

HIPOTECARIA METROCREDIT
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
IV TRIMESTRE 2022

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2022



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022

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

- * 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



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>

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'J' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2022, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 68,441,836 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 5.07% vs las cifras reportadas al trimestre previo, el 30 de septiembre de 2022 y 4.37% de disminución de 2.74% vs el 31 de diciembre de 2021.

El efectivo representó USD 43,876,329 un aumento del 6.53% (aproximadamente USD 2.7 millones) vs el cierre del tercer trimestre del año 2022 producto de una disminución en la colocación de VCNS por USD 4 millones, un aumento en la colocación de bonos por USD 14.5 millones, y las operaciones normales del negocio y que la cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 16.8 millones aproximadamente, o un aproximado de 7% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa. En comparación con el cierre del año 2021, la cartera de préstamos ha crecido 21.85%.

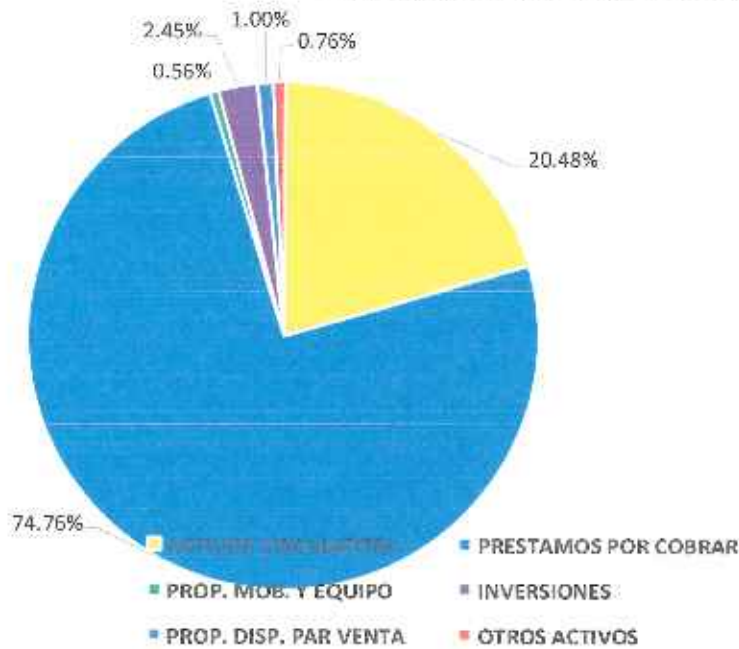
Los activos circulantes representan el 20.48 % del total de activos, el restante 79.52% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 74.76%, propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.56%, inversiones en acciones y bonos 2.45%, propiedades disponibles para la venta 1.00 %, otros activos representan el restante 0.76 %, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 73.30% del total de activos, rubro que creció vs el mismo período del año 2021 en 28.22%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD 270,194,347, o sea 80.86% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD 334,164,706 y representa un aumento de USD 15.4 millones, o un 4.82% vs el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022 y 13.78% vs el 31 de diciembre de 2021, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 79.52% del total de activos, y que han crecido (la cartera) sostenidamente en casi 21.85% vs el mismo período acumulado del año 2021 (diciembre). El total de activos representan 13.78% de aumento sobre el período correspondiente al 31 de diciembre de 2021.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 31 de diciembre de 2022

DISTRIBUCION DE LOS ACTIVOS



A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2019 a diciembre de 2022

	2019	2020	2021	diciembre 2022
Disponibilidades	14.39%	15.54%	16.45%	13.13%
Inversiones	1.98%	2.21%	1.73%	2.45%
Préstamos brutos	79.68%	76.21%	75.55%	80.86%
Otros activos corrientes	1.55%	1.22%	1.24%	1.25%
Prop. dispon. para la venta	0.63%	1.88%	1.39%	1.00%
Prop. Mob y equipo	0.70%	0.62%	0.57%	0.56%
Otros activos no corrientes	1.08%	2.32%	3.07%	0.76%
Total Activos%	100%	100%	100%	100%
Tota Activos Miles de USD	199,406	226,380	293,487	334,165

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2019 a diciembre de 2022

	2019	2020	2021	Dic. 2022
Sobregiros Bancarios	4.09%	5.08%	0.16%	0.05%
CxP Proveedores	0.14%	0.21%	0.10%	0.04%
VCN por pagar	17.75%	17.87%	12.48%	10.58%
Prest. Por Pagar	0.73%	2.34%	0.00%	0.00%
Otros Pasivos corrientes	0.39%	0.15%	0.18%	0.28%
Bonos por Pagar	60.72%	62.68%	71.86%	72.94%
Otros pasivos no corrientes	16.18%	11.67%	15.22%	16.10%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	184,450	210,272	272,864	308,219

Al 31 de diciembre de 2022 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 308,218,784 un 4.90% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de septiembre de 2022, y 12.96 % mayor al 31 de diciembre de 2021, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD33,613,831o sea 10.91% del total de pasivos, que a su vez tuvo una disminución de 3.46% vs el 31 de diciembre de 2021 . Al 31 de diciembre de 2021 los pasivos corrientes representaban 12.76% del total de pasivos y al 31 de diciembre de 2022 este rubro representa 10.91%. Los VCNs por pagar disminuyeron 10.79% o 3,946,000 vs el trimestre anterior.

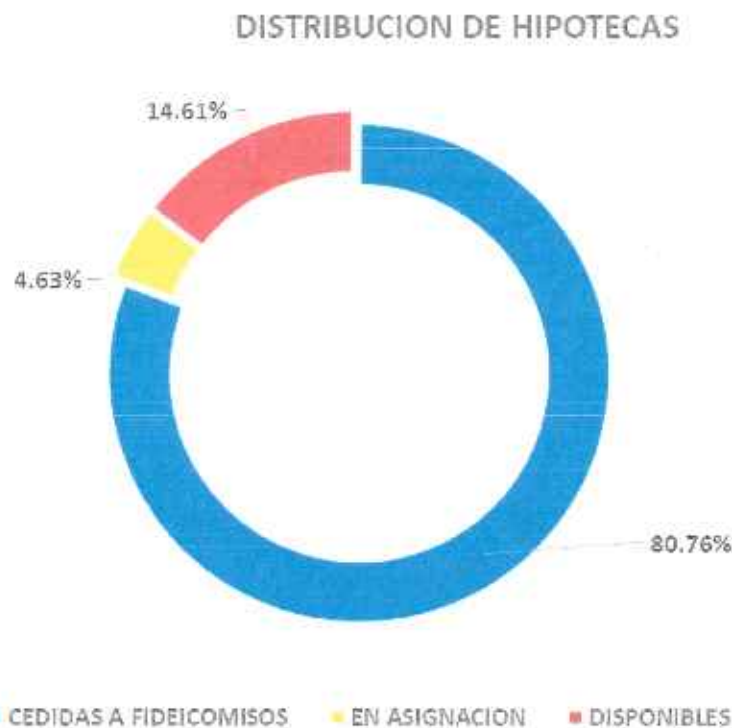
El pasivo a largo plazo, aumentó 6.85% vs el trimestre anterior, cuyo monto fue de USD 210,544,346 vs USD 224,975,413 en el presente trimestre. Este aumento de casi USD14.5 millones obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por ese monto o un 6.89 %. No hubo préstamos por pagar a bancos a largo plazo.

Los otros pasivos aumentaron en USD 3,460,41.00 o 6.85% .

En este trimestre la relación corriente mejoró con relación al trimestre anterior, ya que al 30 de septiembre de 2022 fue 1.75, y para este trimestre es de 2.04, relación que sigue siendo buena.

El valor de avalúo de las 5,310 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD391,570,170, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 869 hipotecas por USD59,546,371 garantizando las emisiones de VCNs, lo que da una cobertura de 182.57% y 1,380 hipotecas con avalúos de USD 86,594,695 garantizando dos emisiones de bonos por USD64,793,000.00 lo que representa 133.65% 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 1,466 hipotecas con una cobertura de 137.68%, 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 250 préstamos pendientes de asignar con avalúos por USD18,156,401, tal como lo permite el contrato de fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay 837 hipotecas por un monto de avalúos por USD 41,122,731 las cuales al 31 de diciembre de 2022 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 reposcidos, en exceso de lo requerido, son una garantía adicional a considerar. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2022 es de USD 50,483.35. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 1.46 veces el monto de la cartera de préstamos hipotecarios.

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022



B. RECURSOS DE CAPITAL

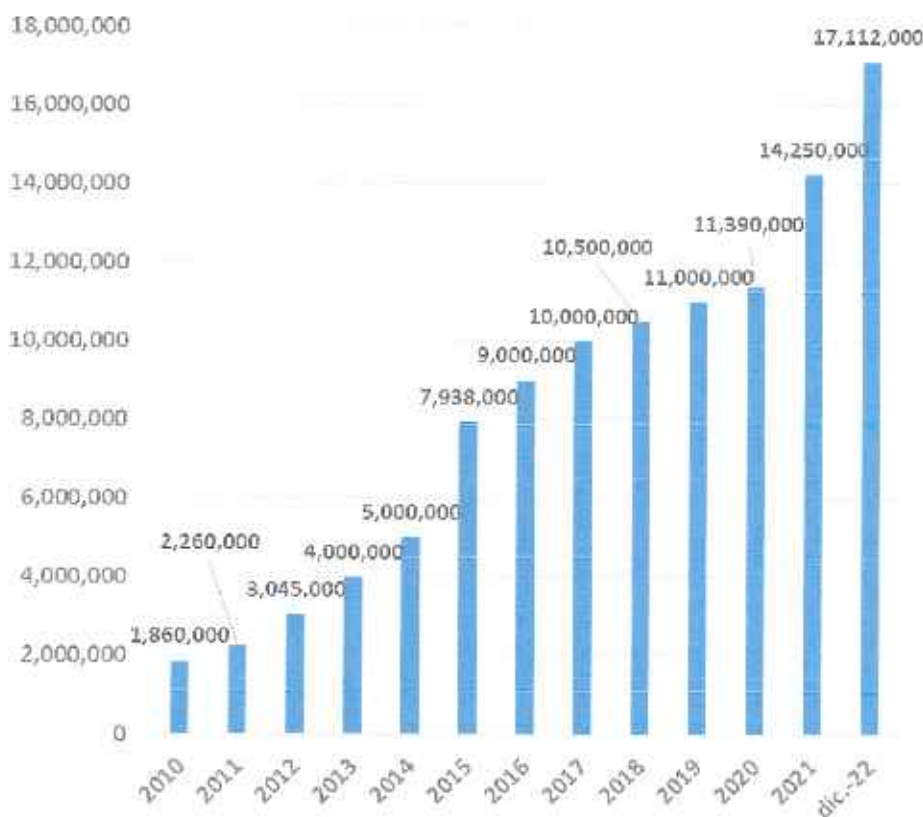
METROCREDIT

El capital pagado se mantuvo sin cambio en el cuarto trimestre del año 2022, por un monto de USD17,112,000.00, compuesto por USD 11 millones en acciones comunes, USD 6,112,000 en acciones preferidas y USD 8,833,921 en utilidades retenidas, esto significa que el patrimonio de la empresa alcanzó un monto de USD 25,945,921 vs un monto de USD 20,972,854 al cierre del año 2021. Esta cifra representa un 23.71% de incremento patrimonial.

Indicadores de solvencia

	2019	2020	2021	Dic. 2022
Patrim./activos	7.44%	7.12%	7.25%	7.76%
Patrim./cartera	9.34%	9.34%	9.62%	9.60%

EVOLUCION DEL CAPITAL



C. RESULTADOS OPERATIVOS

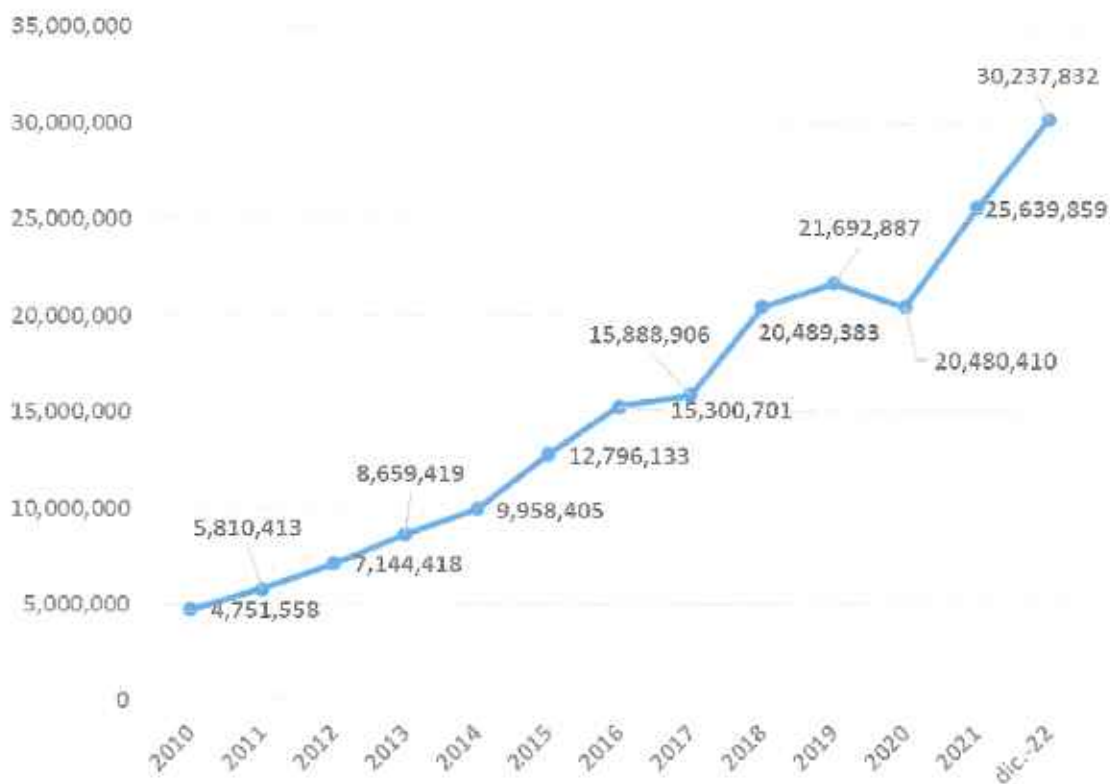
Durante el cuarto trimestre del año 2022, la empresa obtuvo ingresos corrientes por USD8,769,028 o un 18.12% mayor que el tercer trimestre del año 2022 comparativamente. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 6,762,788, Manejo USD 1,200,000 Otros ingresos USD 332,149, intereses ganados en plazo fijo USD 474,091. Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 77.12%, los gastos de manejo un

[Handwritten signature]

13.68%, los otros ingresos 3.79% , los intereses ganados en plazo fijo 5.41%. Comparativamente al año 2021 los ingresos del cuarto trimestre del año 2022 representan un aumento 25.02% del total de los ingresos del mismo período del año 2021,

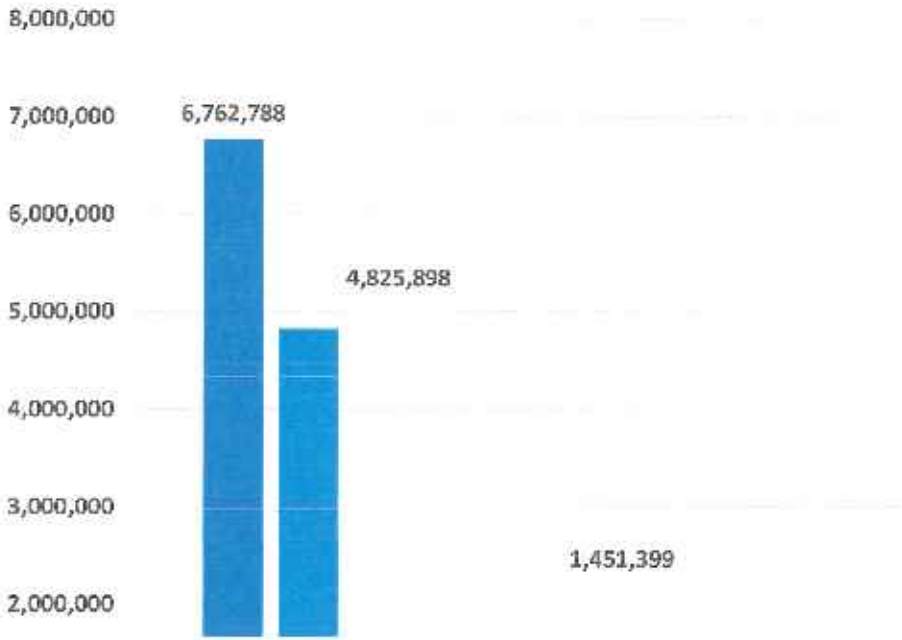
EVOLUCION DE LOS INGRESOS AÑOS 2010- DICIEMBRE 2022 (12 MESES NO AUDITADO.)

EVOLUCION DE LOS INGRESOS AÑOS 2010-DICIEMBRE 2022 (12 MESES NO AUDITADO)



A continuación cuadro comparativo de ingresos del cuarto trimestre del año 2022 vs el mismo período del año 2021:

COMPARATIVO DE INGRESOS TRIMESTRE DICII



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

EVOLUCION DE LOS INGRESOS CUATRO ULTIMOS TRIMESTRES AÑO 2022



Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del cuarto trimestre alcanzaron la suma de USD 7,053,196 o sea 4.61% mayor que el trimestre previo, y 11.38% mayor al período similar del año 2021. Si comparamos los gastos del cuarto trimestre del año 2022 vs el período similar al año 2021, los gastos del año 2022 por concepto de intereses representan un 18.74% mayor del total de gastos por intereses del cuarto trimestre del 2021. En cuanto a gastos generales y administrativos se dio un aumento de 12.40%

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD 4,873,319 representan un 69.09% del total de gastos del trimestre, y los gastos de comisiones por USD 855,723 o un 12.43% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de USD 1,391,014 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta en el trimestre de USD 1,155,355. Las utilidades antes de impuesto acumuladas representan un 147.45% de las utilidades brutas totales del año 2021, y las utilidades netas acumuladas al cuarto trimestre del año 2022, representan un 91.74% de aumento (191.74%) sobre las utilidades comparativas al mismo período del año 2021.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

En el cuarto trimestre del año 2022, 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.

Es importante mencionar que se cerraron tres centros de captación de préstamos para reubicar en áreas mejores durante los años 2020 y 2021, y ya durante el año 2022 (mes de abril) se abrió un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen, (Don Bosco) en la ciudad capital, y que con la consolidación de sus ahora catorce centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré, Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también el Centro de Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, y con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera importante durante el cuarto trimestre del año 2022. Es importante mencionar que nuestro crecimiento en el trimestre fue de USD 16.8 millones o un 6.63% vs el trimestre vencido acumulado al 30 de septiembre de 2022, y el acumulado del año fue de 21.85% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2021. 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 no ha mejorado al ritmo esperado después del cierre del segundo trimestre, que en su momento reflejaba una mejoría interesante, y con buena perspectiva, no obstante este crecimiento del país será menor 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 cierre del 31 de diciembre de 2022. Hemos estado en proceso de mejora constante durante el segundo semestre del año 2022, y ahora los indicadores económicos están resultando favorables.

Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. También se continúa con la campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", y en la medida que la situación lo permita, iremos liberando más las restricciones auto impuestas para la colocación de nuevos préstamos.

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

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

Del total de la cartera 99.21% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una financiera de nicho, 0.79% corresponde a préstamos a jubilados.

Nuestras cobranzas una vez, finalizada la ley de alivio financiero promulgada por el Órgano Ejecutivo, 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 diciembre de 2022, habían muy pocos clientes en proceso de reestructuración de su deuda, los últimos que quedan en esta situación y 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 68.5%, o 1.46 veces el monto del préstamo.

El préstamo hipotecario promedio es de USD 50,486,35 esto significa que cada préstamo promedio representa 0.0019 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 45 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 30 de septiembre de 2022.

INFORMACIÓN DEL CUARTO TRIMESTRE DEL AÑO 2022 Y POSTERIOR AL CIERRE.

Es importante mencionar que en los últimos años al emisor se le han otorgado diferentes líneas de crédito con diferentes bancos de la localidad, situación que se mantiene.

La primera es con el Banco Metrobank por un monto de hasta USD 20 millones con términos y condiciones muy favorables.

Por otro lado el Banco BAC le ha otorgado USD 5 millones, igualmente con términos y condiciones muy favorables.

Adicionalmente el BIBANK o Banco Industrial de Guatemala nos otorgó una línea de crédito por USD 6 millones recientemente, también con términos y condiciones sumamente favorables.

El haber sido beneficiado en esta época por líneas de crédito por esta convergadura, demuestran la confianza del sector bancario, la garantía, ya que generalmente la misma es la casa donde habita el deudor, en las emisiones y manejo financiero del emisor, ya que en esta época de pandemia, lo que mayormente se ve en el sector bancario es la reducción en los montos de las líneas de crédito y en algunos casos hasta el congelamiento en la utilización de las mismas.

