
DV	HMET0700001123V	18/11/2021	18/11/2023	1,200,000.00				
DW	HMET0700001123W	19/11/2021	19/11/2023	1,500,000.00				
DX	HMET0725001223X	10/12/2021	10/12/2023	700,000.00				
EE	HMET0700000124E	19/01/2022	29/01/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000124F	19/01/2022	19/01/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00				
EG	HMET0700000124G	20/01/2022	20/01/2024	500,000.00				
EJ	HMET0700000224J	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00				
EK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	499,000.00				
EL	HMET0700000324L	08/02/2022	08/03/2024	500,000.00				
EN	HMET0700000224N	21/02/2022	21/02/2024	600,000.00				
EO	HMET0700000224O	21/02/2022	21/02/2024	498,000.00				
EP	HMET0700000224P	21/02/2022	21/02/2024	1,000,000.00				
ER	HMET0700000224R	25/02/2022	25/02/2024	900,000.00				
ES	HMET0675000324S	20/03/2022	20/03/2024	1,000,000.00				
ET	HMET0700000324T	25/03/2022	25/03/2024	500,000.00				
EU	HMET0700000424U	03/04/2022	03/04/2024	500,000.00				
EV	HMET0650001023V	24/04/2022	24/10/2023	1,000,000.00				
EW	HMET0650001023W	01/08/2022	01/10/2023	515,000.00				
EX	HMET0800000826X	14/08/2022	14/08/2026	400,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
EZ	HMET0725000924Z	02/09/2022	02/09/2024	1,198,000.00	48,820,311.28	110%	68,568,054.07	155%
FA	HMET0750000924A	10/09/2022	10/09/2024	994,000.00				
FB	HMET0700000324B	23/09/2022	23/03/2024	550,000.00				
FC	HMET0700000224C	09/11/2022	09/02/2024	1,400,000.00				
FD	HMET0700000224D	11/11/2022	11/02/2024	1,000,000.00				
FE	HMET0725000724E	14/11/2022	14/07/2024	722,000.00				
FF	HMET0725000524F	15/11/2022	15/05/2024	1,000,000.00				
FG	HMET0700000224G	24/11/2022	24/02/2024	374,000.00				
FH	HMET0725000624H	11/12/2022	11/06/2024	500,000.00				
FI	HMET0705000424I	07/01/2023	07/04/2024	444,000.00				
FJ	HMET0700000424J	09/01/2023	09/04/2024	797,000.00				
FK	HMET0750000125K	24/01/2023	24/01/2025	800,000.00				
FL	HMET0775000125L	25/01/2023	25/01/2025	1,000,000.00				
FM	HMET0775000125M	27/01/2023	27/01/2025	596,000.00				
FN	HMET0750000824N	03/02/2023	03/08/2024	625,000.00				
FO	HMET0775000225O	04/02/2023	04/02/2025	384,000.00				
FP	HMET0750000824P	14/02/2023	14/08/2024	486,000.00				
FQ	HMET0725000524Q	25/02/2023	25/05/2024	489,000.00				
FR	HMET0725000624R	01/03/2023	01/06/2024	500,000.00				
FS	HMET0755000924S	04/03/2023	04/09/2024	1,225,000.00				
FT	HMET0775000325T	04/03/2023	04/03/2025	500,000.00				
FU	HMET0725000524U	14/03/2023	14/05/2024	700,000.00				
FV	HMET0775000325V	21/03/2023	21/03/2025	1,000,000.00				
FW	HMET0775000425W	03/04/2023	03/04/2025	500,000.00				
FX	HMET0750001124X	15/05/2023	15/11/2024	1,460,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				44,330,000.00				
FY	HMET0775000625Y	05/06/2023	05/06/2025	998,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
FZ	HMET0775000625Z	14/06/2023	14/06/2025	996,000.00				
GA	HMET0750001224A	17/06/2023	17/12/2024	256,000.00				
GB	HMET0775000625B	21/06/2023	21/06/2025	1,346,000.00				
GC	HMET0775000625C	28/06/2023	28/06/2025	573,000.00				
GD	HMET0800000625D	28/06/2023	28/06/2025	1,000,000.00				
GE	HMET0775000725E	11/07/2023	11/07/2025	1,000,000.00				
GF	HMET0725000924F	19/07/2023	19/09/2024	903,000.00				
GG	HMET0750000125G	21/07/2023	21/01/2025	985,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				8,057,000.00				
Total de emisiones en circulación				52,387,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

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

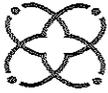
Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex)





CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit, S.A

Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2023:

1. Nombre del Emisor:

HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$45MM Fideicomiso 78-00045.

2. Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.

Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.697-17 de 22 de diciembre de 2017.

3. Monto Total registrado.

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

4. Total, del Patrimonio administrado del fideicomiso.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2023 de Treinta y nueve millones sesenta y tres mil trescientos cuarenta y dos dólares con ochenta y tres centésimos (USD39,063,342.83).



CENTRAL FIDUCIARIA

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	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
CW	HMET080000224W	400,000.00
DK	HMET0700001223K	500,000.00
DQ	HMET0725000325Q	250,000.00
DN	HMET0675000324N	500,000.00
DO	HMET0700000325O	1,000,000.00
DP	HMET0675000324P	850,000.00
DR	HMET0700000424R	1,000,000.00
DS	HMET06500001023S	500,000.00
DT	HMET0700000424T	1,000,000.00
DU	HMET0700000524U	1,000,000.00
DV	HMET0700000824V	500,000.00
DW	HMET0750000824W	350,000.00
DX	HMET0700000824X	1,000,000.00
DY	HMET0700000224Y	550,000.00
DZ	HMET0750000824Z	500,000.00
EA	HMET0750000824A	500,000.00
EB	HMET0650000827B	1,000,000.00
EC	HMET0750000924C	1,000,000.00
ED	HMET0700000324D	800,000.00
EE	HMET0750000924E	1,000,000.00
EF	HMET0700000324F	250,000.00
EG	HMET0700000424G	200,000.00
EH	HMET07500001024H	500,000.00
EI	HMET07500001024I	1,000,000.00
EJ	HMET07500001024J	1,000,000.00
EK	HMET07250001124K	1,000,000.00
EL	HMET07500001124L	400,000.00
EM	HMET08000001126M	600,000.00
EN	HMET07500001224N	500,000.00
EO	HMET0750000125O	790,000.00

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
EP	HMET0775000125P	1,000,000.00
EQ	HMET0750000125Q	500,000.00
ER	HMET0775000125R	1,100,000.00
ES	HMET0755000125S	500,000.00
ET	HMET0725000624T	450,000.00
EU	HMET0775000225U	900,000.00
EV	HMET0750000524V	1,000,000.00
EW	HMET0800000227W	500,000.00
EX	HMET0800000227X	1,000,000.00
EY	HMET0780000225Y	1,500,000.00
EZ	HMET0775000225Z	600,000.00
FA	HMET0755000824A	500,000.00
FB	HMET0750000824B	750,000.00
FC	HMET0780000225C	350,000.00
FD	HMET0800000525D	1,000,000.00
FE	HMET0775000425E	500,000.00
FF	HMET0775000425F	500,000.00
FG	HMET0775000425G	500,000.00
FH	HMET0775000425H	700,000.00
FI	HMET0775000525I	1,000,000.00
FJ	HMET0775000525J	500,000.00
FK	HMET0775000525K	800,000.00
FL	HMET0800000625L	1,000,000.00
FM	HMET0775000725M	615,000.00
FN	HMET0775000725N	500,000.00
FO	HMET0775000725O	500,000.00
FP	HMET0775000725P	500,000.00
FQ	HMET0775000725Q	500,000.00
FR	HMET0800000925R	500,000.00



CENTRAL FIDUCIARIA

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 620 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria. (Ver Anexo 1)

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.