Estas líneas en principio se estarían utilizando en forma contingente y posteriormente se procederá a evaluar la posibilidad de reemplazar algunas series de las emisiones autorizadas por créditos bancarios.

El emisor mantiene relación de negocios con los siguientes bancos: Multibank, Bac, Banistmo, Global Bank, Banco General, Banco Aliado y Metrobank.

Cabe mencionar que estas líneas nuevas no se han utilizado durante el año 2022.

Se continúa analizando por parte de la Gerencia y de la Junta Directiva un par de nuevas modalidades de crédito, a fin de incrementar la cartera de negocios.

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	Junio 2018	Dic- 2018	Diciembre 2019	Junio 2020	Dic 2020	Dic 2021	Jun 2022
Fecha del comité	17/10/2018	05/05/2019	22/05/2020	13/11/2020	09/09/2021	07/01/2022	06/01/2022
Fortaleza Financiera	PA A-	PA A-	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	PA A+	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I	PA I
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 179-19)		PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Emisión de Acciones Preferidas (SMV 575-2019)			PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21					PA I	PA I	PA I
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21						PA AA-	PA AA-
Perspectivas	Estable	Positiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación:

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

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

Emisiones de mediano y largo plazo: Categoría 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 están 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 cuarto trimestre del año 2022 de 1.29 veces.

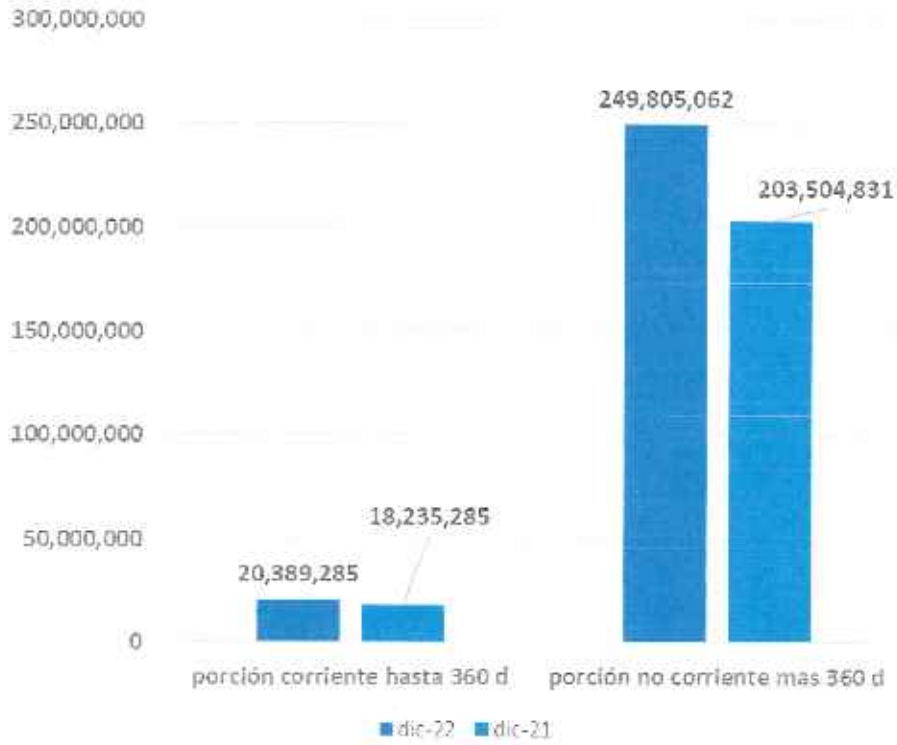
Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera neta de préstamos a través de los últimos años.



A continuación presentamos un cuadro de vencimiento de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta. Separamos Porción Corriente (360 días o menos) de Porción no Corriente (a más de 361 días), al 31 de diciembre de 2022).

METROCREDIT
HIPOTECARIA

VENCIMIENTO DE LA CARTERA DE PRESTAMOS



Calidad de Activos

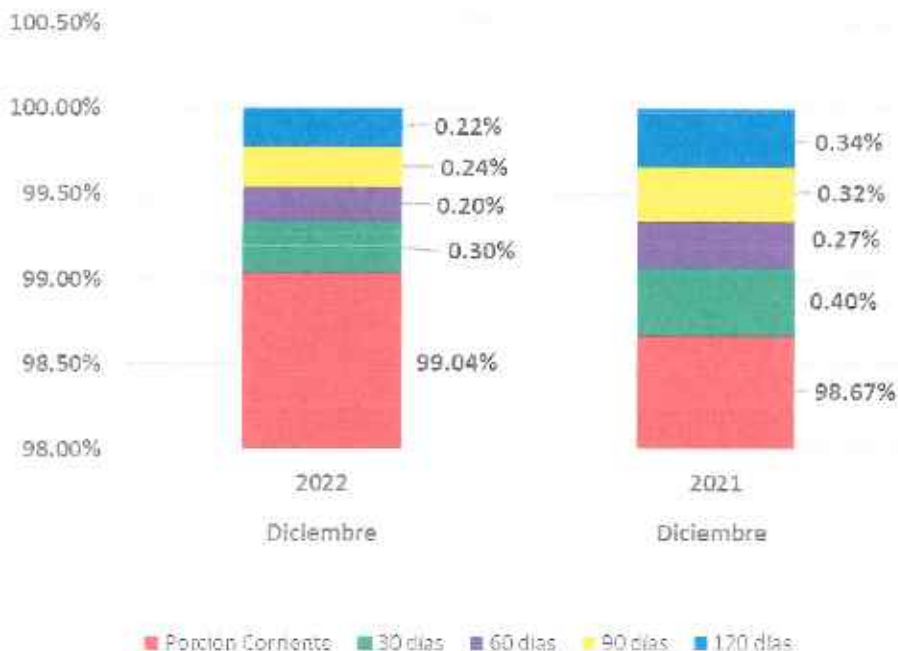
A continuación un análisis de morosidad de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa basado en el listado de la cartera bruta, al 31 de diciembre de 2022.

METROCREDIT
HIPOTECARIA



HIPOTE

CALIDAD DE LA CARTERA



MOROSIDAD DE LA CARTERA POR TRIMESTRE CUATRO ULTIMOS TRIMESTRES

	Diciembre 2020	Diciembre 2021	Marzo 2022	Diciembre 2022
Morosidad de la cartera(+60D)	0.97%	0.66%	0.65%	0.46%
Relación préstamo/valor*	51.5%	53.75%	60.30%	68.5%

- Loan to value

Al momento de la preparación del presente INT, aún no contamos con información oficial ni de organismos internacionales acerca del cierre del año fiscal 2022, no obstante hemos recogido lo siguiente:

Panamá tendrá un crecimiento económico del 6.2% en el 2022, según estudio del Banco Mundial 05.10.2022.

(Ciudad de Panamá-ANPanamá) Las perspectivas de crecimiento de Panamá para el 2022 serán de 6.2%, y un 5.0 para el 2023, en ambos años los más altos de toda Centroamérica según detalla un informe del Banco Mundial (BM) titulado "Nuevos enfoques para cerrar la brecha fiscal".

Según el estudio, este 2022, Panamá lidera a los países centroamericanos en crecimiento económico seguido de Nicaragua con un 4.1%; Honduras un 3.5%; Guatemala 3.4%, Costa Rica 3.3% y El Salvador con un 2.4%.

El Banco Mundial, señala que las economías de América Latina y el Caribe recuperaron sus niveles pre-pandemia y la región recobró cierta sensación de normalidad, aunque la economía debe reactivarse para evitar un nuevo ciclo de bajo crecimiento.

El informe calcula que el PIB regional crecerá 3.0% en el 2022, una tasa mayor a lo previsto anteriormente debido al alza en los precios de las materias primas, pero se prevén tasas de crecimiento bajas, de 1.6 por ciento y 2.3 por ciento en 2023 y 2024.

No obstante, el BM considera que la fuerte incertidumbre que recorre el mundo como resultado de la guerra en Ucrania, la subida de las tasas de interés en los países desarrollados y las persistentes presiones inflacionarias seguirán impactando sobre las economías de la región.

Finalmente el Banco Mundial sugiere que las inversiones sociales y en infraestructura pueden convertirse en motores clave del crecimiento y la prosperidad compartida.

Panamá "sigue liderando crecimiento económico" regional ...[https://www.swissinfo.ch > spa > panamá-economía_pa...](https://www.swissinfo.ch/spa/panamá-economía_pa...)

Panamá "sigue liderando crecimiento económico" regional, afirma el Gobierno

Este contenido fue publicado el 04 enero 2023 - 17:04 04 enero 2023 - 17:04

Ciudad de Panamá, 4 ene (EFE).- Las previsiones de organismo internacionales, según las cuales el producto interno bruto (PIB) de Panamá se expandirá al menos un 6,2 % en 2022 y un 4,2 % en 2023, confirman que el país "sigue liderando el crecimiento económico en la región", afirmó este miércoles el Gobierno.

En 2022, la economía de Panamá, basada en los servicios y muy dependiente de factores externos, la cifra definitiva de crecimiento será de un 6,2 % según cálculos del Banco Mundial (BM), y un 7,5 % de acuerdo con las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI) y de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), indicó el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF).

Asimismo, las estimaciones del MEF ubican en 9 % la expansión de la economía panameña en 2022, una "perspectiva positiva sustentada en que el país mantiene la calificación de grado de inversión de Moody's, Fitch Ratings y Standard and Poor's (S&P)".

El PIB panameño registró al cierre del tercer trimestre de 2022, un crecimiento del 11 %, impulsado por sectores como el comercio, la construcción, el transporte y las comunicaciones, precisó el despacho de economía.

"Panamá sigue liderando el crecimiento económico en la región y las estimaciones del FMI, BM y Cepal para el año 2023 es de 4,2 %. Entre las actividades que impulsan el dinamismo de crecimiento del país están el comercio

marítimo y logístico: Autoridad del Canal de Panamá, puertos, ferrocarril, aeropuertos, y las obras de infraestructuras como la Línea 3 de Metro hacia Panamá Oeste", agregó.

El presidente de Panamá, Laurentino Cortizo, dijo el lunes en un discurso en el Parlamento que la recuperación económica del país "es innegable" tras la debacle por la pandemia, y expresó su "optimismo y fe" en que se mantendrá así en este 2023.

La economía de Panamá se derrumbó un 17,9 % en 2020 a causa de la parálisis producida por la pandemia, y se recuperó un 15,3 % en 2021.

Cortizo, de 69 años, afirmó asimismo que el crecimiento de la economía se refleja "en la mejora significativa del empleo", ya que en plena crisis por la pandemia, en septiembre de 2020, la tasa de desempleo llegó hasta el 18,5 %, pero ya en agosto de 2022 bajó a 9,9 %.

Esto significa, añadió, "214.672 nuevas plazas de trabajo, de las cuales 196.738 son empleos formales, representando alrededor de 10.000 empleos por mes", afirmó el presidente.

Según las estadísticas oficiales, la tasa de desempleo es del 9,9 % y la informalidad es del 48,2 %, según datos correspondientes a abril pasado.

Analistas y sectores empresariales afirman que este 2023 Panamá enfrentará varios retos hasta ahora insalvables, como la crisis de pensiones, la reducción del gasto público y aumento del empleo formal en el sector privado.
EFE

ESTIMACIONES DEL MEF PARA EL AÑO 2023.

Panamá sigue liderando el crecimiento económico en la región y las estimaciones del FMI, BM y Copal para el año 2023 es de 4,2%. Entre las actividades que impulsan del dinamismo de crecimiento del país, están: el complejo marítimo y logístico: Autoridad del Canal de Panamá, puertos, ferrocarril, Aeropuertos y las obras de infraestructuras como la amplia vial y Línea 3 de Metro hacia Panamá Oeste.



II PARTE

METROCREDIT

Estados Financieros Interinos al cuarto trimestre del año 2022
(31 de diciembre de 2022)

HIPOTECARIA

✓

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Al 31 de diciembre de 2022




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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS	PÁGINA No.
Carta del Contador Público Autorizado	1
Estado de Situación Financiera	2 - 3
Estado de Resultados Integral	4 - 4.A
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 31



CARLOS I. AISPURÚA PAZ
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

INFORME DEL CONTADOR INDEPENDIENTE

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 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, para el cuarto trimestre finalizado en esa misma fecha, así como, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Este estado financiero interino ha sido preparado con base a los registros contables de la Empresa con fecha 31 de diciembre de 2022. Nuestra labor consistió en hacer una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación del estado financiero interino a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de Información Financiera Interina.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros Interinos

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34, 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 de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, al 31 de diciembre de 2022; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el cuarto trimestre finalizado en esa misma fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34, Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Su alcance es sustancialmente menor que el utilizado en una auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría, 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, 23 de febrero de 2023


Carlos Iván Aispurúa
CPA No. 1693



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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

ACTIVOS	NOTA	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	43,876,329	48,266,584
Préstamos por cobrar - clientes	2	20,389,285	18,235,285
Impuesto sobre la renta - estimado	3	474,685	281,474
Gastos pagados por adelantado	4	3,694,164	3,576,640
Otros activos corrientes	5	7,373	7,373
Total de activos corrientes		<u>68,441,836</u>	<u>70,367,356</u>
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	<u>8,170,747</u>	<u>5,082,801</u>
Propiedades disponibles para la venta	7	<u>3,325,098</u>	<u>4,087,566</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	<u>1,880,321</u>	<u>1,661,992</u>
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	249,805,062	203,504,831
Cuentas por cobrar - otras		2,475,011	7,718,578
Mejoras y obras en construcción		-	1,233,295
Depósito de garantía		25,834	23,934
Gastos de organización, neto de amortización acumulada		40,797	23,922
Total de otros activos		<u>252,346,704</u>	<u>212,504,560</u>
Total de activos		<u><u>334,164,706</u></u>	<u><u>293,704,275</u></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><u>391,570,170</u></u>	<u><u>360,892,251</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

PASIVOS	NOTA	2022	2021
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar - proveedores	9	128,376	277,619
V.C.N. por pagar	E	32,616,000	34,046,000
Impuestos por pagar	3/10	695,580	367,526
Otros pasivos corrientes	11	173,875	126,628
Total de pasivos corrientes		<u>33,613,831</u>	<u>34,817,773</u>
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	E	224,830,000	196,095,000
Sobregiros bancarios	1	145,413	432,609
Total de pasivos a largo plazo		<u>224,975,413</u>	<u>196,527,609</u>
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	34,783,433	26,858,063
Gastos de manejo no devengados	2/12	7,834,726	9,020,426
FECI - por pagar	2	7,011,381	5,639,646
Total de otros pasivos		<u>49,629,540</u>	<u>41,518,135</u>
Total de pasivo		<u>308,218,784</u>	<u>272,863,517</u>
PATRIMONIO			
Capital social autorizado			
20,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación			
11,000 acciones para diciembre de 2022 y 2021	13	11,000,000	11,000,000
Acciones preferidas	13	6,112,000	3,250,000
Utilidades no distribuidas	14	8,833,921	6,590,758
Total de patrimonio de los accionistas		<u>25,945,921</u>	<u>20,840,758</u>
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		<u><u>334,164,706</u></u>	<u><u>293,704,275</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 cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

	NOTA	2022 ACUM. CUARTO TRIMESTRE	%	2021 ACUM. CUARTO TRIMESTRE	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		<u>22,519,750</u>	100.00	<u>17,664,713</u>	100.00	<u>4,855,037</u>	27.48
Gastos por intereses							
Bonos y VCN's	E	17,447,275	77.48	14,659,843	82.99	2,787,432	19.01
Financieros		<u>125,975</u>	0.56	<u>420,990</u>	2.38	<u>(295,015)</u>	(70.08)
Total de gastos por intereses		<u>17,573,250</u>	78.04	<u>15,080,833</u>	85.37	<u>2,492,417</u>	16.53
Total ingresos por intereses, neto		<u>4,946,500</u>	21.96	<u>2,583,880</u>	14.63	<u>2,362,620</u>	91.44
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo	12	4,755,000	21.11	4,883,580	27.65	(128,580)	(2.63)
Intereses ganados - plazos fijos		1,460,498	6.49	1,524,782	8.63	(64,284)	(4.22)
Otros ingresos	15	<u>1,493,452</u>	6.63	<u>1,560,758</u>	8.84	<u>(67,306)</u>	(4.31)
Total de otros ingresos		<u>7,708,950</u>	34.23	<u>7,969,120</u>	45.12	<u>(260,170)</u>	(3.26)
Ingresos netos por interés y otros		<u>12,655,450</u>	56.19	<u>10,553,000</u>	59.75	<u>(2,102,450)</u>	(19.87)
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16/17	<u>9,308,677</u>	41.34	<u>8,283,131</u>	46.89	<u>1,025,546</u>	12.38
Ganancia en operaciones		<u>3,346,773</u>	14.85	<u>2,269,869</u>	12.86	<u>1,076,904</u>	47.44
Más							
Ganancia en venta de bienes inmuebles		<u>9,132</u>	0.04	<u>6,026</u>	0.03	<u>3,106</u>	100.00
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>3,355,905</u>	14.89	<u>2,275,895</u>	12.89	<u>1,080,010</u>	47.45
Menos: impuesto sobre la renta - causado		<u>474,685</u>	2.11	<u>281,473</u>	1.59	<u>193,212</u>	68.64
Utilidad neta		<u>2,881,220</u>	12.78	<u>1,994,422</u>	11.30	<u>886,798</u>	44.46

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL
Para el cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

	NOTA	Dic. a Dic.		Junio a sept.		Abril a junio		Enero a marzo		2021 ACUM.		2021 ACUM.		
		%	Dó.	%	Dó.	%	Dó.	%	Dó.	%	Dó.	%	Dó.	
Ingresos:														
Excesos ganancias		5,762,788	100.00	3,451,764	100.00	4,965,198	100.00	5,400,000	100.00	4,515,000	100.00	4,256,458	100.00	17,664,713
Gastos por intereses														
Bonos y VCN's		4,812,067	71.36	4,761,792	87.26	3,864,611	77.36	4,066,805	75.28	3,898,633	84.08	3,590,884	84.01	3,152,743
Financieras		61,252	0.91	9,733	0.28	31,515	0.63	23,454	0.43	95,303	2.11	69,615	1.63	120,990
Total de gastos por intereses		4,873,319	72.06	4,771,525	87.54	3,896,127	78.04	4,090,259	75.78	3,993,936	88.46	3,660,499	86.37	3,273,733
Total ingresos por intereses, neto		889,469	27.04	680,239	20.81	1,069,071	21.56	1,309,741	24.22	521,062	11.54	595,959	13.63	705,211
Otros ingresos														
Ingresos - gastos de mezcla	12	4,200,000	17.34	1,200,000	22.01	1,775,000	35.75	1,800,000	33.33	1,300,000	28.79	1,225,744	28.59	816,937
Intereses arrendados - plazos fijos		474,091	7.81	264,180	6.68	307,381	6.27	3,486	0.06	337,793	7.48	395,842	9.28	301,808
Otros ingresos	15	132,149	2.29	407,223	7.47	400,810	8.05	350,270	6.49	337,455	7.47	208,549	4.90	371,927
Total de otros ingresos		2,006,240	29.67	1,971,383	36.16	1,886,191	38.45	1,845,136	34.17	2,065,245	45.23	2,030,733	48.04	1,690,812
Ingresos netos por interés y otros		3,895,709	57.81	2,651,602	48.61	2,955,262	59.19	3,157,877	58.39	3,586,300	77.28	2,606,694	61.57	2,456,023
Méritos:														
Gastos generales y administrativos	16/17	2,505,605	43.46	2,281,651	41.85	2,368,087	47.58	2,151,263	39.89	2,260,229	47.84	1,947,151	46.07	1,947,346
Ganancia en operaciones		1,301,014	20.87	368,951	6.79	697,175	14.04	998,633	18.49	425,081	9.43	658,543	15.60	508,677
Méritos														
Utilidad antes de impuestos sobre la renta		1,397,014	20.57	370,483	6.80	595,775	12.00	998,633	18.49	425,081	9.43	658,543	15.60	508,677
Impuesto sobre la renta		235,669	3.48	82,414	1.51	75,700	1.54	80,911	1.50	72,316	1.60	66,082	1.56	64,052
Utilidad neto		1,155,355	17.08	288,069	5.29	520,075	10.56	917,722	16.99	352,765	7.83	592,461	14.04	444,625

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 cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