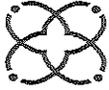
10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**

Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitado 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 de que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.**

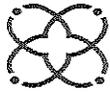
Los bienes fideicomitidos están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

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



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
G	HMET0800000523G	09/05/2018	09/05/2023	250,000.00	30,007,350.44	110%	54,499,461.91	200%
AP	HMET0800000123P	22/01/2019	22/01/2023	500,000.00				
AR	HMET0800000223R	13/02/2019	13/02/2023	500,000.00				
AU	HMET0800000223U	13/02/2019	13/02/2023	1,000,000.00				
AW	HMET0800000223W	27/02/2019	27/02/2023	750,000.00				
BK	HMET0725000223K	03/02/2020	03/02/2023	900,000.00				
C	HMET0800000923I	23/10/2020	23/09/2023	500,000.00				
CQ	HMET0775000123Q	21/01/2021	21/01/2023	1,000,000.00				
CX	HMET0775000123X	29/01/2021	29/01/2023	1,100,000.00				
CR	HMET0775000123R	30/01/2021	30/01/2023	500,000.00				
CT	HMET0775000223T	13/02/2021	13/02/2023	2,000,000.00				
CV	HMET0775000223V	27/02/2021	27/02/2023	350,000.00				
CW	HMET080000224W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00				
DB	HMET0750000423B	24/03/2021	24/04/2023	500,000.00				
DC	HMET0750000223C	26/03/2021	26/02/2023	500,000.00				
DD	HMET0775000423D	15/04/2021	15/04/2023	500,000.00				
DE	HMET0750000423E	25/04/2021	25/04/2023	700,000.00				
DF	HMET0750000423F	21/05/2021	21/04/2023	594,000.00				
DG	HMET0750000523G	29/05/2021	29/05/2023	492,000.00				
DH	HMET0750000523H	29/05/2021	29/05/2023	800,000.00				
DI	HMET0725000123I	30/08/2021	30/01/2023	450,000.00				
DJ	HMET0700000223J	08/11/2021	02/08/2023	1,000,000.00				
DK	HMET0700001223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00				
DL	HMET0675000823L	13/02/2022	13/08/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725000325Q	11/03/2022	11/03/2025	250,000.00				
DM	HMET0650000923M	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00				
DN	HMET0675000324N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DO	HMET0700000325O	28/03/2022	28/03/2025	993,000.00				
DP	HMET0675000324P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00				
DR	HMET0700000424R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
DS	HMET0650001023S	05/04/2022	05/10/2023	490,000.00				
DT	HMET0700000424T	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
DU	HMET0700000524U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00				
DV	HMET0700000824V	07/08/2022	07/08/2024	492,000.00				
DW	HMET0750000824W	12/08/2022	12/08/2024	350,000.00				
DX	HMET0700000824X	14/08/2022	14/08/2024	1,000,000.00				
DY	HMET0700000224Y	15/08/2022	15/02/2024	542,000.00				
DZ	HMET0750000824Z	19/08/2022	19/08/2024	500,000.00				
EA	HMET0750000824A	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
EB	HMET0650000827B	24/08/2022	24/08/2027	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fidelcomiso				27,249,000.00				
EC	HMET0750000924C	15/09/2022	15/09/2024	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplado en el contrato fiduciario			
ED	HMET0700000324D	23/09/2022	23/03/2024	800,000.00				
EE	HMET0750000924E	21/09/2022	21/09/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000324F	26/09/2022	26/03/2024	250,000.00				
EG	HMET0700000424G	17/10/2022	17/04/2024	200,000.00				
EH	HMET0750001024H	12/10/2022	12/10/2024	500,000.00				
EI	HMET0750001024I	19/10/2022	19/10/2024	975,000.00				
EJ	HMET0750001024J	25/10/2022	25/10/2024	1,000,000.00				
EK	HMET0725001124K	19/11/2022	19/11/2024	895,000.00				
EL	HMET0750001124L	21/11/2022	21/11/2024	400,000.00				
EM	HMET0800001126M	22/11/2022	22/11/2026	546,000.00				
EN	HMET0750001124N	19/12/2022	19/12/2024	500,000.00				
EO	HMET0750000125O	21/12/2022	21/01/2025	790,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				8,856,000.00				
Total de emisiones en circulación				36,105,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
G	HMET080000523G	09/05/2018	09/05/2023	250,000.00	29,372,502.20	121%	48,736,251.36	201%
CI	HMET080000923I	23/10/2020	23/09/2023	500,000.00				
CW	HMET080000224W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00				
DB	HMET0750000423B	24/03/2021	24/04/2023	500,000.00				
DD	HMET075000423D	15/04/2021	15/04/2023	500,000.00				
DE	HMET0750000423E	25/04/2021	25/04/2023	700,000.00				
DF	HMET0750000423F	21/05/2021	21/04/2023	594,000.00				
DG	HMET0750000523G	29/05/2021	29/05/2023	492,000.00				
DH	HMET0750000523H	29/05/2021	29/05/2023	800,000.00				
DK	HMET0700001223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00				
DL	HMET0675000823L	13/02/2022	13/08/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725000325Q	11/03/2022	11/03/2025	250,000.00				
DM	HMET0650000923M	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00				
DN	HMET0675000324N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DO	HMET0700000325O	28/03/2022	28/03/2025	993,000.00				
DP	HMET0675000324P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00				
DR	HMET0700000424R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
DS	HMET0650001023S	05/04/2022	05/10/2023	490,000.00				
DT	HMET0700000424T	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
DU	HMET0700000524U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00				
DV	HMET0700000824V	07/08/2022	07/08/2024	492,000.00				
DW	HMET0750000824W	12/08/2022	12/08/2024	350,000.00				
TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
DX	HMET0700000824X	14/08/2022	14/08/2024	1,000,000.00	29,372,502.20	121%	48,736,251.36	201%
DY	HMET0700000224Y	15/08/2022	15/02/2024	542,000.00				
DZ	HMET0750000824Z	19/08/2022	19/08/2024	500,000.00				
EA	HMET0750000824A	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
EB	HMET0650000827B	24/08/2022	24/08/2027	1,000,000.00				
EC	HMET0750000924C	15/09/2022	15/09/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000324D	23/09/2022	23/03/2024	800,000.00				
EE	HMET0750000924E	21/09/2022	21/09/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000324F	26/09/2022	26/03/2024	250,000.00				
EG	HMET0700000424G	17/10/2022	17/04/2024	200,000.00				
EH	HMET0750001024H	12/10/2022	12/10/2024	500,000.00				
EI	HMET0750001024I	19/10/2022	19/10/2024	975,000.00				
EJ	HMET0750001024J	25/10/2022	25/10/2024	1,000,000.00				
EK	HMET0725001124K	19/11/2022	19/11/2024	900,000.00				
EL	HMET0750001124L	21/11/2022	21/11/2024	400,000.00				
EM	HMET0800001126M	22/11/2022	22/11/2026	546,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				24,270,000.00				
EN	HMET0750001224N	19/12/2022	19/12/2024	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
EO	HMET0750000125O	21/12/2022	21/01/2025	790,000.00				
EP	HMET0775000125P	21/01/2023	21/01/2025	927,000.00				
EQ	HMET0750000125Q	20/01/2023	20/01/2025	491,000.00				
ER	HMET0775000125R	29/01/2023	29/01/2025	1,059,000.00				
ES	HMET0755000125S	30/01/2023	30/01/2025	244,000.00				
ET	HMET0725000624T	30/01/2023	30/06/2024	374,000.00				
EU	HMET0775000225U	03/02/2023	03/02/2025	747,000.00				
EV	HMET0750000524V	08/02/2023	08/05/2024	904,000.00				
EW	HMET0800000227W	13/02/2023	13/02/2027	474,000.00				
EX	HMET0800000227X	13/02/2023	13/02/2027	982,000.00				
EY	HMET0780000225Y	13/02/2023	13/02/2025	1,436,000.00				
EZ	HMET0775000225Z	13/02/2023	13/02/2025	590,000.00				
FA	HMET0755000824A	26/02/2023	26/08/2024	495,000.00				
FB	HMET0750000824B	27/02/2023	27/08/2024	586,000.00				
FC	HMET0780000225C	27/02/2023	27/02/2025	340,000.00				
FD	HMET0800000525D	03/03/2023	03/05/2025	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				11,939,000.00				
Total de emisiones en circulación				36,209,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