	NOTA	Acciones comunes	Acciones Preferidas	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020		11,000,000	390,000	4,825,647	-	16,215,647
Más: emisión de acciones		-	2,860,000	-	-	2,860,000
Menos: impuesto complementario	14	-	-	-	(132,096)	(132,096)
Dividendos declarados		-	-	(97,214)	-	(97,214)
Sub total al 31 de diciembre de 2021		11,000,000	3,250,000	4,728,433	(132,096)	18,846,337
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2021		-	-	1,994,421	-	1,994,421
Saldos al 31 de diciembre de 2021		<u>11,000,000</u>	<u>3,250,000</u>	<u>6,722,854</u>	<u>(132,096)</u>	<u>20,972,854</u>
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	14	-	-	-	(50,072)	(50,072)
Dividendos declarados		-	-	(591,610)	3,625	(587,985)
Sub total al 31 de diciembre de 2022		11,000,000	6,112,000	6,131,244	(178,543)	23,064,701
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2022		-	-	2,881,220	-	2,881,220
Saldos al 31 de diciembre de 2022		<u>11,000,000</u>	<u>6,112,000</u>	<u>9,012,464</u>	<u>(178,543)</u>	<u>25,945,921</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

	2022 ACUM. CUARTO TRIMESTRE	2021 ACUM. CUARTO TRIMESTRE
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
Intereses ganados y comisión de cierre	<u>21,972,019</u>	<u>19,746,043</u>
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos e intereses financieros	(26,568,793)	(24,202,209)
Pago de impuestos	(557,091)	(437,420)
Préstamos otorgados	(26,298,180)	(27,514,653)
Total de efectivo utilizado	<u>(53,424,064)</u>	<u>(52,154,282)</u>
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de operación	<u>(31,452,045)</u>	<u>(32,408,239)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(572,696)	(579,118)
Mejoras y obras en construcción	-	(59,992)
Depósitos en garantía	(1,900)	-
Inversión en acciones	(3,087,946)	(78,286)
Gastos de organización	(24,360)	-
Flujos de efectivo neto, utilizado en actividades de inversión	<u>(3,686,902)</u>	<u>(717,396)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido (utilizado) en:		
Préstamos a bancos abonados o cancelados	-	(4,918,868)
Ventas de acciones preferidas	2,862,000	3,360,000
Disminución del sobregiro bancario	(287,196)	(10,239,414)
Venta de Bonos emitidos	28,735,000	64,288,000
Aumento V.C.N. emitidos	(1,430,000)	(3,530,000)
Variación en cuentas por cobrar - otras	-	(4,159,483)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,460,498	1,542,166
Dividendos pagados	(591,610)	(121,666)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>30,748,692</u>	<u>46,220,735</u>
(Disminución) aumento en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	<u>(4,390,255)</u>	<u>13,095,100</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>48,266,584</u>	<u>35,171,484</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>43,876,329</u></u>	<u><u>48,266,584</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 31 de diciembre de 2022
(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 (99.20%), préstamos personales a jubilados (0.79%) y préstamos personales con descuentos directos (0.01%). 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 6 de enero de 2023, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Junio 2019	Dic.- 2019	Junio 2020	Dic. 2020	Jun. - 2021	Dic. 2021	Junio 2022
Fecha del comité	31/10/2019	22/05/2020	13/11/2020	09/07/2021	3-12-2021	01/07/2022	06-01-2023
Fortaleza Financiera	PA A -	PA A -	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21				+PA 1	-PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA A +	PA A +	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA A +	PA A +	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 697-17	PA A +	PA A +	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 179-19	-	PA A +	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Bonos Hipotecarios SMV No. 392-21				PA AA -	PA AA -	PA AA -	PA AA -
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	-	-	PA A -	PA A -	PA A -	PA A -	PA A -
Perspectivas	Positiva	Positiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación:

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

Emissiones 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.

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

Emissiones de acciones preferentes: Categoría A. Emissiones 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 31 de diciembre de 2022
(Expresado 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 todos los periodos presentados en estos estados financieros:

a) Efectivo y equivalente de efectivo

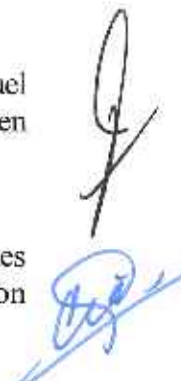
Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimiento hasta un año.

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(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 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

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

c) Activos y pasivos financieros (Continuación)

c.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

f) Baja en activos financieros

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

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 1.5 a 1 del valor del crédito, la administración de la empresa considera no establecer ni mantener una provisión para cuentas malas o incobrables.

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

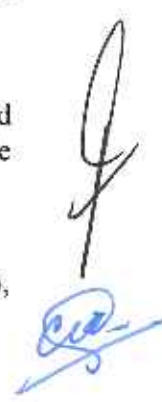
En el caso de que exista incumplimiento en el pago de los clientes morosos o en el deterioro de la cartera, éstos se clasifican como préstamos en proceso administrativo de cobro o en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la Empresa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

h) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

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

i) Propiedades disponibles para la venta

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(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 menos depreciación y amortización acumulada. En el costo de adquisición se incluyen los gastos que fueron directamente atribuibles a la adquisición de los bienes.

Frogaciones 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 31 de diciembre de 2022
(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 sucesivamente, y que estos sean amortizados con base a la vigencia de cada uno de los documentos negociados.

o) Declaración de renta

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

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

- a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; es decir, calculada por el método tradicional establecido por el Código Fiscal. Este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- b. La renta gravable que resulte de aplicar al total de los ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%), se refiere al método CAIR.

p) Utilidades no distribuidas

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(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 3 a 1. Además, se tiene una cobertura de Seguro de Incendio sobre la propiedad a ser hipotecada.

Al 31 de diciembre de 2022, la cobertura de los avalúos sobre la deuda es de 1.46 a 1; lo que indica que el (Loan To Value LTV) es de una cobertura de 68.46%.

De surgir algún cliente en caer en morosidad, a éste se le da el seguimiento oportuno a fin de establecer la recuperación del saldo deudor o evaluar si la empresa se verá en la necesidad de demandar y obtener el bien inmueble; bien inmueble 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 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

E. Emisión de Bonos y VCN's

Octava Emisión de Bonos

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

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

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

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

Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía: Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 150% del importe de la emisión tal como se detalla en el prospecto.

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022.

Fideicomiso	Monto de la emisión	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000031	35,250,000	33,370,000	1,880,000	Variables

Novena Emisión de Bonos

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

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022.

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	31.486,000	31,423,000	63,000	Variables

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(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 por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.

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

Décima Emisión de Bonos

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

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

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

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-00045	36.540,000	36,105,000	435,000	Variables

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(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. 78-000045**.

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

A continuación, presentamos un desglose del monto de bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	56,825,000	54,688,000	2,137,000	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 Proción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al ciento cincuenta por ciento (150%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

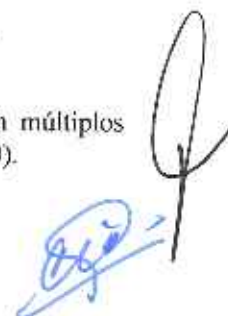
Décima Segunda Emisión de Bonos

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. 78-000045**.

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:	5 de abril de 2022
Monto:	Cien Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$100,000,000.00).
Tasa de interés:	Pago mensual



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(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 31 de diciembre 2022:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000045	71,145,000	69,244,000	1,901,000	Variables

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

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al 31 de diciembre de 2022, así:

BONOS POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Octava Emisión	F- No. 78-000031	33,370,000
Novena Emisión	F. No. 78-000045	31,423,000
Décima Emisión	F. No. 78-000045	36,105,000
Décima Primera Emisión	F. No. 78-000045	54,688,000
Décima Segunda Emisión	F. No. 78-000045	<u>69,244,000</u>
TOTAL, BONOS POR PAGAR		<u>224,830,000</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 Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno (US \$42,000,000.00).
Tasa de interés: Seis puntos setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión: Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(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)**

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.

A continuación, presentamos un desglose del monto de los VCN's, emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	16.421,000	16,209,000	212,000	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 Millones de Dólares a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Dólares cada uno; (US \$25,000,000.00).

Tasa de interés: La tasa de interés podrá variar de acuerdo 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 31 de diciembre de 2022:

Fideicomiso	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Vencimiento
78-000030	16,511,000	16,407,000	104,000	Variables

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

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

A continuación, presentamos un resumen del monto de los VCN's en circulación al **31 de diciembre de 2022**, así:

VCN's POR PAGAR	FIDEICOMISOS No.	Montos en circulación
Décima Tercera Emisión	F- No. 78-000030	16,209,000
Décima Cuarta Emisión	F. No. 78-000030	<u>16,407,000</u>
TOTAL VCN's POR PAGAR		<u>32,616,000</u>

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022

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 31 de diciembre de 2022, empresa fiduciaria del Fideicomiso en carta del 10 de enero 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 **31 de diciembre de 2022** asciende a VEINTISÉIS MILLONES TRECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS DÓLARES CON OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$26,320,952.08), este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DÓLARES (US \$23,896,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO DÓLARES CON TRECE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$39,112,695.13), 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 NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DÓLARES (US \$9,474,000), 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 **31 de diciembre de 2022** asciende a VEINTISEIS MILLONES CIENTOTREINTA Y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON UN CENTÉSIMO DE DÓLAR. (US \$26,132,149.01). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTI TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DÓLARES con 00/100, (US \$23,741,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS DÓLARES CON 00/100 (US \$47,482,200.00), 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 SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DÓLARES (US \$7,682,000), 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 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022 (Continuación)

Fideicomiso X - Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (X emisión), al 31 de diciembre de 2022 asciende a TREINTA MILLONES SIETE MIL TRECIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$30,007,350.44). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de VEINTISIETE MILLONES DOS CIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DÓLARES con 00/100 (US \$27,245,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN DÓLARES CON NOVENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$54,499,461.91), 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 OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DÓLARES, (US \$8,856,000), 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 78-000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XI emisión), al 31 de diciembre de 2022 asciende a CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$51,730,441.57). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DÓLARES con 00/100 (US \$46,991,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA MILLONES QUINIENTOS UN MIL TRECIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTICINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$70,501,367.25), 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 SIETE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DÓLARES, (\$7,697,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.

Fideicomiso XII - Emisión de Bonos por US \$100MM Fideicomiso 78-000045

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (XII emisión), al 31 de diciembre de 2022 asciende a CINCUENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA DÓLAR CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR, (US \$56,603,860.37). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES (US \$50,775,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$61,149,142.47), 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 DIECIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DÓLARES, (\$18,469,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los bonos en circulación.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

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

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2022 (Continuación)

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) asciende a DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (\$16,503,833.73). Este monto es para garantizar VCN's emitidos y en circulación por la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DÓLARES con 00/100 (US \$14,859,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO DÓLARES con 74/100 (US \$29,773,185.74), al 31 de diciembre de 2022.

Además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES, (US \$1,350,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (180) ciento ochenta días, para garantizar los VCN's en circulación.

Fideicomiso XIV - Emisión de VCN's por US \$25MM 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 31 de diciembre de 2022, asciende a QUINCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHO DÓLARES con 80/100 (US \$15,645,208.80). Este monto es para garantizar bonos emitidos y en circulación por la suma de CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DÓLARES (US \$14,152,000). El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES con 94/100, (US \$22,496,546.94), para la misma fecha.

La Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN 's en circulación por la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES, (\$2,255,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, (120) ciento veinte días, para garantizar los VCN's en circulación, al 31 de diciembre de 2022.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero

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

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

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

a. Riesgo de Crédito

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

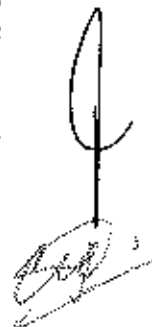
El riesgo de crédito supone una variación en los resultados financieros de un activo financiero o una cartera de inversión tras la quiebra o impago de un acreedor. Por tanto, es una forma de medir la probabilidad que tiene un deudor (derecho de pago) frente a un acreedor (derecho de cobro) de cumplir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

Cabe informar que la cartera de préstamos tiene garantías de bienes inmuebles los cuales constituyen primera hipoteca y representa el 99.20% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.79%, y préstamos personales con descuentos directos que representan 0.01%, de la cartera total.

Los avalúos de los bienes inmuebles hipotecados suman Trescientos Noventa y Un Millones Quinientos Setenta Mil Ciento Setenta Balboas (391,570,170), al 31 de diciembre de 2022.

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

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

F. Administración de riesgo financiero (Continuación)

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 13.13% de efectivo líquido del total de sus activos, para el periodo al 31 de diciembre de 2022 y de 16.38% para el periodo al 31 de diciembre de 2021.

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

c.) Riesgo de Mercado

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

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

d.) Riesgo Operacional

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

e.) Riesgo de interés

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	Diciembre 2021	Diciembre 2021
Efectivo en caja y cuentas corrientes		
Caja general	5,500	5,200
Efectivo en banco - cuentas corrientes y de ahorros	13,948,937	20,135,311
Depósitos a plazos fijos	<u>29,921,892</u>	<u>28,126,073</u>
Sub totales	<u>43,876,329</u>	<u>48,266,584</u>
 Menos: sobregiros bancarios	 <u>(145,413)</u>	 <u>(432,609)</u>
 Totales netos	 <u>43,730,916</u>	 <u>47,833,975</u>

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

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Préstamos por cobrar	270,194,347	221,740,116
Menos: intereses no devengados, comisiones de manejo y FECCI	<u>49,629,540</u>	<u>33,398,134</u>
 Totales netos	 <u>220,564,807</u>	 <u>188,341,982</u>

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

	Diciembre 2022	%	Diciembre 2021	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	20,389,285	7.55	18,235,285	8.22
Porción no corriente				
Más de 360 días	<u>249,805,062</u>	92.45	<u>203,504,831</u>	91.78
 Totales	 <u>270,194,347</u>	 100.00	 <u>221,740,116</u>	 100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

2. Préstamos por cobrar - clientes (Continuación)

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

	Diciembre 2022	%	Diciembre 2021	%
Porción Corriente	267,600,482	99.04	218,789,981	98.67
30 días	810,583	0.30	878,274	0.40
60 días	540,389	0.20	606,580	0.27
90 días	648,466	0.24	715,023	0.32
120 días	<u>594,427</u>	0.22	<u>750,258</u>	0.34
Totales	<u>270,194,347</u>	100.00	<u>221,740,116</u>	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de **474,685** para el 31 de diciembre de 2022, corresponde al monto del impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2023; (2021: 281,474). El impuesto sobre la renta causado para el periodo 2022 ascendió a 474,685.

4. Gastos pagados por adelantado

El monto de **3,694,164** para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 3,576,640), corresponden a las comisiones por venta de Bonos y VCN; y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tiene saldo pendiente de amortización.

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Gastos pagados por adelantado		
Comisiones de venta de bonos	3,620,962	3,548,395
Gastos pagados por adelantado	<u>73,202</u>	<u>28,245</u>
Totales	<u>3,694,164</u>	<u>3,576,640</u>

5. Otros activos corrientes

El monto de **7,373**, para el 31 de diciembre de 2022, (diciembre 2021: 7,373) corresponde a los intereses por cobrar de los depósitos a plazos fijos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

6. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

Las inversiones se han realizado, así:

		Diciembre 2022	Diciembre 2021
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	100,000	100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables		
	Vencimiento 19 noviembre 2022	2,000,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de Administración	900,914	952,728
Inversión en sociedades	Acciones	<u>5,169,833</u>	<u>2,030,073</u>
Totales		<u>8,170,747</u>	<u>5,082,801</u>

7. Propiedades disponibles para la venta

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

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de esta cuenta ascendía a **3,325,098**; (2021: 4,087,566), los cuales corresponden a varias fincas en el territorio nacional.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas se detallan, así:

31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021					
Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Lebrero	Totales
500,000	392,670	1,706,367	1,122,557	581,316	337,781	186,671	4,827,162
-	-	330,666	189,838	25,032	27,160	-	572,696
500,000	392,670	2,037,033	1,312,395	606,348	364,941	186,671	5,400,058
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
(-)	(146,977)	(1,339,757)	(785,086)	(429,567)	(317,076)	(146,907)	(3,165,370)
(-)	(9,816)	(178,515)	(107,664)	(37,566)	(12,886)	(7,920)	(354,367)
(-)	(156,793)	(1,518,273)	(892,750)	(467,133)	(329,962)	(154,827)	(3,519,737)
500,000	235,877	518,761	419,645	139,215	34,979	31,844	1,880,321
COSTO DE ADQUISICIÓN							
500,000	392,670	1,486,960	964,988	437,665	328,792	137,169	4,248,244
-	-	245,407	157,569	143,651	8,989	49,502	605,118
-	-	(26,000)	-	-	-	-	(26,000)
500,000	392,670	1,706,367	1,122,557	581,316	337,781	186,671	4,827,362
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
(-)	(136,773)	(1,187,865)	(695,555)	(388,900)	(309,271)	(133,186)	(2,851,550)
(-)	(10,204)	(151,892)	(89,531)	(40,667)	(7,805)	(13,731)	(313,820)
(-)	(146,977)	(1,339,757)	(785,086)	(429,567)	(317,076)	(146,907)	(3,165,370)
500,000	245,691	366,610	377,471	151,749	20,705	39,764	1,661,992

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

9. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Diciembre		Diciembre	
	2022	%	2021	%
De 1 a 30 días	27,029	21.05	94,801	34.15
De 31 a 60 días	51,370	40.02	80,923	29.15
De 61 a 90 días	34,607	26.96	78,503	28.28
De 91 a 120 o más	<u>15,370</u>	11.97	<u>23,392</u>	8.42
Totales	<u>128,376</u>	100.00	<u>277,619</u>	100.00

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

10. Impuestos por pagar

El monto de **695,580** para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 367,526), corresponden a los impuestos pendientes de cancelación. Entre éstos está el monto del impuesto sobre la renta estimado para el periodo 2023, que asciende a 474,685.

11. Otros pasivos corrientes

El monto de **173,875** para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 126,628), corresponden a las siguientes cuentas, así:

	Diciembre	Diciembre
	2022	2021
Depósitos recibidos de clientes	78,146	94,056
Impuesto y retenciones por pagar	65,916	18,653
ITBMS por pagar	11,383	13,919
Impuesto sobre dividendos por pagar	18,345	-
Descuentos de empleados por pagar	<u>85</u>	<u>-</u>
Totales	<u>173,875</u>	<u>126,628</u>

12. 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:

	Diciembre	Diciembre
	2022	2021
Saldos al inicio del período	9,020,426	5,173,364
Totales del período al 31 de diciembre de 2022 y 2021	3,569,300	8,730,642
Menos: monto diferido por amortizar	<u>7,834,726</u>	<u>9,020,426</u>
Totales de ingresos del período	<u>4,755,000</u>	<u>4,883,580</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en Balboas)

13. 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 (1,000.00) cada una.

El Capital Pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 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 31 de diciembre de 2022, el capital pagado de las acciones preferidas asciende a **6,112,000**, lo que representa 6,112 acciones; y al 31 de diciembre de 2021, el capital pagado ascendía a 3,250,000; equivalente a 3,250 acciones preferidas.

14. Utilidades no distribuidas

Al 31 de diciembre de 2022, a las utilidades no distribuidas se le resta la suma de **178,543**; (2021: 132,096), correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Otros ingresos

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

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Legales	599,955	462,913
Notariales	75,630	64,824
Avalúos	152,783	155,625
Cesión	133,475	110,416
Timbres	39,042	30,388
Seguros	381,260	489,701
Minuta - carta de cancelación	13,851	17,727
Varios	<u>97,456</u>	<u>229,164</u>
Totales	<u>1,493,452</u>	<u>1,560,758</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

16. Gastos generales y administrativos

El importe de **9,308,677**, Al 31 de diciembre de 2022; (2021: 8,283,131), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

	NOTAS	Diciembre 2022	Diciembre 2021	AUMENTO (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	17	1,276,326	1,017,965	258,361
Honorarios profesionales		1,848,490	1,416,283	432,207
Comisión - ventas bonos y VCN		3,393,850	3,031,860	361,990
Dieta		-	4,000	(4,000)
Viáticos y viajes		33,193	63,111	(29,918)
Atención a clientes y empleados		16,650	59,428	(42,778)
Papelería y útiles de oficina		65,046	70,764	(5,718)
Papel sellado y timbres		1,672	8,103	(6,431)
Alquileres		500,734	360,069	140,665
Luz		66,161	58,525	7,636
Teléfono y Internet		134,571	130,604	3,967
Agua		5,630	3,733	1,897
Cuotas y suscripciones		87,235	155,130	(67,895)
Combustibles y lubricantes		89,231	56,068	33,163
Aseo y limpieza		48,254	35,652	12,602
Acarreo y flete		6,654	5,924	730
Propaganda		256,868	444,821	(187,953)
Impuestos municipales		35,698	26,768	8,930
Impuestos nacionales		135,104	120,002	15,102
Seguros		51,951	49,700	2,251
Depreciaciones y amortizaciones		354,367	313,819	40,548
Organización		7,485	4,470	3,015
Donación		32,160	75	32,085
Alquiler de equipo		81,005	34,311	46,694
Reparación y mantenimiento		203,506	173,324	30,182
Bancarios		26,565	77,246	(50,681)
I.T.B.M.S. - asumido		273,710	289,674	(15,964)
Uniformes		3,561	6,643	(3,082)
Fumigación		4,442	3,590	852
Seguridad y vigilancia		57,503	58,566	(1,063)
Legales y notariales		96,621	73,397	23,224
Seguros - préstamos		61,531	52,675	8,856
Avalúos - préstamos		49,563	57,052	(7,489)
No deducible		10	-	10
Multas y recargos		3,330	19,779	(16,449)
Totales		9,308,677	8,283,131	1,025,546

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en Balboas)

17. Gastos de personal

El importe de **1,276,326**, para el 31 de diciembre de 2022; (2021: 1,017.965), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, los cuales se detallan así:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Salario	868,439	724,446
Vacaciones	69,101	54,614
Décimo tercer mes	74,945	62,905
Bonificaciones	77,615	25,330
Prima de producción	13,700	2,390
Prestaciones laborales	29,026	26,607
Prestaciones sociales	<u>143,500</u>	<u>121,673</u>
Totales	<u>1,276,326</u>	<u>1,017,965</u>

La empresa tiene 100 y 89 colaboradores para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 - 2021, respectivamente.

III INFORMES FIDUCIARIOS





CENTRAL FIDUCIARIA

10 de enero de 2022

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit

Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2022:

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 31 de diciembre de 2022 de veintiseis millones trescientos veinte mil novecientos cincuenta y dos dólares con ocho centésimos (USD 26,320,952.08).

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

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	MONTO DE EMISION	SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
M	HMET0800000424M	500,000.00	BM	HMET070000123M	300,000.00
N	HMET0650000423N	1,000,000.00	BG	HMET0700000123G	500,000.00
O	HMET0650000424O	1,000,000.00	BK	HMET0700000123K	500,000.00
P	HMET0775000423P	600,000.00	BF	HMET0700000123F	500,000.00
Q	HMET0800000524Q	1,000,000.00	BH	HMET0700000123H	500,000.00
R	HMET0700000523R	1,000,000.00	BL	HMET0700000123L	400,000.00
S	HMET0800000624S	500,000.00	BN	HMET0700000123N	800,000.00
T	HMET0800000624T	500,000.00	BO	HMET0700000123O	800,000.00
X	HMET0800000626X	1,000,000.00	BR	HMET0700000223R	800,000.00
Z	HMET0800000624Z	1,500,000.00	BS	HMET0750001123S	300,000.00
AL	HMET0750000724L	300,000.00	BT	HMET0650001123T	500,000.00
AK	HMET0750000923K	1,000,000.00	BU	HMET0700000324U	1,000,000.00
AO	HMET0700000823O	1,000,000.00	BV	HMET0700000324V	500,000.00
AR	HMET0800000825R	500,000.00	BW	HMET0700000324W	500,000.00
AQ	HMET0775001124Q	500,000.00	BX	HMET0700001223X	1,000,000.00
AS	HMET0800000825S	200,000.00	BY	HMET0700000124Y	800,000.00
AT	HMET0725000823T	1,250,000.00	BZ	HMET0650001223Z	800,000.00
AV	HMET0775000824V	500,000.00	CA	HMET0700001123A	700,000.00
AW	HMET0750001123W	1,000,000.00	CB	HMET0700000124B	500,000.00
AX	HMET0800000926X	750,000.00	CC	HMET0700000124C	1,000,000.00
AY	HMET0750000923Y	1,000,000.00	CD	HMET0800001126D	550,000.00
BJ	HMET0775000924J	1,000,000.00	CE	HMET0700000224E	1,000,000.00
BD	HMET0700000123D	500,000.00	CF	HMET0700000224F	500,000.00
BE	HMET0700000123E	500,000.00	CG	HMET0700000324G	600,000.00
			CH	HMET0700000224H	300,000.00

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

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 666 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria
8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.
9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.
10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien 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 ENERO A MARZO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
L	HMET0700000722L	03/04/2021	03/07/2022	1,755,000.00				
M	HMET0800000424M	09/04/2021	09/04/2021	500,000.00				
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	421,000.00				
T	HMET0800000624T	02/06/2021	02/06/2024	600,000.00				
U	HMET0700001022U	11/06/2021	11/10/2022	999,000.00				
V	HMET0750000523V	17/06/2021	17/04/2022	1,000,000.00				
W	HMET0750000523W	18/06/2021	18/04/2022	1,000,000.00				
Y	HMET0675000722Y	21/06/2021	21/07/2022	1,000,000.00				
X	HMET0800000623X	23/06/2021	23/06/2023	1,000,000.00				
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,400,000.00				
AA	HMET0700000922A	03/07/2021	03/09/2022	485,000.00				
AB	HMET0750000922B	07/07/2021	07/09/2022	500,000.00				
AC	HMET0700000922C	07/07/2021	07/09/2022	991,000.00				
AD	HMET0725000722C	16/07/2021	21/07/2022	300,000.00				
AE	HMET0700000922H	16/07/2021	16/09/2022	1,000,000.00				
AF	HMET0725000722J	19/07/2021	24/07/2022	496,000.00				
AG	HMET0725000722E	21/07/2021	26/07/2022	500,000.00				
AH	HMET0700000922I	22/07/2021	22/09/2022	1,000,000.00				
AI	HMET0725000722F	26/07/2021	30/07/2022	500,000.00	40,892,476.10	111%	55,593,252.89	153%
AL	HMET0750000724I	26/07/2021	26/07/2024	800,000.00				
AJ	HMET0700000922I	30/07/2021	30/09/2022	1,000,000.00				
AK	HMET0750000923K	30/07/2021	30/09/2023	998,000.00				
AP	HMET0700001022P	03/08/2021	03/10/2022	997,000.00				
AQ	HMET0700000823O	04/08/2021	04/08/2023	1,000,000.00				
AR	HMET0800000823R	10/08/2021	10/08/2023	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				
AM	HMET0700001022M	14/08/2021	14/10/2022	250,000.00				
AN	HMET0725000822N	14/08/2021	19/08/2022	250,000.00				
AU	HMET0700000922U	18/08/2021	18/09/2022	1,000,000.00				
AT	HMET0725000823I	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	HMET0800000923K	01/09/2021	01/09/2026	715,000.00				
BA	HMET0700001122A	10/09/2021	10/11/2022	1,000,000.00				
AY	HMET0750000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00				
BB	HMET0700001122B	16/09/2021	16/11/2021	1,000,000.00				
AZ	HMET0700001122Z	24/09/2021	24/11/2022	500,000.00				
BC	HMET0700001222C	24/09/2021	24/01/2022	1,000,000.00				
BI	HMET0700001222I	24/09/2021	25/12/2021	495,000.00				
BJ	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y garantías cedidas al fideicomiso				36,440,000.00				
BD	HMET070000123D	04/10/2021	02/01/2023	500,000.00				
BE	HMET070000123E	04/10/2021	05/01/2023	470,000.00				
BM	HMET070000123M	06/10/2021	06/01/2023	300,000.00				
BG	HMET070000123G	07/10/2021	07/01/2023	499,000.00				
BK	HMET070000123K	08/10/2021	08/01/2024	475,000.00				
BF	HMET070000123F	17/10/2021	17/01/2023	500,000.00				
BQ	HMET0750001023Q	25/10/2021	25/04/2023	965,000.00				
BH	HMET070000123H	27/10/2021	27/01/2023	500,000.00				
BL	HMET070000123L	27/10/2021	27/01/2023	389,000.00				
BN	HMET070000123N	29/10/2021	29/01/2024	800,000.00				
BO	HMET070000123O	01/11/2021	30/01/2023	800,000.00				
BP	HMET070000123P	01/11/2021	05/11/2023	700,000.00				
BR	HMET070000123R	02/11/2021	02/02/2023	800,000.00				
BS	HMET0750000123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				7,998,000.00				
Total de emisiones en circulación				44,438,000.00				

En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario

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 - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
L	HMET0700000722L	03/04/2021	03/07/2022	1,755,000.00	46,739,849.75	112%	64,239,145.48	154%
M	HMET0800000424M	09/04/2021	09/04/2024	500,000.00				
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				
U	HMET0700001022U	11/06/2021	11/10/2022	999,000.00				
Y	HMET0675000722Y	21/06/2021	21/07/2022	1,000,000.00				
X	HMET0800000626X	23/06/2021	23/06/2026	1,000,000.00				
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,500,000.00				
AA	HMET0700000922A	03/07/2021	03/09/2022	495,000.00				
AB	HMET0750000922B	07/07/2021	07/09/2022	500,000.00				
AG	HMET0700000922G	07/07/2021	07/09/2022	1,000,000.00				
AC	HMET0725000722C	16/07/2021	21/07/2022	300,000.00				
AH	HMET0700000922H	16/07/2021	16/09/2022	1,000,000.00				
AD	HMET0725000722D	19/07/2021	24/07/2022	496,000.00				
AE	HMET0725000722E	21/07/2021	26/07/2022	500,000.00				
AJ	HMET0700000922J	22/07/2021	22/09/2022	1,000,000.00				
AF	HMET0725000722F	26/07/2021	30/07/2022	500,000.00				
AL	HMET0750000724L	26/07/2021	26/07/2024	300,000.00				
AI	HMET0700000922I	30/07/2021	30/09/2022	1,000,000.00				
AK	HMET0750000923K	30/07/2021	30/09/2023	998,000.00				
AP	HMET0700001022P	03/08/2021	03/10/2022	997,000.00				
AO	HMET0700000823O	04/08/2021	04/08/2023	1,000,000.00				
AR	HMET0800000825R	10/08/2021	10/08/2025	490,000.00				

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 - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AQ	HMET0775001124Q	13/08/2021	13/11/2024	469,000.00	46,739,849.75	112%	64,239,145.48	154%
AS	HMET0800000825S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00				
AM	HMET070001022M	14/08/2021	14/10/2022	250,000.00				
AN	HMET072500822N	14/08/2021	19/08/2022	250,000.00				
AU	HMET070000922U	16/08/2021	16/09/2022	1,000,000.00				
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	715,000.00				
BA	HMET0700001122A	10/09/2021	10/11/2022	1,000,000.00				
AY	HMET0750000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00				
BB	HMET0700001122B	16/09/2021	16/11/2021	1,000,000.00				
AZ	HMET0700001122Z	24/09/2021	24/11/2022	500,000.00				
BC	HMET0700001122C	24/09/2021	24/11/2022	1,000,000.00				
BI	HMET0700001222I	29/09/2021	29/12/2021	495,000.00				
BJ	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00				
BO	HMET0700000123O	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	389,000.00				
BN	HMET0700000123N	29/10/2021	29/01/2023	800,000.00				
BO	HMET0700000123O	01/11/2021	30/01/2023	800,000.00				
BP	HMET0700001122P	01/11/2021	05/11/2022	700,000.00				
BR	HMET0700000223R	02/11/2021	02/02/2023	800,000.00				
BS	HMET07500001123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00				
Total de emisiones en circulación y garantías cedidas al fideicomiso				41,597,000.00				
Total de emisiones en circulación				41,597,000.00				

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
M	HMET0800000424M	09/04/2021	09/01/2024	500,000.00	34,553,034.08	112%	48,765,452.95	158%
N	HMET0850000423N	16/04/2021	16/01/2023	1,000,000.00				
O	HMET0650000424O	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00				
P	HMET0775000023P	28/04/2021	26/04/2023	800,000.00				
Q	HMET0900000024Q	05/05/2021	05/04/2024	1,000,000.00				
R	HMET0700000023R	21/05/2021	21/05/2023	1,000,000.00				
S	HMET0900000024S	07/06/2021	02/05/2024	495,000.00				
T	HMET0800000024T	02/06/2021	02/06/2024	500,000.00				
U	HMET07000001022U	11/06/2021	11/10/2022	994,000.00				
K	HMET0800000026K	23/06/2021	24/06/2026	1,000,000.00				
Z	HMET0800000026Z	25/06/2021	25/06/2021	1,500,000.00				
AL	HMET07500000724L	26/07/2021	25/07/2024	300,000.00				
AK	HMET07500000923K	30/07/2021	30/09/2023	994,000.00				
AP	HMET07000001022P	03/08/2021	04/10/2022	307,000.00				
AO	HMET07000000924O	04/08/2021	04/08/2023	1,000,000.00				
AR	HMET080000002875R	10/08/2021	10/08/2025	490,000.00				
AQ	HMET07750001124Q	13/08/2021	13/11/2024	469,000.00				
AS	HMET08000000825S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00				
AM	HMET070001022M	14/08/2021	14/10/2022	250,000.00				
AT	HMET0725000823T	25/08/2021	25/08/2023	1,250,000.00				
AV	HMET0775000824V	27/08/2021	27/08/2024	499,000.00				
AW	HMET07500001123W	01/09/2021	01/11/2023	1,000,000.00				
AX	HMET08000000926X	01/09/2021	01/09/2026	715,000.00				
BA	HMET07000001122A	10/09/2021	10/11/2022	1,000,000.00				
AY	HMET07500000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00				
BB	HMET07000001122B	16/09/2021	16/11/2021	1,000,000.00				
AZ	HMET07000001122Z	24/09/2021	24/11/2022	500,000.00				
BC	HMET07000001122C	24/09/2021	24/11/2022	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.centralfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
BI	HMET0700001222I	29/09/2021	29/12/2021	495,000.00	34,553,034.98	112%	48,765,452.94	158%
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	05/03/2023	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				
BP	HMET0700001122P	01/11/2021	05/11/2022	700,000.00				
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 garantías cedidas al fideicomiso				30,837,000.00				
BT	HMET0630001123T	03/09/2022	03/11/2023	455,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados 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	50,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				1,975,000.00				
Total de emisiones en circulación				32,812,000.00				

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 **cuarto trimestre de 2022** 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, N, O, P, Q, R, S, T, X, Z, AL, AK, AO, AR, AQ, AS, AT, AV, AW, AX, AY, BJ, BD, BE, BM, BG, BK, BF, BH, BL, BN, BO, BR y BS cumplen con la cobertura indicada.
- b) Las Series BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG y CH se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
SERIE	INFORME TECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avaluos	Cobertura (%)
M	HMET0800000174M	09/04/2021	09/04/2024	500,000.00				
N	HML10650000423N	16/04/2021	16/04/2023	1,000,000.00				
O	HMF10650000424O	22/04/2021	22/04/2024	1,000,000.00				
P	HMET0775000423P	28/04/2021	28/04/2023	500,000.00				
Q	HMET0800000224Q	05/05/2021	05/05/2024	1,000,000.00				
R	HMET0700000223R	21/05/2021	21/05/2023	1,000,000.00				
S	HMET0800000624H	02/06/2021	02/06/2024	400,000.00				
T	HML10800000624T	02/06/2021	02/06/2024	500,000.00				
X	HMET0800000626X	23/06/2021	23/06/2024	1,000,000.00				
Z	HMET0800000624Z	25/06/2021	25/06/2024	1,000,000.00				
A1	HMET0750000721L	26/07/2021	26/07/2024	300,000.00				
AK	HMET0750000721K	30/07/2021	30/07/2023	200,000.00				
AO	HML10700000823O	01/08/2021	04/08/2021	1,000,000.00				
AR	HMET0800000825R	10/08/2021	10/08/2024	200,000.00				
AS	HMET0775001124O	13/08/2021	13/11/2024	400,000.00				
AS	HMET0800000825S	13/08/2021	13/08/2025	200,000.00				
A1	HMET0725000821I	25/08/2021	25/08/2023	1,250,000.00				
AV	HMET0775000824V	27/08/2021	27/08/2024	400,000.00	26,920,952.08	110%	39,112,605.13	164%
AW	HMET0750001123W	01/09/2021	01/11/2023	1,000,000.00				
AX	HMF10800000926X	01/09/2021	01/09/2024	740,000.00				
AY	HMF10750000923Y	14/09/2021	14/09/2023	1,000,000.00				
B7	HMET0775000924J	29/09/2021	29/09/2024	1,000,000.00				
BD	HMET0700000123D	04/10/2021	02/10/2023	500,000.00				
BI	HMET0700000123I	04/10/2021	05/10/2023	450,000.00				
BM	HMET070000123M	06/10/2021	06/01/2023	300,000.00				
B6	HML107000001236	07/10/2021	07/01/2024	400,000.00				
BK	HMF1070000123K	08/10/2021	08/01/2023	470,000.00				
BF	HMET0700000123F	17/10/2021	17/01/2023	500,000.00				
DI	HMET0700000123I	27/10/2021	27/10/2023	500,000.00				
DI	HMET0700000123I	27/10/2021	27/01/2023	400,000.00				
BN	HMET0700000123N	29/10/2021	29/01/2024	500,000.00				
BD	HML10700000123O	01/11/2021	30/01/2023	300,000.00				
BR	HMF10700000223R	02/11/2021	02/02/2025	800,000.00				
BS	HMET0750001123S	02/11/2021	02/11/2023	300,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías caducadas fiduciarias				24,886,000.00				
UI	HMET0650001174I	03/09/2022	03/11/2024	500,000.00				
IU	HMET0700000324I	07/09/2022	07/03/2024	870,000.00				
Iv	HMET0700000324V	22/09/2022	22/03/2024	500,000.00				
BW	HML10700000324W	19/09/2022	19/03/2024	500,000.00				
BX	HMF1070000123X	03/10/2022	03/12/2023	880,000.00				
BY	HMET0700000123Y	21/10/2022	21/11/2024	250,000.00				
UZ	HMET0650001224Z	24/10/2022	24/12/2024	800,000.00				
CA	HMET0700000123A	05/11/2022	10/11/2023	700,000.00				
CB	HMET0700000123B	07/11/2022	07/01/2024	500,000.00				
CC	HMET0700000123C	10/11/2022	10/01/2024	270,000.00				
CD	HML10800001126D	11/11/2022	11/11/2025	550,000.00				
CE	HMF10700000224E	16/11/2022	16/02/2024	917,000.00				
CF	HMET0700000224F	24/11/2022	24/02/2024	434,000.00				
CG	HMET0700000224G	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				8,479,000.00				
Total de emisiones en circulación				33,370,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa 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.centralfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

10 de enero de 2022

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit

Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2022:

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 31 de diciembre de 2022 de quince millones seiscientos cuarenta y cinco mil doscientos ocho dólares con ochenta centésimos (USD15,645,208.80).



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
A	HMET0625000423A	900,000.00
F	HMET0625000423F	900,000.00
B	HMET0625000423B	1,000,000.00
C	HMET0625000423C	1,500,000.00
G	HMET0625000423G	1,100,000.00
D	HMET0625000423D	1,000,000.00
H	HMET0625000323H	1,100,000.00
E	HMET0625000423E	1,224,000.00
I	HMET0625000523I	1,000,000.00
J	HMET0550000523J	500,000.00
K	HMET0625000523K	500,000.00
L	HMET0625000523L	500,000.00
N	HMET0625000623N	500,000.00
O	HMET0650000623O	650,000.00
P	HMET0600000723P	787,000.00
Q	HMET0625000723Q	1,000,000.00
R	HMET0625000923R	850,000.00
S	HMET0700001123S	500,000.00
T	HMET0675001223T	1,000,000.00

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).**

SALDOS DE CARTERA HIPOTECARIA	15,640,401.70
EFFECTIVO EN BANCO	4,807.10
TOTAL	15,645,208.80

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

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



CENTRAL FIDUCIARIA

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).**
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 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 ABRIL A JUNIO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET0525000423A	06/04/2022	01/04/2023	900,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
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	975,000.00				
J	HMET0550000523J	13/05/2022	08/05/2023	322,000.00				
K	HMET0625000523K	16/05/2022	11/05/2023	470,000.00				
L	HMET0625000523L	17/05/2022	12/05/2023	440,000.00				
M	HMET0575001122M	25/05/2022	21/11/2022	500,000.00				
N	HMET0525000623N	06/06/2022	01/05/2023	496,000.00				
O	HMET0650000623O	16/06/2022	11/06/2023	650,000.00				
P	HMET0600000723P	18/07/2022	13/07/2023					
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				12,577,000.00				
Total de emisiones en circulación				12,577,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET0625000423A	05/04/2022	01/04/2023	900,000.00	12,870,000.56	110%	17,870,209.05	153%
F	HMET0625000423F	05/04/2022	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	HMET0625000423H	27/04/2022	23/03/2023	1,300,000.00				
E	HMET0625000423E	28/04/2022	23/04/2023	1,224,000.00				
I	HMET0625000523I	06/05/2022	01/05/2023	981,000.00				
J	HMET0625000523J	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				
M	HMET0575001122M	25/05/2022	25/11/2022	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y garantías cedidas al fideicomiso				11,700,000.00				
N	HMET0625000623N	05/06/2022	01/06/2023	495,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
O	HMET0625000623O	16/06/2022	11/06/2023	650,000.00				
P	HMET0625000723P	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	795,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				3,728,000.00				
Total de emisiones en circulación				15,428,000.00				

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 **cuarto trimestre de 2022** 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, F, B, C, G, D, H, E, I, J, K, L, N, O, P y Q cumplen con la cobertura indicada.