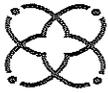
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com



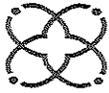
CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
CI	HMET0800000923I	23/10/2020	23/09/2023	500,000.00	34,807,007.22	110%	63,206,104.28	200%
CW	HMET080000224W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00				
DK	HMET0700001223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00				
DL	HMET0675000823L	13/02/2022	13/08/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725000325Q	11/03/2022	11/03/2025	250,000.00				
DM	HMET0650000923M	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00				
DN	HMET0675000324N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DO	HMET0700000325O	28/03/2022	28/03/2025	993,000.00				
DP	HMET0675000324P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00				
DR	HMET0700000424R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
DS	HMET0650001023S	05/04/2022	05/10/2023	490,000.00				
DT	HMET0700000424T	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
DU	HMET0700000524U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00				
DV	HMET0700000824V	07/08/2022	07/08/2024	492,000.00				
DW	HMET0750000824W	12/08/2022	12/08/2024	350,000.00				
DX	HMET0700000824X	14/08/2022	14/08/2024	1,000,000.00				
DY	HMET0700000224Y	15/08/2022	15/02/2024	542,000.00				
DZ	HMET0750000824Z	19/08/2022	19/08/2024	500,000.00				
EA	HMET0750000824A	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
EB	HMET0650000827B	24/08/2022	24/08/2027	1,000,000.00				
EC	HMET0750000924C	15/09/2022	15/09/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000324D	23/09/2022	23/03/2024	800,000.00				
EE	HMET0750000924E	21/09/2022	21/09/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000324F	26/09/2022	26/03/2024	250,000.00				
EG	HMET0700000424G	17/10/2022	17/04/2024	200,000.00				
EH	HMET0750001024H	12/10/2022	12/10/2024	500,000.00				
EI	HMET0750001024I	19/10/2022	19/10/2024	975,000.00				
EJ	HMET0750001024J	25/10/2022	25/10/2024	1,000,000.00				
EK	HMET0725001124K	19/11/2022	19/11/2024	900,000.00				
EL	HMET0750001124L	21/11/2022	21/11/2024	400,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
EM	HMET0800001126M	22/11/2022	22/11/2026	546,000.00	34,807,007.22	110%	63,206,104.28	200%
EN	HMET0750001224N	19/12/2022	19/12/2024	500,000.00				
EO	HMET0750000125O	21/12/2022	21/01/2025	790,000.00				
EP	HMET0775000125P	21/01/2023	21/01/2025	927,000.00				
EQ	HMET0750000125Q	20/01/2023	20/01/2025	491,000.00				
ER	HMET0775000125R	29/01/2023	29/01/2025	1,059,000.00				
ES	HMET0755000125S	30/01/2023	30/01/2025	244,000.00				
ET	HMET0725000624T	30/01/2023	30/06/2024	394,000.00				
EU	HMET0775000225U	03/02/2023	03/02/2025	747,000.00				
EV	HMET0750000524V	08/02/2023	08/05/2024	964,000.00				
EW	HMET0800000227W	13/02/2023	13/02/2027	474,000.00				
EX	HMET0800000227X	13/02/2023	13/02/2027	982,000.00				
EY	HMET0780000225Y	13/02/2023	13/02/2025	1,436,000.00				
EZ	HMET0775000225Z	13/02/2023	13/02/2025	600,000.00				
FA	HMET0755000824A	26/02/2023	26/08/2024	495,000.00				
FB	HMET0750000824B	27/02/2023	27/08/2024	716,000.00				
FC	HMET0780000225C	27/02/2023	27/02/2025	350,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				31,603,000.00				
FD	HMET0800000525D	03/03/2023	03/05/2025	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
FE	HMET0775000425E	15/04/2023	15/04/2025	500,000.00				
FF	HMET0775000425F	21/04/2023	21/04/2025	225,000.00				
FG	HMET0775000425G	24/04/2023	24/04/2025	450,000.00				
FH	HMET0775000425H	25/04/2023	25/04/2025	700,000.00				
FI	HMET0775000525I	09/05/2023	09/05/2025	462,000.00				
FJ	HMET0775000525J	29/05/2023	29/05/2025	493,000.00				
FK	HMET0775000525K	29/05/2023	29/05/2025	649,000.00				
FL	HMET0800000625L	21/06/2023	21/06/2025	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				5,479,000.00				
Total de emisiones en circulación				37,082,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