CENTRAL FIDUCIARIA

b) Las Series R, S y T se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

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	05/04/2022	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	05/04/2023	1,000,000.00				
C	HMET0625000423C	12/04/2022	07/04/2023	1,500,000.00				
G	HMET0625000423G	20/04/2022	15/04/2023	1,300,000.00				
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	05/06/2022	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	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplado en el contrato fiduciario			
R	HMET0625000923R	16/09/2022	11/09/2023	795,000.00				
S	HMET0700000123S	29/11/2022	24/11/2023	500,000.00				
T	HMET0675000123T	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				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodriguez
Vicepresidente de Emisiones

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



CENTRAL FIDUCIARIA

10 de enero de 2022

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

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2022:

- Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por USS42MM Fideicomiso 78-000030
- 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.
- 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.
- Total, del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2022 de dieciseis millones quinientos tres mil ochocientos treinta y tres dólares con setenta y tres centésimos (USD 16,503,833.73).
- 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

SRFFE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
GF	HMET0625000123F	1,575,000.00
GG	HMET0625000123G	800,000.00
GH	HMET0625000123H	1,221,000.00
GI	HMET0625000123I	650,000.00
GL	HMET0625000123L	1,000,000.00
GK	HMET0625000123K	575,000.00
GO	HMET0625000123O	1,000,000.00
GP	HMET0625000123P	600,000.00
GQ	HMET0625000123Q	500,000.00
GR	HMET0625000223R	500,000.00
GS	HMET0625000223S	1,600,000.00
GT	HMET0625000223T	250,000.00
GU	HMET0625000323U	500,000.00
GV	HMET0625000323V	550,000.00
GW	HMET0625000323W	400,000.00
GX	HMET0625000323X	750,000.00
GY	HMET0625000323Y	1,400,000.00
GZ	HMET0625000423Z	1,000,000.00
HA	HMET0625000623A	600,000.00
HB	HMET0625000823B	500,000.00
HC	HMET0625000923C	300,000.00
HD	HMET0625000923D	200,000.00

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).

SALDOS DE CARTERA HIPOTECARIA	15,234,873.89
DESCUENTOS DIRECTOS	400,000.00
BIENES REPOSEIDOS	868,959.84
TOTAL	16,503,833.73

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.

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

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

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
LT	HMET0700000422T	25/07/2020	26/07/2022	748,000.00	14,376,762.47	110%	29,533,924.75	227%
ES	HMET0700000422S	26/07/2020	26/07/2023	1,400,000.00				
EU	HMET0700000422U	11/08/2020	11/08/2022	1,000,000.00				
LR	HMET0675000422R	09/09/2020	09/09/2022	100,000.00				
EX	HMET0700000422X	26/09/2020	25/08/2022	1,224,000.00				
EZ	HMET0725000522Z	02/10/2020	02/08/2022	1,000,000.00				
FC	HMET0675000522C	02/10/2020	02/09/2022	500,000.00				
FB	HMET0700000522B	08/10/2020	08/06/2022	110,000.00				
FE	HMET0700000522E	18/10/2020	18/09/2022	500,000.00				
FG	HMET0650000622G	26/10/2020	26/07/2022	1,000,000.00				
FH	HMET0750000622H	30/10/2020	30/10/2022	1,000,000.00				
FF	HMET0700000622F	23/11/2020	23/10/2022	500,000.00				
FL	HMET0675000722L	29/01/2021	29/01/2023	1,000,000.00				
FM	HMET0675000822M	15/02/2021	15/02/2023	600,000.00				
FN	HMET0675000822N	20/02/2021	20/08/2022	500,000.00				
FQ	HMET0725000922Q	08/03/2021	08/03/2023	1,000,000.00				
FR	HMET0675000922R	12/04/2021	12/04/2023	845,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				13,027,000.00				
FS	HMET0650000922S	02/10/2021	27/09/2022	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
FT	HMET0650000922T	05/10/2021	30/09/2022	500,000.00				
FV	HMET0700001022V	07/10/2021	02/10/2022	500,000.00				
FX	HMET0600000422X	15/10/2021	13/04/2022	1,000,000.00				
FU	HMET0750001022U	17/10/2021	12/10/2022	1,000,000.00				
FW	HMET0625000622W	29/10/2021	26/06/2022	500,000.00				
FY	HMET0625000522Y	17/11/2021	16/05/2022	500,000.00				
FZ	HMET0600000522Z	22/11/2021	21/05/2022	500,000.00				
GC	HMET0650001122C	01/12/2021	26/11/2022	500,000.00				
GA	HMET0625000122A	10/12/2021	11/12/2022	995,000.00				
GB	HMET0600000622B	27/12/2021	25/06/2022	495,000.00				
GE	HMET0650001222E	05/01/2022	28/12/2022	700,000.00				
GD	HMET0700001222D	03/01/2022	29/12/2022	725,000.00				
GF	HMET0625000122F	08/01/2022	01/03/2023	1,575,000.00				
GG	HMET0625000122G	13/01/2022	01/08/2023	800,000.00				
GH	HMET0625000122H	14/01/2022	09/01/2023	1,221,000.00				
GI	HMET0625000122I	17/01/2022	12/01/2023	650,000.00				
GJ	HMET0600000722J	20/01/2022	16/07/2022	787,000.00				
GL	HMET0625000122L	21/01/2022	16/01/2023	993,000.00				
GK	HMET0625000122K	25/01/2022	20/01/2023	575,000.00				
GM	HMET0550000722M	27/01/2022	26/07/2022	500,000.00				
GN	HMET0650001222N	28/01/2022	24/12/2022	500,000.00				
GO	HMET0625000122O	05/02/2022	30/01/2023	1,000,000.00				
GP	HMET0625000122P	05/02/2022	30/01/2023	556,000.00				
GQ	HMET0625000222Q	14/02/2022	09/02/2023	455,000.00				
GR	HMET0625000222R	21/02/2022	16/02/2023	500,000.00				
GS	HMET0625000222S	27/02/2022	22/02/2023	2,597,000.00				
GT	HMET0625000222T	05/03/2022	28/02/2023	250,000.00				
GU	HMET0625000222U	07/03/2022	26/02/2023	500,000.00				
GV	HMET0650000322V	11/03/2022	06/03/2023	550,000.00				
GW	HMET0625000322W	15/03/2022	10/03/2023	400,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				21,824,000.00				
Total de emisiones en circulación				34,851,000.00				

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

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)				
FL	HMET0675000072L	28/07/2021	23/07/2022	1,000,000.00	10,912,024.36	137%	22,637,232.38	285%				
FM	HMET0675000822M	18/08/2021	13/08/2022	600,000.00								
FN	HMET0675000822N	06/09/2021	30/08/2022	500,000.00								
FQ	HMET0725000922Q	20/09/2021	15/09/2022	1,000,000.00								
FR	HMET0675000922R	22/09/2021	17/09/2022	845,000.00								
FS	HMET0650000922S	02/10/2021	27/09/2022	500,000.00								
FT	HMET0650000922T	05/10/2021	30/09/2022	500,000.00								
FV	HMET0700001022V	07/10/2021	02/10/2022	500,000.00								
FU	HMET0750001022U	17/10/2021	12/10/2022	1,000,000.00								
GC	HMET0650001122C	01/12/2021	26/11/2022	500,000.00								
GA	HMET6250001222A	16/12/2021	11/12/2022	1,000,000.00								
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				7,945,000.00								
TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)				
GD	HMET0700001222D	03/01/2022	29/12/2022	725,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario							
GE	HMET0650001222E	05/01/2022	28/12/2022	700,000.00								
GF	HMET0625000123F	08/01/2022	01/03/2023	1,575,000.00								
GJ	HMET0600000722J	20/01/2022	16/07/2022	787,000.00								
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	993,000.00								
GK	HMET0625000123K	25/01/2022	20/01/2023	575,000.00								
GM	HMET0550000722M	27/01/2022	26/07/2022	500,000.00								
GN	HMET0650001222N	28/01/2022	24/12/2022	500,000.00								
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	1,597,000.00								
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 las emisiones en circulación no cubiertas				18,061,000.00								
Total de emisiones en circulación				26,006,000.00								



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
FV	HMET0700001022V	07/10/2021	02/10/2022	500,000.00	18,499,181.19	111%	33,565,085.47	202%
FU	HMET0750001022U	17/10/2021	12/10/2022	1,000,000.00				
GC	HMET0650001122C	01/12/2021	26/11/2022	500,000.00				
GA	HMET6250001222A	16/12/2021	11/12/2022	1,000,000.00				
GD	HMET0700001222D	03/01/2022	29/12/2022	725,000.00				
GE	HMET0650001222E	05/01/2022	28/11/2022	700,000.00				
GF	HMET0675000123F	08/01/2022	01/03/2023	1,575,000.00				
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	550,000.00				
GL	HMET0625000123J	21/01/2022	16/01/2023	1,000,000.00				
GK	HMET0625000123K	25/01/2022	20/01/2023	575,000.00				
GN	HMET0650001222N	28/01/2022	24/12/2022	500,000.00				
GO	HMET0625000123O	05/02/2022	30/01/2023	1,000,000.00				
GP	HMET0625000123P	05/02/2022	30/01/2023	600,000.00				
GQ	HMET0625000123Q	14/02/2022	09/02/2023	500,000.00				
GR	HMET0625000123R	21/02/2022	16/02/2023	500,000.00				
GS	HMET0625000123S	27/02/2022	22/02/2023	1,600,000.00				
GT	HMET0625000123T	05/03/2022	28/02/2023	250,000.00				
GU	HMET0625000123U	07/03/2022	02/03/2023	500,000.00				
GV	HMET0650000123V	11/03/2022	06/03/2023	550,000.00				
GW	HMET0625000123W	15/03/2022	10/03/2023	400,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				16,546,000.00				
GX	HMET0625000123X	03/04/2022	25/03/2023	748,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
GY	HMET0625000123Y	04/04/2022	30/03/2023	1,400,000.00				
GZ	HMET0625000123Z	16/04/2022	11/04/2023	950,000.00				
HA	HMET0625000123A	13/08/2022	08/08/2023	350,000.00				
HB	HMET0675000123B	30/08/2022	25/08/2023	500,000.00				
HC	HMET0625000123C	23/09/2022	18/09/2023	300,000.00				
HD	HMET0625000123D	30/09/2022	25/09/2023	700,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				4,488,000.00				
Total de emisiones en circulación				21,134,000.00				

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 **cuarto trimestre de 2022** 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 GF, GG, GH, GI, GL, GK, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ cumplen con la cobertura indicada.
- Las Series HA, HB, HC y HD se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022												
SERIE	NOMTECNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	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	750,000.00								
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	900,000.00								
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				14,850,000.00								
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				16,200,000.00								

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

6 de enero 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 31 de diciembre de 2022:

- 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 31 de diciembre de 2022 de cincuenta y un millones setecientos treinta mil cuatrocientos cuarenta y un mil dólares con cincuenta y siete centésimos. (USD 51,730,441.57).
- 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

AN	HMET0725000323N	500,000.00	DT	HMET0700000323T	300,000.00
AO	HMET0750000324O	1,000,000.00	EB	HMET0700001223B	1,000,000.00
BT	HMET0800001023T	500,000.00	DX	HMET0725001223X	700,000.00
BY	HMET0825001124Y	500,000.00	DY	HMET0700001223Y	1,000,000.00
BX	HMET0800001123X	500,000.00	EA	HMET0700001223A	500,000.00
CL	HMET0775000123L	1,000,000.00	EC	HMET0700001223C	1,600,000.00
CM	HMET0775000123M	600,000.00	DZ	HMET0675000623Z	300,000.00
CN	HMET0800000224N	500,000.00	EE	HMET0700000124E	1,000,000.00
CO	HMET0800000224O	1,000,000.00	EF	HMET0700000124F	1,000,000.00
CP	HMET0775000223P	500,000.00	ED	HMET0700000124D	1,100,000.00
CQ	HMET0825000225Q	500,000.00	EG	HMET0700000124G	500,000.00
CS	HMET0825000325S	500,000.00	EJ	HMET0700000224J	250,000.00
CW	HMET0650000224W	1,000,000.00	EK	HMET0700000224K	500,000.00
CX	HMET0650000324X	1,000,000.00	EL	HMET0700000324L	500,000.00
CV	HMET0750000123V	800,000.00	EM	HMET0650000323M	700,000.00
CU	HMET0750000323U	1,000,000.00	EQ	HMET0675000823Q	500,000.00
DA	HMET0725000623A	1,000,000.00	EN	HMET0700000224N	600,000.00
DC	HMET0725000623C	1,000,000.00	EO	HMET0700000224O	500,000.00
DD	HMET0725000623D	1,360,000.00	EP	HMET0700000224P	1,000,000.00
DE	HMET0725000623E	600,000.00	ER	HMET0700000224R	900,000.00
DF	HMET0725000623F	1,000,000.00	ES	HMET0675000324S	1,000,000.00
DG	HMET0725000723G	1,000,000.00	ET	HMET0700000324T	500,000.00
DH	HMET0700000223H	500,000.00	EU	HMET0700000424U	500,000.00
DJ	HMET0725000223I	500,000.00	EV	HMET0650001023V	1,000,000.00
DJ	HMET0775000824J	465,000.00	EW	HMET0650001023W	515,000.00
DK	HMET0725000823K	1,250,000.00	EX	HMET0800000826X	400,000.00
DL	HMET0725000323L	1,225,000.00	EY	HMET0675000224Y	1,000,000.00
DP	HMET0700000123P	500,000.00	EZ	HMET0725000924Z	1,200,000.00
DO	HMET0700000423O	500,000.00	FA	HMET0750000924A	1,000,000.00
DQ	HMET0725001023Q	800,000.00	FB	HMET0700000324B	550,000.00
DR	HMET0700000123R	800,000.00	FC	HMET0700000224C	1,400,000.00
DU	HMET0725001123U	700,000.00	FD	HMET0700000224D	1,000,000.00
DV	HMET0700001123V	1,200,000.00	FE	HMET0725000724E	735,000.00
DW	HMET0700001123W	1,500,000.00	FF	HMET0725000524F	1,000,000.00
DS	HMET0700000223S	500,000.00	FG	HMET0700000224G	375,000.00
			FH	HMET0725000624H	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 948 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria.
8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.
9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.
10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien 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 ENERO A MARZO - 2022

SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRESTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALDR EN AVALDOS	COBERTURA (%)
A	HMET0787500522A	30/05/2019	30/05/2022	800,000.00				
K	HME1D787500842K	07/08/2019	07/08/2022	1,000,000.00				
M	HMET0787300822M	14/08/2019	14/08/2022	400,000.00				
Q	HMET0750000922Q	04/09/2019	04/09/2022	900,000.00				
R	HMET0750000922R	24/09/2019	24/09/2022	1,000,000.00				
AN	HMET0725000323N	04/03/2020	04/03/2023	500,000.00				
AD	HME1D750000324D	22/03/2020	22/03/2023	1,000,000.00				
AV	HMET0725000422V	03/04/2020	03/04/2022	500,000.00				
AX	HMET0725000422X	24/04/2020	24/04/2022	1,000,000.00				
AY	HMET0725000422Y	14/05/2020	14/05/2022	998,000.00				
AZ	HMET0800000623Z	17/06/2020	17/06/2023	500,000.00				
BA	HMET0800000623A	24/06/2020	17/06/2023	498,000.00				
BC	HMET0800000623C	04/08/2020	04/08/2023	500,000.00				
BF	HMET0800000523F	12/08/2020	12/08/2023	250,000.00				
BH	HMET0800000523H	12/08/2020	12/08/2023	250,000.00				
BI	HMET0800000523I	12/08/2020	12/08/2023	250,000.00				
BS	HMET0800000623S	13/08/2020	13/08/2023	250,000.00				
DJ	HMET0800000623J	13/08/2020	13/08/2023	250,000.00				
BK	HMET0800000623K	13/08/2020	13/08/2023	250,000.00				
DL	HMET0800000623L	27/08/2020	27/08/2023	475,000.00				
RM	HMET0825000924M	02/09/2020	02/09/2023	498,000.00				
BN	HMET0750000922N	10/09/2020	10/09/2023	998,000.00				
BP	HMET0800000924P	11/09/2020	11/09/2023	500,000.00				
BR	HMET0750000922R	02/10/2020	02/10/2023	1,198,000.00				
BT	HME1D800001023I	07/10/2020	07/10/2023	500,000.00				
RY	HMET0825001124Y	18/11/2020	18/11/2024	500,000.00				
BZ	HMET0725000622Z	07/12/2020	07/06/2022	1,000,000.00				
BX	HMET0800001124X	13/12/2020	13/12/2023	488,000.00				
CA	HMET0725001222A	18/12/2020	18/12/2022	1,000,000.00				
CG	HME1D725000222G	10/01/2021	10/07/2022	990,000.00				
CL	HMET0725000222I	25/01/2021	25/01/2023	895,000.00				
DM	HMET075000123M	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	HMET075000223P	04/02/2021	04/02/2023	500,000.00	53,036,331.34	110%	\$2,969,633.44	172%
CQ	HMET0825000225Q	26/02/2021	26/02/2025	500,000.00				
CR	HMET0725000822R	26/02/2021	26/08/2022	1,000,000.00				
CS	HMET0825000325S	12/03/2021	12/03/2025	483,000.00				
CT	HMET0725001122T	14/03/2021	14/11/2022	726,000.00				
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00				
CX	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00				
CU	HMET0750000323U	21/03/2021	21/03/2023	1,000,000.00				
CV	HMET0750000123V	24/03/2021	24/01/2023	800,000.00				
CY	HME1D700000722Y	20/05/2021	20/07/2022	699,000.00				
CZ	HMET0700000822Z	01/06/2021	08/01/2022	515,000.00				
DA	HMET0725000623A	05/06/2021	05/06/2023	994,000.00				
DB	HMET0700000722B	11/06/2021	11/11/2022	500,000.00				
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				
DF	HMET0725000723G	11/07/2021	11/07/2023	1,000,000.00				
DH	HMET0700000323H	04/08/2021	04/02/2023	500,000.00				
DI	HME1D725000223I	14/08/2021	14/02/2023	500,000.00				
DJ	HMET0725000623J	23/08/2021	23/08/2023	465,000.00				
DK	HMET0725000823K	28/08/2021	28/08/2021	1,235,000.00				
DI	HMET0725000323L	06/09/2021	04/10/2023	1,225,000.00				
DM	HMET0700001123M	24/09/2021	24/11/2022	275,000.00				
DN	HME1D700001122N	29/09/2021	29/12/2022	100,000.00				
DO	HMET0700000423O	04/10/2021	03/04/2023	500,000.00				
DP	HMET0700000123P	07/10/2021	07/01/2023	498,000.00				
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00				
DR	HMET0700000123R	09/10/2021	09/01/2023	497,000.00				
DU	HMET0725001123U	15/11/2021	15/11/2023	700,000.00				
DV	HMET0700001123V	18/11/2021	18/11/2023	1,200,000.00				
DW	HME1D7000001123W	19/11/2021	19/12/2023	1,500,000.00				
DS	HMET0700000223S	25/11/2021	25/02/2023	499,000.00				
DT	HMET0700000323T	28/11/2021	01/03/2023	300,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al Fideicomiso				48,163,000.00				

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 - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
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	15/12/2021	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	HMET070000124F	19/01/2022	22/12/2023	971,000.00				
ED	HMET070000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00				
EG	HMET070000124G	20/01/2022	20/01/2024	500,000.00				
EH	HMET0675000823H	03/02/2022	03/08/2023	2,000,000.00				
EJ	HMET0700000224J	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00				
EK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	469,000.00				
EI	HMET0675000823I	07/02/2022	07/08/2023	1,400,000.00				
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	460,000.00				
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	850,000.00				
ET	HMET0700000324T	25/03/2022	25/03/2024	500,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				18,755,000.00				
Total de emisiones en circulación				66,918,000.00				