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 con 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 **Tercer Trimestre de 2023** 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 CW, DK, DQ, DN, DO, DP, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ y FK cumplen con la cobertura indicada.

b) La Serie FL, FM, FN, FO, FP, FQ y FR se encuentra en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2023								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
CW	HMET080000224W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00	39,063,342.83	110%	71,423,412.84	201%
DK	HMET0700001223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725000325Q	11/03/2022	11/03/2025	250,000.00				
DN	HMET0675000324N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DO	HMET0700000325O	28/03/2022	28/03/2025	993,000.00				
DP	HMET0675000324P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00				
DR	HMET0700000424R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
DS	HMET0650001023S	05/04/2022	05/10/2023	490,000.00				
DT	HMET0700000424T	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
DU	HMET0700000524U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00				
DV	HMET0700000824V	07/08/2022	07/08/2024	492,000.00				
DW	HMET0750000824W	12/08/2022	12/08/2024	350,000.00				
DX	HMET0700000824X	14/08/2022	14/08/2024	1,000,000.00				
DY	HMET0700000224Y	15/08/2022	15/02/2024	542,000.00				
DZ	HMET0750000824Z	19/08/2022	19/08/2024	500,000.00				
EA	HMET0750000824A	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
EB	HMET0650000827B	24/08/2022	24/08/2027	1,000,000.00				
EC	HMET0750000924C	15/09/2022	15/09/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000324D	23/09/2022	23/03/2024	800,000.00				
EE	HMET0750000924E	21/09/2022	21/09/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000324F	26/09/2022	26/03/2024	250,000.00				
EG	HMET0700000424G	17/10/2022	17/04/2024	200,000.00				
EH	HMET0750001024H	12/10/2022	12/10/2024	500,000.00				
EI	HMET0750001024I	19/10/2022	19/10/2024	975,000.00				
EJ	HMET0750001024J	25/10/2022	25/10/2024	1,000,000.00				
EK	HMET0725001124K	19/11/2022	19/11/2024	999,000.00				
EL	HMET0750001124L	21/11/2022	21/11/2024	400,000.00				
EM	HMET0800001126M	22/11/2022	22/11/2026	546,000.00				
EN	HMET0750001224N	19/12/2022	19/12/2024	500,000.00				
EO	HMET0750000125O	21/12/2022	21/01/2025	790,000.00				

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7B

Ciudad de Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 306-1230 / www.centrafiduciaria.com

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 diciembre de 2023



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.