En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022

SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
K	HMET0787500822K	07/08/2019	07/08/2022	1,000,000.00	64,861,324.12	110%	90,742,930.94	154%
M	HMET0787500822M	14/08/2019	14/08/2022	400,000.00				
Q	HMET0750000922Q	04/09/2019	04/09/2022	900,000.00				
R	HMET0750000922R	24/09/2019	24/09/2022	1,000,000.00				
AN	HMET0725000323N	04/03/2020	04/03/2023	500,000.00				
AO	HMET0750000324O	12/03/2020	12/03/2024	1,000,000.00				
BF	HMET0800000523F	12/08/2020	12/05/2023	250,000.00				
BH	HMET0800000523H	12/08/2020	12/05/2023	250,000.00				
BI	HMET0800000523I	12/08/2020	12/05/2023	250,000.00				
BG	HMET0800000623G	13/08/2020	13/06/2023	250,000.00				
BJ	HMET0800000623J	13/08/2020	13/06/2023	250,000.00				
BK	HMET0800000623K	13/08/2020	13/06/2023	250,000.00				
BM	HMET0825000924M	02/09/2020	02/09/2024	498,000.00				
BN	HMET0775000922N	10/09/2020	10/09/2022	998,000.00				
BR	HMET0775000922R	02/10/2020	02/09/2022	1,198,000.00				
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	13/11/2023	486,000.00				
CA	HMET0775001222A	18/12/2020	18/12/2022	1,000,000.00				
CG	HMET0725000722G	10/01/2021	10/07/2022	990,000.00				
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				
CR	HMET0775000822R	25/02/2021	26/08/2022	1,000,000.00				
CS	HMET0825000325S	12/03/2021	12/03/2025	483,000.00				
CT	HMET0725001122T	14/03/2021	14/11/2022	726,000.00				
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
CX	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00	64,861,324.12	110%	90,742,930.94	154%
CV	HMET0750000123V	24/03/2021	24/01/2023	800,000.00				
CU	HMET0750000323U	21/03/2021	21/03/2023	1,000,000.00				
CY	HMET0700000722Y	20/05/2021	20/07/2022	699,000.00				
CZ	HMET0700000822Z	01/06/2021	08/01/2022	515,000.00				
DA	HMET0725000623A	05/06/2021	05/06/2023	994,000.00				
DB	HMET0700001222B	11/06/2021	12/11/2022	500,000.00				
DC	HMET0725000623C	14/06/2021	14/06/2023	990,000.00				
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	28/08/2021	1,235,000.00				
DL	HMET0725000323L	06/09/2021	04/03/2023	1,225,000.00				
DM	HMET0700001122M	24/09/2021	24/11/2022	375,000.00				
DN	HMET0700001122N	27/09/2021	27/12/2022	100,000.00				
DP	HMET0700000123P	07/10/2021	07/01/2023	499,000.00				
CO	HMET0700000423O	04/10/2021	03/04/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00				
DR	HMET0700000123R	09/10/2021	09/01/2023	797,000.00				
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				
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				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
EA	HMET0700001223A	15/12/2021	15/12/2021	500,000.00	64,861,324.12	110%	90,742,930.94	154%
EC	HMET0700001223C	16/12/2021	15/12/2023	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	979,000.00				
ED	HMET0700000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00				
EG	HMET0700000124G	20/01/2022	20/01/2024	500,000.00				
EH	HMET0675000823H	03/02/2022	03/08/2023	2,000,000.00				
EJ	HMET0700000224J	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00				
EK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	459,000.00				
EI	HMET0675000823I	07/02/2022	07/08/2023	1,400,000.00				
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				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				58,843,000.00				
ES	HMET0675000324S	20/03/2022	20/03/2024	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
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				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				3,000,000.00				
Total de emisiones en circulación				61,843,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AN	HMET0725000323N	04/03/2020	04/03/2023	500,000.00	57,037,232.37	110%	82,363,967.25	158%
AO	HMET0750000324O	12/03/2020	12/03/2024	1,000,000.00				
BM	HMET0825000924M	02/09/2020	02/09/2024	498,000.00				
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	13/11/2023	486,000.00				
CA	HMET0775001222A	18/12/2020	18/12/2022	1,000,000.00				
CL	HMET077500123L	25/01/2021	25/01/2023	995,000.00				
CM	HMET077500123M	27/01/2021	27/01/2023	576,000.00				
CN	HMET080000224N	04/02/2021	04/02/2024	497,000.00				
CO	HMET080000224O	04/02/2021	04/02/2024	1,000,000.00				
CP	HMET077500223P	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				
CT	HMET0725001122T	14/03/2021	14/11/2022	726,000.00				
CW	HMET0650000224W	17/03/2021	17/02/2024	1,000,000.00				
CK	HMET0650000324X	17/03/2021	17/03/2024	1,000,000.00				
CV	HMET0750000223V	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	995,000.00				
DB	HMET0700001222B	11/06/2021	12/11/2022	500,000.00				
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	28/08/2021	1,235,000.00				
DL	HMET0725000923L	06/09/2021	04/03/2023	1,225,000.00				
DM	HMET0700001122M	24/09/2021	24/11/2022	375,000.00				
DN	HMET0700001122N	27/09/2021	27/12/2022	100,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022

SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALDR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
DP	HMET0700000123P	07/10/2021	07/01/2023	500,000.00	57,037,232.37	110%	82,363,967.25	159%
CO	HMET0700000423O	04/10/2021	03/04/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725001023Q	09/10/2021	09/10/2023	793,000.00				
DR	HMET0700000123R	09/10/2021	09/01/2023	797,000.00				
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				
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	HMET0673000623Z	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	990,000.00				
ED	HMET0700000124D	20/01/2022	20/01/2024	1,100,000.00				
EG	HMET0700000124G	20/01/2022	20/01/2024	300,000.00				
EH	HMET0675000823H	03/02/2022	03/08/2023	2,000,000.00				
EI	HMET0700000224I	05/02/2022	05/02/2024	250,000.00				
FK	HMET0700000224K	06/02/2022	06/02/2024	499,000.00				
CI	HMET0675000823I	07/02/2022	07/08/2023	1,400,000.00				
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	HMET0675000824S	20/03/2022	20/03/2024	1,000,000.00				
ET	HMET0700000324T	25/03/2022	25/03/2024	500,000.00				
FU	HMET0700000424U	03/04/2022	03/04/2024	500,000.00				
EV	HMET0650001023V	24/04/2022	24/10/2023	1,500,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				51,695,000.00				
EW	HMET0650001023W	01/08/2022	01/10/2023	466,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario			
FX	HMET0600000826X	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	853,000.00				
FB	HMET0700000324B	23/09/2022	23/03/2024	550,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				4,467,000.00				
Total de emisiones en circulación				56,163,000.00				

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 **cuarto trimestre de 2022** es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 150% en el valor de los avalúos de las propiedades



CENTRAL FIDUCIARIA

hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión, confirmamos lo siguiente:

- a) Las Series AN, AO, BT, BY, BX, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CS, CW, CX, CV, CU, DA, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DP, DO, DQ, DR, DU, DV, DW, DS, DT, EB, DX, DY, EA, EC, EZ, EE, EF, ED, EG, EJ, EK, EL, EM, EQ, EN, EO, EP, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX y EY cumplen con la cobertura indicada.
- b) Las Series EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG y FH se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
Serie	Nomenclatura	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Prestamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avales	Cobertura (%)
AN	HMET0725000223N	04/03/2020	04/03/2023	500,000.00				
AO	HMET0725000223O	12/07/2020	12/07/2023	1,000,000.00				
BT	HMET0725000223T	07/10/2020	07/10/2023	500,000.00				
BX	HMET0725000223X	13/11/2020	13/11/2023	100,000.00				
CL	HMET0725000223L	25/01/2021	25/01/2023	485,000.00				
CM	HMET0725000223M	17/03/2021	17/03/2023	585,000.00				
CN	HMET0725000223N	04/02/2021	04/02/2023	487,000.00				
CO	HMET0725000223O	04/02/2021	04/02/2023	1,000,000.00				
CP	HMET0725000223P	04/02/2021	04/02/2023	500,000.00				
CQ	HMET0725000223Q	28/02/2021	28/02/2023	100,000.00				
CS	HMET0725000223S	12/03/2021	12/03/2023	480,000.00				
CW	HMET0725000223W	17/03/2021	17/03/2023	1,000,000.00				
CX	HMET0725000223X	17/03/2021	17/03/2023	1,000,000.00				
CV	HMET0725000223V	24/03/2021	24/03/2023	500,000.00				
CU	HMET0725000223U	27/03/2021	27/03/2023	1,000,000.00				
DA	HMET0725000223A	05/06/2021	05/06/2023	500,000.00				
DC	HMET0725000223C	14/06/2021	14/06/2023	1,000,000.00				
DD	HMET0725000223D	21/06/2021	21/06/2023	1,250,000.00				
DE	HMET0725000223E	28/06/2021	28/06/2023	600,000.00				
DF	HMET0725000223F	28/06/2021	28/06/2023	1,000,000.00				
DG	HMET0725000223G	11/07/2021	11/07/2023	1,000,000.00				
DH	HMET0725000223H	04/08/2021	04/08/2023	500,000.00				
DI	HMET0725000223I	14/08/2021	14/08/2023	500,000.00				
DJ	HMET0725000223J	23/08/2021	23/08/2023	1,000,000.00				
DK	HMET0725000223K	29/08/2021	29/08/2023	1,250,000.00				
DL	HMET0725000223L	06/09/2021	06/09/2023	1,275,000.00				
DM	HMET0725000223M	07/09/2021	07/09/2023	500,000.00				
DN	HMET0725000223N	09/10/2021	09/10/2023	500,000.00				
DO	HMET0725000223O	09/10/2021	09/10/2023	700,000.00				
DP	HMET0725000223P	09/10/2021	09/10/2023	787,000.00				
DQ	HMET0725000223Q	15/11/2021	15/11/2023	700,000.00	51,730,441.57	110%	70,501,567.25	150%
DR	HMET0725000223R	16/11/2021	16/11/2023	1,200,000.00				
DS	HMET0725000223S	19/11/2021	19/11/2023	1,500,000.00				
DT	HMET0725000223T	25/11/2021	25/11/2023	485,000.00				
DU	HMET0725000223U	28/11/2021	28/11/2023	100,000.00				
DV	HMET0725000223V	10/12/2021	10/12/2023	500,000.00				
DW	HMET0725000223W	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
DX	HMET0725000223X	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
DY	HMET0725000223Y	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EA	HMET0725000223A	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EB	HMET0725000223B	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EC	HMET0725000223C	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
ED	HMET0725000223D	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EE	HMET0725000223E	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EF	HMET0725000223F	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EG	HMET0725000223G	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EH	HMET0725000223H	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EI	HMET0725000223I	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EJ	HMET0725000223J	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EK	HMET0725000223K	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EL	HMET0725000223L	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EM	HMET0725000223M	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EN	HMET0725000223N	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EO	HMET0725000223O	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EP	HMET0725000223P	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EQ	HMET0725000223Q	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
ER	HMET0725000223R	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
ES	HMET0725000223S	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
ET	HMET0725000223T	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EU	HMET0725000223U	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EV	HMET0725000223V	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EW	HMET0725000223W	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EX	HMET0725000223X	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
EY	HMET0725000223Y	17/12/2021	17/12/2023	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				46,001,000.00				
EZ	HMET0725000223Z	02/09/2022	02/09/2024	1,100,000.00				
FA	HMET0725000223A	10/09/2022	10/09/2024	800,000.00				
FB	HMET0725000223B	25/09/2022	25/09/2024	500,000.00				
FC	HMET0725000223C	09/11/2022	09/11/2024	1,400,000.00				
FD	HMET0725000223D	11/11/2022	11/11/2024	1,000,000.00				
FE	HMET0725000223E	14/11/2022	14/11/2024	600,000.00				
FF	HMET0725000223F	15/11/2022	15/11/2024	1,000,000.00				
FG	HMET0725000223G	24/11/2022	24/11/2024	300,000.00				
FH	HMET0725000223H	11/12/2022	11/12/2024	500,000.00				
Total de emisiones en circulación no cobiertas				7,897,000.00				
Total de emisiones en circulación				53,898,000.00				

51,730,441.57 110% 70,501,567.25 150%

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



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 Rodriguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex)



CENTRAL FIDUCIARIA

10 de enero de 2022

Señor

José María Herrera

Hipotecaria Metrocredit

Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja

Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2022:

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 31 de diciembre de 2022 de treinta millones siete mil trescientos cincuenta dólares con cuarenta y cuatro centésimos (USD30,007,350.44).



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	SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE EMISION
G	HMET0800000523G	250,000.00	DO	HMET0700000325O	1,000,000.00
AP	HMET0800000123P	500,000.00	DP	HMET0675000324P	850,000.00
AR	HMET0800000223R	500,000.00	DR	HMET0700000424R	1,000,000.00
AU	HMET0800000223U	1,000,000.00	DS	HMET0650001023S	500,000.00
AW	HMET0800000223W	750,000.00	DT	HMET0700000424T	1,000,000.00
BK	HMET0725000223K	900,000.00	DU	HMET0700000524U	1,000,000.00
CI	HMET0800000923I	500,000.00	DV	HMET0700000824V	500,000.00
CQ	HMET0775000123Q	1,000,000.00	DW	HMET0750000824W	350,000.00
CX	HMET0775000123X	1,100,000.00	DX	HMET0700000824X	1,000,000.00
CR	HMET0775000123R	500,000.00	DY	HMET0700000224Y	550,000.00
CT	HMET0775000223T	2,000,000.00	DZ	HMET0750000824Z	500,000.00
CV	HMET0775000223V	350,000.00	EA	HMET0750000824A	500,000.00
CW	HMET080000224W	400,000.00	EB	HMET0650000827B	1,000,000.00
DB	HMET0750000423B	500,000.00	EC	HMET0750000924C	1,000,000.00
DC	HMET0750000223C	500,000.00	ED	HMET0700000324D	800,000.00
DD	HMET0775000423D	500,000.00	EE	HMET0750000924E	1,000,000.00
DE	HMET0750000423E	700,000.00	EF	HMET0700000324F	250,000.00
DF	HMET0750000423F	600,000.00	EG	HMET0700000424G	200,000.00
DG	HMET0750000523G	500,000.00	EH	HMET0750001024H	500,000.00
DH	HMET0750000523H	800,000.00	EI	HMET0750001024I	1,000,000.00
DI	HMET0725000123I	450,000.00	EJ	HMET0750001024J	1,000,000.00
DJ	HMET0700000223J	1,000,000.00	EK	HMET0725001124K	1,000,000.00
DK	HMET0700001223K	500,000.00	EL	HMET0750001124L	400,000.00
DL	HMET0675000823L	500,000.00	EM	HMET0800001126M	600,000.00
DQ	HMET0725000325Q	250,000.00	EN	HMET0750001224N	500,000.00
DM	HMET0650000923M	500,000.00	EO	HMET0750000125O	790,000.00
DN	HMET0675000324N	500,000.00			



CENTRAL FIDUCIARIA

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).**

PRESTAMOS JUBILADOS	749,072.90
CARTERA CEDIDA	29,258,277.54

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).**

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.**



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS (USD)	COBERTURA (%)
F	HMET075000522F	09/05/2018	09/05/2022	100,000.00				
G	HMET0800000524G	09/05/2018	09/05/2023	250,000.00				
I	HMET0800000522I	16/05/2018	16/05/2022	500,000.00				
K	HMET0800000522K	25/05/2018	25/05/2022	500,000.00				
J	HMET0800000522J	31/05/2018	31/05/2022	650,000.00				
N	HMET0800000722N	20/07/2018	07/20/2022	500,000.00				
U	HMET0800000822U	21/08/2018	21/08/2022	500,000.00				
X	HMET0800000922X	26/09/2018	26/09/2022	500,000.00				
AC	HMET0800001022E	25/10/2018	25/10/2022	300,000.00				
AG	HMET0800001122G	22/11/2018	22/11/2022	600,000.00				
AP	HMET0800001223P	22/01/2019	22/01/2023	500,000.00				
AR	HMET0800001223K	13/02/2019	13/02/2023	500,000.00				
AU	HMET0800001223U	19/07/2019	19/07/2023	1,000,000.00				
AW	HMET0800001223W	27/02/2019	27/02/2023	750,000.00				
BJ	HMET0750001022J	16/10/2019	16/10/2022	1,000,000.00				
BK	HMET0725000223K	08/02/2020	08/02/2023	900,000.00				
BN	HMET0750000422N	05/04/2020	05/04/2022	1,000,000.00				
BO	HMET0750000422O	12/04/2020	12/04/2022	500,000.00				
BP	HMET0750000422P	27/04/2020	27/04/2022	2,000,000.00				
DS	HMET0775000822S	07/08/2020	08/01/2022	500,000.00				
BV	HMET0775000822V	14/08/2020	14/08/2022	1,000,000.00				
DW	HMET0775000822W	24/08/2020	24/08/2022	1,000,000.00				
BU	HMET0775000822U	27/08/2020	27/08/2022	500,000.00				
BX	HMET0775000922X	03/09/2020	03/09/2022	1,000,000.00				
BY	HMET0750000822Y	11/09/2020	11/09/2022	300,000.00				
BZ	HMET0775000722Z	12/09/2020	07/12/2022	500,000.00				
CA	HMET0775000822A	19/09/2020	19/09/2022	500,000.00				
CC	HMET0775000822C	26/09/2020	26/09/2022	200,000.00				
CD	HMET0775001022D	04/10/2020	04/10/2022	500,000.00				
CE	HMET0775000822E	17/10/2020	17/08/2022	350,000.00				
CF	HMET0775000822F	19/10/2020	19/08/2022	300,000.00				
CG	HMET0775000822G	29/10/2020	29/08/2022	500,000.00				
CI	HMET0800000922I	23/10/2020	23/09/2023	500,000.00				
CH	HMET0725000922H	06/11/2020	06/05/2022	950,000.00				
CK	HMET0775001022K	19/11/2020	10/19/2022	1,000,000.00				
CL	HMET0775001122L	19/11/2020	19/11/2022	998,000.00				
CM	HMET0775000922M	23/11/2020	23/11/2022	1,000,000.00				
CN	HMET0775001222N	19/12/2020	19/12/2022	998,000.00				
CO	HMET0775001222O	21/12/2020	12/21/2022	998,000.00				
CO	HMET0775000122O	21/01/2021	21/01/2023	1,000,000.00				
CO	HMET0775000122O	29/01/2021	29/01/2023	1,100,000.00				
CR	HMET0775000122R	30/01/2021	30/01/2023	500,000.00				
CP	HMET0725000422P	05/02/2021	05/04/2022	160,000.00				
CF	HMET0775000222T	13/02/2021	13/02/2023	2,000,000.00				
CY	HMET0775000622Y	15/02/2021	15/08/2022	550,000.00				
CW	HMET0800001224W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00				
CV	HMET0775000222V	27/02/2021	27/02/2023	350,000.00				
CZ	HMET0750001122Z	20/03/2021	20/11/2022	500,000.00				
DA	HMET0750001222A	20/03/2021	20/12/2022	992,000.00				
DB	HMET0750000422B	24/03/2021	24/04/2023	500,000.00				
DC	HMET0750000222C	26/03/2021	26/03/2023	500,000.00				
DD	HMET0775000422D	15/04/2021	15/04/2023	500,000.00				
DE	HMET0750000422E	25/04/2021	25/04/2023	700,000.00				
DF	HMET0750000422F	23/05/2021	23/05/2023	394,000.00				
DG	HMET0750000522G	29/05/2021	29/05/2023	492,000.00				
DH	HMET0750000522H	29/05/2021	29/05/2023	800,000.00				
DI	HMET0725000122I	30/08/2021	30/01/2023	445,000.00				
DJ	HMET0700000222J	08/11/2021	02/08/2023	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				39,555,000.00	43,664,700.09	110%	79,172,686.45	200%
DK	HMET0700001223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00				
DL	HMET0750000822L	13/02/2022	13/08/2023	500,000.00				
DO	HMET0725000322O	11/03/2022	11/03/2025	250,000.00				
DM	HMET0650000922M	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00				
DN	HMET0675000322N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DO	HMET0700000922O	26/03/2022	26/03/2025	988,000.00				
DP	HMET0750000322P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				1,084,000.00				
Total de emisiones en circulación				43,639,000.00				

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



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022													
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)					
G	HMET0800000523G	09/05/2018	09/05/2023	250,000.00	39,866,622.11	119%	68,010,236.03	203%					
N	HMET0800000722N	20/07/2018	07/20/2022	500,000.00									
U	HMET0800000822U	21/08/2018	21/08/2022	500,000.00									
X	HMET0800000922X	26/09/2018	26/09/2022	500,000.00									
AE	HMET0800001022E	25/10/2018	25/10/2022	300,000.00									
AG	HMET0800001122G	22/11/2018	22/11/2022	600,000.00									
AP	HMET0800001223P	22/01/2019	22/01/2023	500,000.00									
AR	HMET0800001223R	13/02/2019	13/02/2023	500,000.00									
AU	HMET0800001223U	13/02/2019	13/02/2023	1,000,000.00									
AW	HMET0800001223W	27/02/2019	27/02/2023	750,000.00									
BJ	HMET0750001022J	16/10/2019	16/10/2022	1,000,000.00									
BK	HMET0725000223K	03/02/2020	03/02/2023	900,000.00									
BS	HMET0725000822S	07/08/2020	08/07/2022	500,000.00									
BV	HMET0725000822V	14/08/2020	14/08/2022	1,000,000.00									
BW	HMET0725000822W	24/08/2020	24/08/2022	1,000,000.00									
BU	HMET0725000822U	27/08/2020	27/08/2022	500,000.00									
BX	HMET0725000922X	03/09/2020	03/09/2022	1,000,000.00									
BY	HMET0750000822Y	11/09/2020	11/08/2022	300,000.00									
BZ	HMET0725000722Z	12/09/2020	07/12/2022	500,000.00									
CA	HMET0725000822A	19/09/2020	19/08/2022	500,000.00									
CC	HMET0725000822C	26/09/2020	26/08/2022	200,000.00									
CD	HMET0725001022D	04/10/2020	04/10/2022	500,000.00									
CE	HMET0725000822E	12/10/2020	12/08/2022	350,000.00									
CG	HMET0725000822G	23/10/2020	23/08/2022	500,000.00									
CF	HMET0800000923I	23/10/2020	23/09/2023	500,000.00									
CK	HMET0725001022K	19/11/2020	19/10/2022	1,000,000.00									
CL	HMET0725001122L	19/11/2020	19/11/2022	998,000.00									
CM	HMET0725000922M	23/11/2020	23/09/2022	1,000,000.00									
CN	HMET0725001222N	20/12/2020	19/12/2022	996,000.00									
CO	HMET0725001222O	21/12/2020	21/12/2022	990,000.00									
TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022													
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO					MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)	
CQ	HMET0725000123Q	21/01/2021	21/01/2025	1,000,000.00					39,866,622.11	119%	68,010,236.03	203%	
CK	HMET0725000123X	29/01/2021	29/01/2023	1,100,000.00									
CR	HMET0725000123R	30/01/2021	30/01/2023	500,000.00									
CI	HMET0725000223T	13/02/2021	13/02/2023	2,000,000.00									
CY	HMET0725000822Y	15/02/2021	15/08/2022	950,000.00									
CV	HMET0725000223V	27/02/2021	27/02/2023	850,000.00									
CW	HMET0800000224W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00									
CZ	HMET0750001122Z	20/03/2021	20/11/2022	500,000.00									
DA	HMET0750001222A	20/03/2021	20/11/2022	990,000.00									
DB	HMET0750000123B	24/03/2021	24/04/2023	500,000.00									
DC	HMET0750000223C	26/03/2021	26/02/2023	500,000.00									
DD	HMET0725000423D	15/04/2021	15/04/2023	500,000.00									
DE	HMET0750000423E	23/04/2021	25/04/2023	700,000.00									
DF	HMET0750000423F	21/05/2021	21/04/2023	500,000.00									
DG	HMET0750000523G	29/05/2021	29/05/2023	192,000.00									
DH	HMET0750000523H	29/05/2021	29/05/2023	800,000.00									
DI	HMET0725000523I	30/05/2021	30/05/2023	450,000.00									
DJ	HMET0700000223J	08/11/2021	07/08/2023	1,000,000.00									
DK	HMET0700001223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00									
DL	HMET0750000923L	13/02/2022	13/08/2023	500,000.00									
Total de las emisiones en circulación y con garantías caducadas al fideicomiso				39,580,000.00									
DM	HMET0650000923M	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario								
DN	HMET0675000324N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00									
DO	HMET0700000325O	28/03/2022	28/03/2025	999,000.00									
DP	HMET0675000324P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00									
DR	HMET0700000424R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00									
DS	HMET0660001023S	05/04/2022	05/10/2023	190,000.00									
DT	HMET0700000424T	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00									
DU	HMET0700000524U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00									
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				5,579,000.00									
Total de emisiones en circulación				40,139,000.00									

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

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
AF	HMET0800000022E	09/05/2018	09/05/2023	250,000.00				
AG	HMLT0800001022E	25/10/2018	25/10/2023	300,000.00				
AP	HMET08000000122E	22/11/2018	22/11/2023	500,000.00				
AR	HMET0800000022R	22/03/2019	22/03/2023	300,000.00				
ALJ	HMET0800000022U	13/02/2019	13/02/2023	500,000.00				
AW	HMLT0800000022V	27/07/2019	27/07/2023	1,000,000.00				
BJ	HMET0750001022J	16/10/2019	16/10/2022	1,000,000.00				
BK	HMET075000223K	02/02/2020	02/02/2023	500,000.00				
CU	HMET0750001022D	04/10/2020	04/10/2022	500,000.00				
CI	HMLT0800000022I	23/11/2020	23/11/2023	500,000.00				
CK	HMET0750001022K	19/11/2020	19/11/2022	1,000,000.00				
CL	HMET0750001322L	19/11/2020	19/11/2022	993,000.00				
CN	HMET0750001222N	19/12/2020	19/12/2022	996,000.00				
CO	HMET0750001222O	21/12/2020	21/12/2022	990,000.00				
CO	HMET0750001230I	21/01/2021	21/01/2023	1,000,000.00	33,964,100.62	110%	61,655,112.39	201%
CX	HMET0750001230X	29/01/2021	29/01/2023	1,100,000.00				
CR	HMET0750001230R	30/01/2021	30/01/2023	500,000.00				
CT	HMET075000223T	13/02/2021	13/02/2023	2,000,000.00				
CV	HMET075000223V	27/02/2021	27/02/2023	350,000.00				
CW	HMET080000223W	27/02/2021	27/02/2024	400,000.00				
C7	HMET07500011227	20/03/2021	20/11/2022	500,000.00				
DA	HMET0750001222A	20/03/2021	20/12/2022	990,000.00				
DB	HMET075000322B	24/03/2021	24/03/2023	500,000.00				
DC	HMET075000223C	26/03/2021	26/03/2023	500,000.00				
DD	HMLT0750001230D	15/04/2021	15/04/2023	500,000.00				
DE	HMET0750000422E	25/04/2021	25/04/2023	700,000.00				
DF	HMET0750000422F	21/05/2021	21/04/2023	584,000.00				
DG	HMET0750000522G	29/05/2021	29/05/2023	492,000.00				
DH	HMET0750000522H	29/05/2021	29/05/2023	800,000.00				
TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
DJ	HMET0750001230J	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	HMET0675000822L	13/02/2022	13/08/2023	500,000.00				
DQ	HMET0725000322Q	11/03/2022	11/03/2023	250,000.00				
DM	HMET0650000922M	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00				
DN	HMET0675000322N	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DO	HMET0700000322O	28/03/2022	28/03/2023	993,000.00	33,964,100.62	110%	61,655,112.39	201%
DP	HMET0675000322P	28/03/2022	28/03/2024	846,000.00				
DR	HMET0700000422R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
DS	HMET0650001022S	05/04/2022	05/10/2023	490,000.00				
DI	HMET0700000422I	21/04/2022	21/04/2024	1,000,000.00				
DU	HMET0700000522U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				30,739,000.00				
DV	HMET0700000522V	07/08/2022	07/08/2024	400,000.00				
DW	HMET0750000722W	12/08/2022	12/08/2024	350,000.00				
DX	HMET0700000822X	14/08/2022	14/08/2024	1,000,000.00				
DY	HMET0700000822Y	15/08/2022	15/02/2024	536,000.00				
DZ	HMET0750000922Z	19/08/2022	19/08/2024	500,000.00				
EA	HMET0750000822A	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
EB	HMET0650000822B	24/08/2022	24/08/2024	1,000,000.00				
EC	HMET0750000922C	15/09/2022	15/09/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0700000322D	23/09/2022	23/03/2024	800,000.00				
EE	HMET0750000922E	21/09/2022	21/09/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0700000322F	26/09/2022	26/03/2024	750,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				7,428,000.00				
Total de emisiones en circulación				38,167,000.00				

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 **cuarto trimestre de 2022** 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:

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

- a) Las Series G, AP, AR, AU, AW, BK, CI, CQ, CX, CR, CT, CV, CW, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DQ, DM, DN, DO, DP, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA y EB cumplen con la cobertura indicada.
- b) La Serie EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN y EO se encuentra en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2023								
SERIE	NOMBRE TÉCNICO	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colono	Monto en Prestamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
AP	HMET0800000239	09/05/2018	09/05/2023	250,000.00				
AR	HMET0800000239	22/01/2019	22/03/2023	500,000.00				
AU	HMET0800000239	15/07/2019	17/03/2023	500,000.00				
AW	HMET0800000239	17/02/2019	15/02/2023	1,000,000.00				
BK	HMET0725000223W	27/02/2019	27/02/2023	750,000.00				
CI	HMET0725000223K	03/02/2020	03/02/2023	500,000.00				
CQ	HMET0800000231	23/10/2020	23/09/2023	500,000.00				
CX	HMET0725000223G	23/01/2021	21/03/2023	1,000,000.00				
CR	HMET0725000223R	25/01/2021	25/03/2023	1,200,000.00				
CT	HMET0725000223T	30/01/2021	30/01/2023	500,000.00				
CV	HMET0725000223V	17/02/2021	15/02/2023	2,000,000.00				
CW	HMET0800000221W	27/02/2021	27/02/2023	300,000.00				
DB	HMET0725000223B	14/02/2021	24/02/2023	400,000.00				
DC	HMET0725000223C	25/02/2021	24/02/2023	500,000.00				
DD	HMET0725000223D	15/02/2021	15/02/2023	500,000.00				
DE	HMET0725000223E	25/01/2021	25/02/2023	500,000.00				
DF	HMET0725000223F	21/05/2021	21/04/2023	700,000.00				
DG	HMET0725000223G	20/05/2021	20/05/2023	500,000.00				
DH	HMET0725000223H	25/05/2021	25/05/2023	482,000.00				
DI	HMET0725000223I	30/09/2021	29/09/2023	500,000.00	30,007,390.44	130%	54,480,401.91	200%
DJ	HMET0725000223J	08/12/2021	02/08/2023	1,000,000.00				
DK	HMET0725000223K	22/12/2021	22/12/2023	500,000.00				
DL	HMET0725000223L	14/02/2022	14/08/2023	500,000.00				
DM	HMET0800000223M	11/03/2022	11/03/2023	250,000.00				
DN	HMET0800000223N	20/03/2022	20/09/2023	500,000.00				
DO	HMET0725000223O	22/03/2022	22/03/2024	500,000.00				
DP	HMET0725000223P	20/03/2022	20/03/2025	983,000.00				
DQ	HMET0725000223Q	18/05/2022	28/03/2024	845,000.00				
DR	HMET0725000223R	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
DS	HMET0725000223S	05/04/2022	05/04/2024	450,000.00				
DT	HMET0725000223T	27/04/2022	27/04/2024	2,000,000.00				
DU	HMET0725000223U	09/05/2022	09/05/2024	1,000,000.00				
DV	HMET0725000223V	07/08/2022	07/08/2024	400,000.00				
DW	HMET0725000223W	12/08/2022	12/08/2024	450,000.00				
DX	HMET0725000223X	14/08/2022	14/08/2024	1,000,000.00				
DY	HMET0725000223Y	15/08/2022	15/07/2024	242,000.00				
DZ	HMET0725000223Z	18/08/2022	18/08/2024	500,000.00				
EA	HMET0725000223A	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
EB	HMET0800000223B	24/08/2022	24/08/2024	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantías cubiertas al Fideicomiso				27,249,000.00				
EC	HMET0725000223C	17/09/2022	17/09/2024	1,000,000.00				
ED	HMET0725000223D	23/09/2022	23/09/2024	500,000.00				
EE	HMET0725000223E	21/09/2022	21/09/2024	1,000,000.00				
EF	HMET0725000223F	26/09/2022	26/09/2024	250,000.00				
EG	HMET0725000223G	17/10/2022	17/04/2024	200,000.00				
EH	HMET0725000223H	12/10/2022	12/10/2024	500,000.00				
EI	HMET0725000223I	19/10/2022	19/10/2024	475,000.00				
EJ	HMET0725000223J	25/10/2022	25/10/2024	1,000,000.00				
EK	HMET0725000223K	19/11/2022	19/11/2024	895,000.00				
EL	HMET0725000223L	21/11/2022	21/11/2024	400,000.00				
EM	HMET0800000223M	22/11/2022	22/11/2026	240,000.00				
EN	HMET0725000223N	18/12/2022	18/12/2024	500,000.00				
EO	HMET0725000223O	21/12/2022	21/01/2025	700,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				8,854,000.00				
Total de emisiones en circulación				36,103,000.00				

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

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
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

[Handwritten signature]



CENTRAL FIDUCIARIA

10 de enero 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 31 de diciembre de 2022:

1. **Nombre del Emisor:**

HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$40MM Fideicomiso 78-000045.

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

Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016.

3. **Monto Total registrado.**

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

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2022 veintiseis millones ciento treinta y dos mil cuarenta y nueve dólares con veintiun centésimos (USD 26,132,049.21).

5. **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
BC	HMET0800000723C	200,000.00
BP	HMET0775000123P	2,000,000.00
BQ	HMET0775000223Q	1,500,000.00
BS	HMET0750000323S	1,500,000.00
BU	HMET0750000423U	1,500,000.00
BV	HMET0750000523V	1,000,000.00
BX	HMET0725000723X	1,500,000.00
BY	HMET0750000723Y	1,500,000.00
BZ	HMET0725000723Z	500,000.00
CA	HMET0725000723A	2,000,000.00
CB	HMET0750000823B	1,100,000.00
CC	HMET0750000923C	630,000.00
CD	HMET0750001023D	1,000,000.00
CE	HMET0700001223E	1,000,000.00
CF	HMET0675000623F	300,000.00
CG	HMET0675000723G	400,000.00
CH	HMET0725000123H	500,000.00
CI	HMET0700000223I	900,000.00
CJ	HMET0700000323J	600,000.00
CK	HMET0675000323K	650,000.00
CL	HMET0650000823L	500,000.00
CM	HMET0650000423M	1,000,000.00
CN	HMET0700000423N	1,000,000.00
CO	HMET0650000623O	1,000,000.00
CP	HMET0650000923P	1,000,000.00
CQ	HMET0750000823Q	2,000,000.00
CR	HMET0700000823R	1,000,000.00
CS	HMET0750000823S	500,000.00
CT	HMET0725000923T	500,000.00
CU	HMET0700000923U	350,000.00
CV	HMET0800000923V	350,000.00
CW	HMET0750001023W	1,000,000.00
CX	HMET0650001123X	1,000,000.00

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

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

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

La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 714 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria.

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

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

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

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

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

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

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 fideicomitados en caso de que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.

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

12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres

TRIMESTRE DE ENERO A MARZO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
BR	HMET0775000722B	26/07/2020	26/07/2022	1,795,000.00	29,873,771.07	110%	56,214,834.34	207%
BC	HMET0800000723C	26/07/2020	26/07/2023	200,000.00				
BD	HMET0775000822D	11/08/2020	21/08/2022	2,000,000.00				
BF	HMET0775000922F	09/09/2020	09/09/2022	700,000.00				
BG	HMET0750000822G	26/09/2020	26/09/2022	300,000.00				
BH	HMET0775000822H	02/10/2020	07/08/2022	500,000.00				
BI	HMET0775000922I	02/10/2020	07/08/2022	500,000.00				
BJ	HMET0775000622J	08/10/2020	08/06/2022	2,995,000.00				
BL	HMET0775000922L	18/10/2020	18/09/2022	500,000.00				
BM	HMET0775000722M	26/10/2020	26/07/2022	500,000.00				
BN	HMET0775001022N	30/10/2020	30/10/2022	500,000.00				
BO	HMET0775001022O	23/11/2020	23/10/2022	1,500,000.00				
BP	HMET0775000123P	29/11/2021	29/01/2023	1,980,000.00				
BQ	HMET0775000723Q	15/02/2021	15/02/2023	1,496,000.00				
BR	HMET0750000823R	20/02/2021	20/08/2022	500,000.00				
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	1,498,000.00				
BY	HMET0750000723Y	10/07/2021	10/07/2023	1,500,000.00				
BZ	HMET0725000723Z	20/07/2021	20/07/2023	492,000.00				
CA	HMET0725000723A	25/07/2021	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	560,000.00				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				27,101,000.00				
CD	HMET0750001023D	20/10/2021	20/10/2023	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
CE	HMET0700001223E	13/12/2021	13/12/2023	1,000,000.00				
CF	HMET0675000623F	20/12/2021	20/06/2023	900,000.00				
CG	HMET0675000723G	25/01/2022	26/07/2023	400,000.00				
CH	HMET0725000125H	27/01/2022	27/01/2025	493,000.00				
CJ	HMET0700000224I	21/02/2022	21/02/2024	837,000.00				
CK	HMET0675000324K	07/03/2022	07/03/2024	650,000.00				
CJ	HMET0700000325J	07/03/2022	07/03/2025	600,000.00				
CL	HMET0650000923L	11/03/2022	11/09/2023	500,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				5,780,000.00				
Total de emisiones en circulación				32,881,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022												
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)				
BB	HMET0775000722B	26/07/2020	26/07/2022	1,795,000.00	31,318,781.99	118%	55,939,884.20	211%				
BC	HMET0800000723C	26/07/2020	26/07/2023	200,000.00								
BD	HMET0775000822D	11/08/2020	11/08/2022	2,000,000.00								
BF	HMET0775000922F	09/09/2020	09/09/2022	700,000.00								
BG	HMET0750000822G	26/09/2020	26/08/2022	300,000.00								
BH	HMET0775000822H	02/10/2020	02/08/2022	500,000.00								
BI	HMET0775000922I	02/10/2020	02/09/2022	500,000.00								
BM	HMET0775000722M	26/10/2020	26/07/2022	500,000.00								
BL	HMET0775000922L	18/10/2020	18/09/2022	500,000.00								
BN	HMET0775001022N	30/10/2020	30/10/2022	500,000.00								
BO	HMET0775001022O	23/11/2020	23/10/2022	1,500,000.00								
BP	HMET0775000123P	29/01/2021	29/01/2023	1,980,000.00								
BQ	HMET0775000223Q	15/02/2021	15/02/2023	1,486,000.00								
BR	HMET0750000822R	20/02/2021	20/08/2022	500,000.00								
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	1,498,000.00								
BY	HMET0750000723Y	10/07/2021	10/07/2023	1,500,000.00								
BZ	HMET0725000723Z	20/07/2021	20/07/2023	492,000.00								
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	20/05/2023	300,000.00								
				26,476,000.00								
CG	HMET0675000723G	26/01/2022	26/07/2023	400,000.00					En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
CH	HMET0725000125H	27/01/2022	27/01/2025	500,000.00								
CI	HMET0700000224I	21/02/2022	21/02/2024	900,000.00								
CE	HMET0700000325I	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 las emisiones en circulación no cubiertas				6,550,000.00								
Total de emisiones en circulación				33,026,000.00								



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
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	25,088,614.70	110%	45,532,692.80	200%
BN	HMET07750000222N	30/10/2020	30/10/2022	500,000.00				
BD	HMET0775001022O	23/11/2020	23/10/2022	1,500,000.00				
BP	HMET0775000123P	29/01/2021	29/01/2023	1,980,000.00				
BQ	HMET0775000223Q	15/02/2021	15/02/2023	1,196,000.00				
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	21/07/2024	900,000.00				
CJ	HMET0700000325J	07/03/2022	07/03/2025	600,000.00				
CK	HMET0675000324K	07/03/2022	07/03/2024	550,000.00				
CL	HMET0650000923L	11/03/2022	11/09/2023	500,000.00				
				22,741,000.00				
CM	HMET0650000427M	06/04/2022	06/04/2027	1,000,000.00	En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario			
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	985,000.00				
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	465,000.00				
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	0.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				8,647,000.00				
Total de emisiones en circulación				31,388,000.00				

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 **cuarto trimestre de 2022** 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 BC, BP, BQ, BS, BU, BV, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN y CO cumplen con la cobertura indicada.
- b) Las CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW y CX se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de Fideicomiso.



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
Serie	Nomotecnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
BC	HMET080000723C	26/07/2020	25/07/2023	200,000.00	26,132,049.21	110%	47,482,000.00	200%
BP	HMET0775000123P	29/01/2021	29/01/2023	1,580,000.00				
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	HME10650000923P	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	HMET0750000874Q	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				

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.centraalfiduciaria.com



CENTRAL FIDUCIARIA

10 de enero de 2022

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

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2022:

- Nombre del Emisor:**
HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$100MM Fideicomiso 78-00000045.
- 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.
- 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.
- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2022 de cincuenta y seis millones seiscientos tres mil ochocientos sesenta dólares con treinta y siete centésimos. (USD 56,603,860.37).
- 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	AV	HMET0650000124V	700,000.00
B	HMET0700000424B	700,000.00	AY	HMET0650000923Y	1,000,000.00
D	HMET0675000424D	140,000.00	AW	HMET0650000124W	1,000,000.00
E	HMET0700000425E	170,000.00	AZ	HMET0650000124Z	500,000.00
C	HMET0700000425C	1,000,000.00	BA	HMET0675000724A	1,200,000.00
F	HMET0650000424F	1,000,000.00	BB	HMET0700000725B	600,000.00
H	HMET0700000425H	750,000.00	BC	HMET0650000124C	500,000.00
I	HMET0675000424I	1,100,000.00	BH	HMET0825000728H	300,000.00
J	HMET0675000424J	500,000.00	BE	HMET0650000124E	500,000.00
K	HMET0675000424K	1,000,000.00	BK	HMET0650001023K	600,000.00
M	HMET0700000425M	500,000.00	BG	HMET0750000824G	500,000.00
G	HMET0650000524G	1,000,000.00	BL	HMET0725000824L	1,000,000.00
L	HMET0650001123L	1,400,000.00	BI	HMET0800000826I	1,000,000.00
N	HMET0650000524N	1,000,000.00	BJ	HMET0700000824J	1,000,000.00
O	HMET0700000525O	1,000,000.00	BM	HMET0800000826M	1,000,000.00
W	HMET0625000723W	1,000,000.00	BS	HMET0750000924S	700,000.00
P	HMET0675001123P	1,000,000.00	BU	HMET0700000224U	1,000,000.00
X	HMET0675000524X	1,000,000.00	BO	HMET0800000826O	1,000,000.00
Q	HMET0650000524Q	1,000,000.00	BV	HMET0700000224V	500,000.00
R	HMET0650000524R	500,000.00	BP	HMET0700000824P	500,000.00
S	HMET0700000525S	1,000,000.00	BQ	HMET0725000824Q	300,000.00
T	HMET0650000524T	500,000.00	BR	HMET0725000824R	500,000.00
U	HMET0700000525U	800,000.00	BW	HMET0650001123W	500,000.00
V	HMET0675001223V	650,000.00	BX	HMET0650001123X	1,000,000.00
Y	HMET0650000823Y	600,000.00	BY	HMET0700000424Y	500,000.00
Z	HMET0650000723Z	400,000.00	BZ	HMET0700001223Z	1,000,000.00
AA	HMET0700000625A	750,000.00	CA	HMET0700000324A	1,000,000.00
AD	HMET0625000823D	1,000,000.00	CC	HMET0712501223C	500,000.00
AE	HMET0650000823E	1,050,000.00	CB	HMET0725001024B	1,000,000.00
AB	HMET0700000625B	2,500,000.00	CD	HMET0700000424D	1,000,000.00
AC	HMET0700000625C	500,000.00	CE	HMET0725001024E	750,000.00
AF	HMET0650000823F	400,000.00	CF	HMET0800001026F	750,000.00
AG	HMET0650001223G	500,000.00	CG	HMET0750001024G	500,000.00
AH	HMET0650000823H	1,000,000.00	CH	HMET0750000924H	500,000.00
AI	HMET0650000823I	500,000.00	CI	HMET0675001223I	1,000,000.00
AJ	HMET0650001223J	350,000.00	CJ	HMET0725001024J	1,000,000.00
AK	HMET0800000627K	390,000.00	CK	HMET0800001026K	1,500,000.00
AL	HMET0737500627L	1,500,000.00	BN	HMET0700000124N	500,000.00
AM	HMET0625000923M	1,000,000.00	BT	HMET0700000124T	500,000.00
AN	HMET067500724N	1,700,000.00	CL	HMET0800001126L	1,000,000.00
AO	HMET0700000725O	1,000,000.00	CM	HMET0725000524M	500,000.00
AP	HMET0700000124P	1,000,000.00	BF	HMET0725000624F	500,000.00
AQ	HMET0650000124Q	1,000,000.00	BD	HMET0825001127D	500,000.00
AR	HMET0675000524R	500,000.00	CN	HMET0750001124N	1,000,000.00
AS	HMET0700000725S	1,000,000.00	CO	HMET0750001224O	1,000,000.00
AX	HMET0675000724X	1,000,000.00	CP	HMET0750001224P	500,000.00
AT	HMET0675000724T	1,000,000.00	CQ	HMET0750001224Q	725,000.00
AU	HMET0650000124U	1,000,000.00	CR	HMET0700001223R	500,000.00

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).**

SALDOS DE CARTERA	
HIPOTECARIA	30,231,797.14
EFFECTIVO EN BANCO	1,000.00
DESCUENTOS DIRECTOS	26,371,063.23

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 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 ABRIL A JUNIO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET070000424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
B	HMET070000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
C	HMET070000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
D	HMET0675000424D	07/04/2022	07/04/2024	140,000.00				
E	HMET0700000425E	07/04/2022	07/04/2025	170,000.00				
F	HMET0650000424F	08/04/2022	08/04/2024	1,030,000.00				
G	HMET0650000524G	03/05/2022	03/05/2024	1,000,000.00				
H	HMET0700000425H	13/04/2022	13/04/2025	750,000.00				
I	HMET0675000424I	25/04/2022	25/04/2024	1,050,000.00				
J	HMET0675000424J	27/04/2022	27/04/2024	500,000.00				
K	HMET0675000424K	27/04/2022	27/04/2024	3,000,000.00				
L	HMET0650000123L	03/05/2022	05/11/2023	1,185,000.00				
M	HMET0700000425M	29/04/2022	29/04/2025	500,000.00				
N	HMET0650000524N	05/05/2022	05/05/2024	141,000.00				
O	HMET0700000525O	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
P	HMET0675000123P	06/05/2022	06/11/2023	973,000.00				
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	392,000.00				
U	HMET0700000525U	30/05/2022	30/05/2025	800,000.00				
V	HMET0675000123V	01/06/2022	01/12/2023	390,000.00				
W	HMET0625000723W	05/05/2022	05/07/2023	1,000,000.00				
X	HMET0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	709,000.00				
Y	HMET0650000823Y	01/06/2022	01/08/2023	580,000.00				

En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario

TRIMESTRE DE ABRIL A JUNIO - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
Z	HMET0650000723Z	01/06/2022	01/07/2023	400,000.00				
AA	HMET0700000625A	03/06/2022	03/06/2025	678,000.00				
AB	HMET0700000625B	08/06/2022	08/06/2025	2,500,000.00				
AC	HMET0700000625C	08/06/2022	08/06/2025	410,000.00				
AD	HMET0625000823D	03/06/2022	01/09/2023	1,000,000.00				
AE	HMET0650000823E	03/06/2022	03/08/2023	1,040,000.00				
AF	HMET0650000823F	08/06/2022	08/08/2023	250,000.00				
AG	HMET0650001723G	10/06/2022	10/12/2023	480,000.00				
AH	HMET0650000823H	20/06/2022	20/08/2023	710,000.00				
AI	HMET0650000823I	23/06/2022	23/08/2023	485,000.00				
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				
AM	HMET062500023M	04/07/2022	04/09/2023	0.00				
AN	HMET0675000724N	05/07/2022	05/07/2024	0.00				
AO	HMET0700000725O	06/07/2022	06/07/2025	0.00				
AP	HMET0700000124P	07/07/2022	07/01/2024	0.00				
AQ	HMET0650000124Q	11/07/2022	11/01/2024	0.00				
AR	HMET0675000524R	12/07/2022	12/05/2024	0.00				
AS	HMET0700000725S	13/07/2022	13/07/2025	0.00				
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	0.00				
AU	HMET0650000124U	20/07/2022	20/01/2024	0.00				
AV	HMET0650000124V	20/07/2022	20/01/2024	0.00				
AW	HMET0650000124W	21/07/2022	21/01/2024	0.00				
AX	HMET0675000724X	15/07/2022	15/07/2024	0.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				28,377,000.00				
Total de emisiones en circulación				28,377,000.00				

En proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALÚOS	COBERTURA (%)
A	HMET0750303424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00	20,062,318.80	126%	21,612,752.46	135%
B	HMET0700000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
C	HMET0700000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
D	HMET0675000424D	07/04/2022	07/04/2024	140,000.00				
E	HMET0700000425E	07/04/2022	07/04/2025	170,000.00				
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	1,055,000.00				
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	140,000.00				
O	HMET0700000525O	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
P	HMET0675001123P	06/05/2022	06/11/2023	973,000.00				
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				
Total de las emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso				15,972,000.00				



CENTRAL FIDUCIARIA

TRIMESTRE DE JULIO A SEPTIEMBRE - 2022								
SERIE	NEMOTECNICO	FECHA DE EMISION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO COLOCADO	MONTO EN PRÉSTAMOS (USD)	COBERTURA (%)	VALOR EN AVATÚOS	COBERTURA (%)
V	HMET0675001223V	02/06/2022	02/12/2023	465,000.00				
W	HMET0675000123W	02/06/2022	02/12/2023	1,000,000.00				
X	HMET0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	563,000.00				
Y	HMET0650000823Y	11/05/2022	01/08/2023	240,000.00				
Z	HMET0650000723Z	01/05/2022	01/01/2024	400,000.00				
AA	HMET0675000025AA	03/06/2022	03/06/2025	748,000.00				
AB	HMET0675000625B	08/06/2022	08/06/2025	1,500,000.00				
AC	HMET0675000625C	08/06/2022	08/06/2025	470,000.00				
AD	HMET0675000825D	01/06/2022	01/06/2023	2,000,000.00				
AE	HMET0650000825E	03/06/2022	03/06/2023	2,043,000.00				
AF	HMET0650000825F	08/06/2022	08/06/2023	400,000.00				
AG	HMET0650001223G	10/06/2022	10/01/2023	468,000.00				
AH	HMET0650000825H	01/06/2022	01/06/2023	875,000.00				
AI	HMET0650000825I	23/05/2022	23/05/2023	505,000.00				
AJ	HMET0650001223J	05/05/2022	05/11/2023	335,000.00				
AK	HMET0680000627K	17/05/2022	17/05/2027	390,000.00				
AL	HMET0675000627L	09/05/2022	09/05/2027	1,500,000.00				
AM	HMET0625000123M	04/01/2022	04/09/2023	1,000,000.00				
AN	HMET0675000724N	05/07/2022	05/07/2024	1,130,000.00				
AO	HMET0680000725O	06/07/2022	06/07/2025	1,000,000.00				
AP	HMET065000124P	02/01/2022	01/01/2024	1,600,000.00				
AQ	HMET0650000124Q	11/01/2022	11/01/2024	583,000.00				
AR	HMET0675000524R	22/07/2022	22/05/2024	330,000.00				
AS	HMET0670000725S	19/07/2022	19/07/2025	827,000.00				
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	280,000.00				
AU	HMET0650000124U	20/01/2022	20/01/2024	215,000.00				
AV	HMET065000124V	26/07/2022	26/01/2024	688,000.00				
AW	HMET065000124W	21/07/2022	21/01/2024	1,000,000.00				
AX	HMET0675000724X	15/07/2022	15/07/2024	587,000.00				
AY	HMET0650000923Y	21/01/2022	20/09/2023	1,000,000.00				
AZ	HMET065000124Z	25/07/2022	25/01/2024	500,000.00				
BA	HMET0675000724A	26/07/2022	26/07/2024	37,000.00				
BB	HMET0670000725B	16/01/2022	16/07/2025	330,000.00				
BC	HMET0650000124B	26/01/2022	26/01/2024	500,000.00				
BD	HMET0650000725D	26/07/2022	26/07/2025	1,000.00				
BE	HMET065000124E	27/07/2022	27/01/2024	200,000.00				
BF	HMET0675000724F	20/01/2022	20/07/2024	0.00				
BG	HMET0675000724G	22/06/2022	01/08/2024	500,000.00				
BH	HMET0625000725H	26/07/2022	26/01/2024	300,000.00				
BI	HMET0600000825I	10/08/2022	10/08/2026	2,000,000.00				
BJ	HMET0675000824J	21/08/2022	11/08/2024	868,000.00				
BK	HMET0650001024K	01/08/2022	01/08/2023	588,000.00				
BL	HMET0675000824L	08/08/2022	08/08/2024	870,000.00				
BM	HMET0680000825M	22/08/2022	22/08/2025	1,000,000.00				
BN	HMET0680000825N	22/08/2022	22/08/2025	0.00				
BO	HMET0680000825O	22/08/2022	22/08/2025	580,000.00				
BP	HMET0670000824P	26/08/2022	26/08/2024	500,000.00				
BQ	HMET0675000824Q	26/08/2022	26/08/2024	235,000.00				
BR	HMET0675000824R	23/08/2022	23/08/2024	500,000.00				
BS	HMET0675000824S	22/08/2022	22/08/2024	200,000.00				
BT	HMET0600000825T	18/08/2022	18/08/2025	1,000.00				
BU	HMET0670000824U	19/08/2022	19/08/2024	1,000,000.00				
BV	HMET0680001223V	25/08/2022	25/08/2024	500,000.00				
BW	HMET0650001123W	05/09/2022	01/11/2023	250,000.00				
BX	HMET0650001123X	02/09/2022	01/11/2023	853,000.00				
Total de las emisiones en circulación no cubiertas				35,838,000.00				
Total de emisiones en circulación				51,810,000.00				

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

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 **cuarto trimestre de 2022** es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 120% en el valor de los avatúos 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, W, P, X, Q, R, S, T, U, V, Y, Z, AA, AD, AE, AB, AC, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AX, AT, AU, AV, AY, AW, AZ, BA, BB, BC, BH, BE, BK, BG, BL, BI, BJ, BM, BS, BU, BO, BV, BP, BQ y BR cumplen con la cobertura indicada.



CENTRAL FIDUCIARIA

- b) Las Series BW, BX, BY, BZ, CA, CC, CB, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, BN, BT, CL, CM, BF, BD, CN, CO, CP, CQ y CR se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

TRIMESTRE DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2022								
Serie	Numerotecnico	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúo	Cobertura (%)
A	HMET0750000424A	05/04/2022	05/04/2024	1,000,000.00				
B	HMET0750000424B	07/04/2022	07/04/2024	700,000.00				
D	HMET0750000424D	07/04/2022	07/04/2024	340,000.00				
E	HMET0750000424E	07/04/2022	07/04/2024	170,000.00				
C	HMET0750000425C	08/04/2022	08/04/2025	1,000,000.00				
F	HMET0750000424F	08/04/2022	08/04/2024	1,000,000.00				
H	HMET0750000425H	13/04/2022	13/04/2025	750,000.00				
I	HMET0750000424I	25/04/2022	25/04/2024	1,000,000.00				
J	HMET0750000424J	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
K	HMET0750000424K	27/04/2022	27/04/2024	1,000,000.00				
M	HMET0750000425M	28/04/2022	28/04/2025	500,000.00				
G	HMET0750000424G	04/05/2022	04/05/2024	1,000,000.00				
L	HMET0750000423L	03/05/2022	03/05/2024	1,000,000.00				
N	HMET0750000424N	05/05/2022	05/05/2024	141,000.00				
Q	HMET0750000425Q	05/05/2022	05/05/2025	1,000,000.00				
W	HMET0625000723W	04/04/2022	04/04/2023	1,000,000.00				
P	HMET0675000123P	06/05/2022	06/05/2024	443,000.00				
X	HMET0675000524X	12/05/2022	12/05/2024	883,000.00				
U	HMET0650000524U	13/05/2022	13/05/2024	920,000.00				
R	HMET0650000524R	16/05/2022	16/05/2024	300,000.00				
S	HMET0700000525S	23/05/2022	23/05/2025	1,000,000.00				
T	HMET0650000524T	25/05/2022	25/05/2024	442,000.00				
V	HMET0700000525V	30/05/2022	30/05/2025	800,000.00				
Y	HMET0650000823Y	01/06/2022	01/06/2024	590,000.00				
Z	HMET0650000723Z	01/06/2022	01/06/2023	400,000.00				
AA	HMET0700000623A	03/06/2022	03/06/2025	743,000.00				
AB	HMET0650000923B	01/06/2022	01/06/2023	1,000,000.00				
AE	HMET0650000823E	04/06/2022	04/06/2023	1,040,000.00				
AD	HMET0700000623D	08/06/2022	08/06/2025	2,000,000.00				
AC	HMET0700000623C	08/06/2022	08/06/2025	410,000.00				
AI	HMET0650000823I	08/06/2022	08/06/2023	400,000.00				
AG	HMET0650001223G	10/06/2022	10/06/2024	400,000.00				
AH	HMET0650000823H	20/06/2022	20/06/2024	1,000,000.00				
AM	HMET0650002923M	23/06/2022	23/06/2023	300,000.00				
AK	HMET0650002923K	16/06/2022	16/06/2023	350,000.00	50,603,860.37	111%	61,149,142.47	120%
AL	HMET0737500627L	29/06/2022	29/06/2027	1,500,000.00				
AN	HMET0625000323N	04/07/2022	04/07/2023	1,000,000.00				
AO	HMET0700000723O	05/07/2022	05/07/2024	1,120,000.00				
AP	HMET0700000723P	06/07/2022	06/07/2025	1,000,000.00				
AQ	HMET0650001224Q	07/07/2022	07/07/2024	1,000,000.00				
AR	HMET0650001224R	11/07/2022	11/07/2024	983,000.00				
AS	HMET0675000524S	12/07/2022	12/07/2024	500,000.00				
AV	HMET0700000723V	13/07/2022	13/07/2025	827,000.00				
AW	HMET0650000723W	15/07/2022	15/07/2024	667,000.00				
AT	HMET0675000724T	20/07/2022	20/07/2024	383,000.00				
AU	HMET0650001224U	20/07/2022	20/07/2024	215,000.00				
AV	HMET0650001224V	20/07/2022	20/07/2024	658,000.00				
AX	HMET0650000723X	20/07/2022	20/07/2023	1,000,000.00				
AW	HMET0650001224W	21/07/2022	21/07/2024	1,000,000.00				
AZ	HMET0650001224Z	25/07/2022	25/07/2024	500,000.00				
BA	HMET0675000724A	25/07/2022	25/07/2024	37,000.00				
BB	HMET0700000723B	26/07/2022	26/07/2025	330,000.00				
BC	HMET0650000723C	26/07/2022	26/07/2024	600,000.00				
BH	HMET0625000723H	26/07/2022	26/07/2023	300,000.00				
BE	HMET0650001224E	27/07/2022	27/07/2024	200,000.00				
BU	HMET0650001023U	01/08/2022	01/08/2023	599,000.00				
BD	HMET0750000623D	01/08/2022	01/08/2024	500,000.00				
BL	HMET0725000824L	08/08/2022	08/08/2024	1,000,000.00				
BI	HMET0800000825I	10/08/2022	10/08/2026	1,000,000.00				
BJ	HMET0700000824J	11/08/2022	11/08/2024	884,000.00				
BM	HMET0800000825M	12/08/2022	12/08/2025	1,000,000.00				
BN	HMET0750000924N	12/08/2022	12/08/2024	200,000.00				
BU	HMET0700000824U	13/08/2022	13/08/2024	1,000,000.00				
BO	HMET0600000825O	22/08/2022	22/08/2025	950,000.00				
BV	HMET0700000824V	23/08/2022	23/08/2024	900,000.00				
BP	HMET0700000824P	26/08/2022	26/08/2024	300,000.00				
BQ	HMET0725000824Q	26/08/2022	26/08/2024	290,000.00				
BR	HMET0750000824R	29/08/2022	29/08/2024	300,000.00				
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 Avalíos	Cobertura (%)
BW	HMET0650001123W	01/09/2022	01/11/2023	450,000.00				
BX	HMET0650001123X	01/09/2022	01/11/2023	469,000.00				
BY	HMET0700000474Y	05/10/2022	05/04/2024	500,000.00				
BZ	HMET07000001223Z	07/10/2022	07/12/2023	1,000,000.00				
CA	HMET0700000324A	12/10/2022	12/03/2024	999,000.00				
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	740,500.00				
CF	HMET0800001026F	21/10/2022	21/10/2025	750,300.00				
CG	HMET0750001024G	24/10/2022	24/10/2024	390,550.00				
CH	HMET0750000924H	26/10/2022	26/09/2024	500,000.00				
CI	HMET0875001223I	27/10/2022	27/12/2023	564,000.00				
CJ	HMET0775001024J	28/10/2022	28/10/2024	595,000.00				
CK	HMET0800001026K	28/10/2022	28/10/2026	1,500,000.00				
BN	HMET0700000124N	18/11/2022	18/01/2024	201,000.00				
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	175,000.00				
BD	HMET0825001127D	24/11/2022	24/11/2027	465,000.00				
CN	HMET0750001174N	24/11/2022	24/11/2024	1,000,000.00				
CO	HMET0750001224O	05/12/2022	05/12/2024	1,000,000.00				
CP	HMET0750001224P	28/12/2022	28/12/2024	0.00				
CQ	HMET0750001224Q	29/12/2022	29/12/2024	0.00				
CR	HMET0700001223R	14/12/2022	19/12/2023	500,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas				16,646,000.00				
Total de emisiones en circulación :				67,421,000.00				

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

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.


Glenda Rodriguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa 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.centralfiduciaria.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 marzo de 2022



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.

