HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE JUNIO DE 2016

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
30 de junio de 2016

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Monto de la Emisión/Serie	*Tipo de Valor*	*No. Resolución SMV*	*Fecha de Vencimiento*
12,000,000	**Bono**	**295-12**	**8/Oct/2016**
6,000,000	**Bono**	**68-14**	**20/Mar/2018**
9,000,000|A	**Bono**	**83-15***	**19/Mar/2019**
7,000,000 B	**Bono**	**83-15**	**14/dic/2019**
6,000,000 E	**VCN**	**579-14****	**6/Julio/2016**
1,500,000 F	**VCN**	**579-14**	**17/Oct/2016**
10,000,000G	**VCN**	**579-14**	**29/Ene/2017**
3,000,000 H	**VCN**	**579-14**	**04/Febr./2017**
3,000,000 I	**VCN**	**579-14**	**15/Febr./2017**
5,000,000 J	**VCN**	**579-14**	**19/Mar./2017**
6,000,000 K	**VCN**	**579-14**	**24/Mayo/2017**

- *Emisión Autorizada por USUS$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US$42 millones

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:
TELEFONO: 223-6065
FAX: 213-0622
DIRECCION DEL EMISOR: Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:
EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

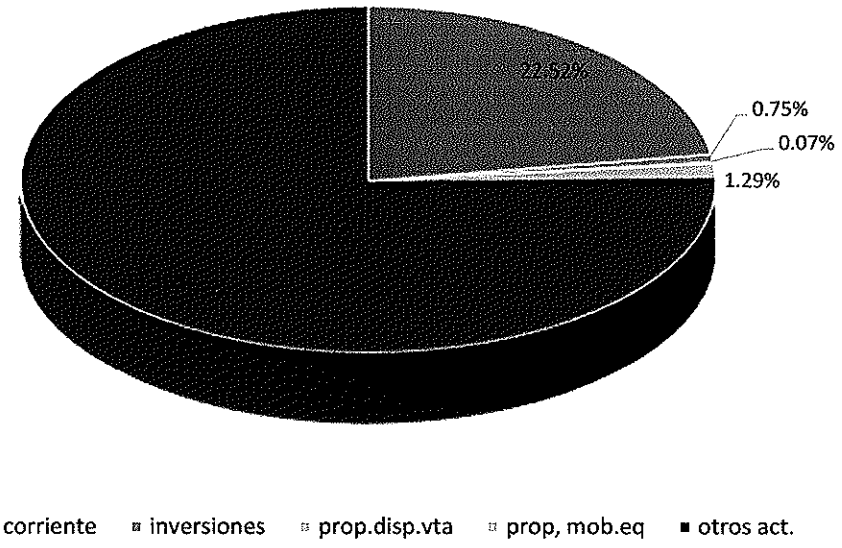
Es importante antes de iniciar el informe, que a partir del año 2016 el balance se ha reclasificado en el rubro de préstamos por cobrar a clientes, ya que antes aparecía la cartera en su totalidad como corriente, y ahora se han separado los vencimientos a más de un año y reclasificado en otros activos.

Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2016, la empresa registró activos circulantes por un monto de US$25,653,926 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 8.57% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2016 en el informe previo .

El efectivo representó US$19,855,040 un aumento del 9.69% vs el 31 de marzo de 2016 producto de un aumento en la colocación de nuevos VCNs y bonos por US$3,097,000 adicionales. La cartera de préstamos aumentó un importante monto de US$4,519,926 adicionales, o un 5.26%. El efectivo representa un 77.40% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar a corto plazo casi el 20.68% más productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 10.79% a corto plazo vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 22.51% del total de activos, el restante 77.49% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 74.73%, mobiliario y equipo de oficinas 1.29%, inversiones en acciones y bonos 0.75%, propiedades disponibles para la venta 0.07%y otros activos representan el restante 0.65%, del total de activos. Por reclasificación contable 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 74.73% del total de activos, rubro que creció vs el último trimestre del año 2015 en 10.06%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de US$90,463,926 o sea 79.39% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a US$113,947,108 y representa un aumento de US$5,412,554 o un 4.99% vs el trimestre terminado el 31 de marzo de 2016, siendo el motor de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos con un (83.45% del total). Este total de activos representan 13.46% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

DISTRIBUCION DE LOS ACTIVOS



Bonos y Valores Comerciales, emitidos y en circulación al 30 de junio de 2016

Al 30 de junio de 2016 se habían colocado Valores Comerciales Negociables B/34,845,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUS$32,783 .000.00 según detalle:

Monto de la Emisión/Serie	*Tipo de Valor*	*No. Resolución SMV*	*Fecha de Vencimiento*	*Monto en circulación USUS$*	*Fiduciaria*
12,000,000	**Bono**	**295-12**	**8/Oct/2016**	**12,000,000**	**ABS Trust**
6,000,000	**Bono**	**68-14**	**20/Mar/2018**	**6,000,000**	**Central Fiduciaria**
9,000,000|A	**Bono**	**83-15***	**19/Mar/2019**	**8,963,000**	**Central Fiduciaria**
7,000,000 B	**Bono**	**83-15**	**14/dic/2019**	**5,820,000**	**Central Fiduciaria**
6,000,000 E	**VCN**	**579-14**	**6/Julio/2016**	**6,000,000**	**Central Fiduciaria**
1,500,000 F	**VCN**	**579-14**	**17/Oct/2016**	**1,500,000**	**Central Fiduciaria**
10,000,000G	**VCN**	**579-14**	**29/Ene/2017**	**9,996,000**	**Central Fiduciaria**
3,000,000 H	**VCN**	**579-14**	**04/Febr./2017**	**1,288,000**	**Central Fiduciaria**
3,000,000 I	**VCN**	**579-14**	**15/Febr./2017**	**2,928,000**	**Central Fiduciaria**
5,000,000 J	**VCN**	**579-14**	**19/Mar./2017**	**2,440,000**	**Central Fiduciaria**

6,000,000 K	**VCN**	**579-14**	**24/Mayo/2017**	**10,689,000**	**Central Fiduciaria**

- *Emisión Autorizada por USUS$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US$42 millones

Al momento de la preparación del presente informe, todas las garantías se encuentran depositadas en los fiduciarios ABS Trust y Central Fiduciaria.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de US$ 104,291,038 un 5.26% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de marzo de 2016, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes US$47,601,471 sea 45.64% del total, que a su vez tuvo un aumento 10.80% vs el 31 de marzo de 2016, básicamente debido a un aumento en sobregiros por 29.86%, y en préstamos por pagar a bancos por 31.01% Los VCNs por pagar aumentaron 7.97%.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 1.79% vs el trimestre anterior, ya que al 30 de junio de 2016 el monto de los mismos fue de US$35,619,691 vs US$34,993,808 al 31 de marzo de 2016. Este aumento obedece a un incremento en los préstamos bancarios por US$ 103,883 y los Bonos por Pagar de US$522,000

Los otros pasivos básicamente se mantuvieron.

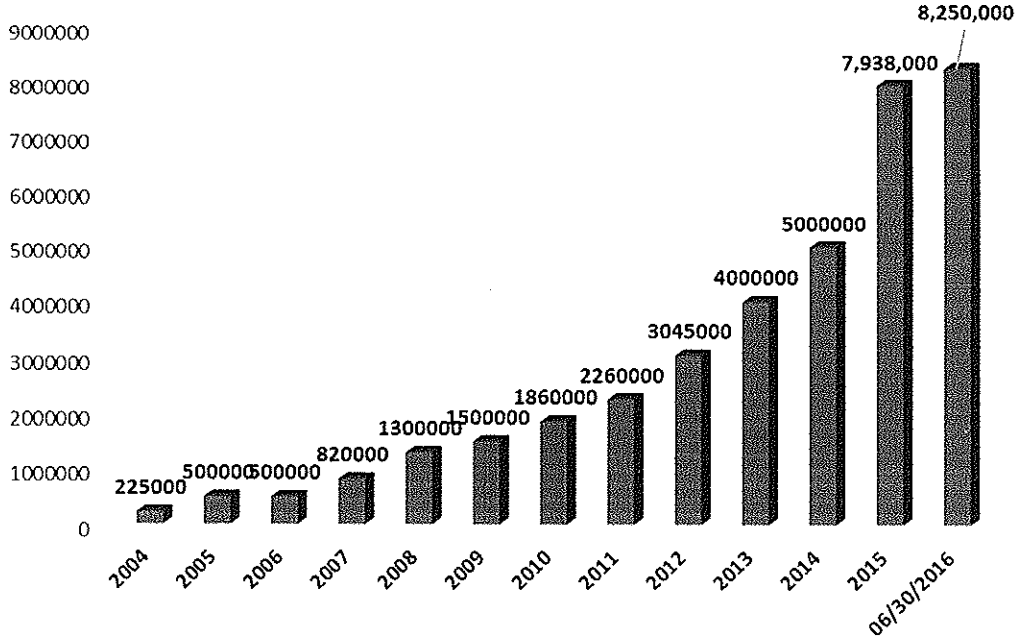
En este trimestre la relación corriente disminuyó ya que al 31 de marzo de 2016 esta relación fue de 0.56 a 1, y para el presente trimestre es 0.54 a 1.

El valor de las 4029 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a US$192,438,331, de los cuales hay 66 hipotecas cedidas a bancos por un monto de US$5,588,660 e hipotecas por US$143,653,309 garantizando las emisiones de VCNs y bonos por US$67,624,000 lo que representa 2.12 veces el saldo por este rubro. Hay un monto de más de $43 millones de hipotecas a la fecha que no garantizan obligación alguna. El monto promedio por préstamo hipotecario al 30 de junio de 2016 es de US$22,453.20. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.13 veces el monto de la cartera de préstamos.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado aumentó en US$250,000.00 en efectivo, un aumento de 3.13% sobre el 31 de marzo de 2016, para llegar a US$8,250,000, cifra que espera continuar aumentando a través del año 2016. Las utilidades retenidas disminuyeron 3.46% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo aumento en emisiones de valores colocadas en el período por US$1,838,000 en VCNs y Bonos Hipotecarios, además hubo un leve aumento en el nivel de endeudamiento que pasó de 10.48 veces a 10.80 veces en el presente trimestre.

EVOLUCION DEL CAPITAL

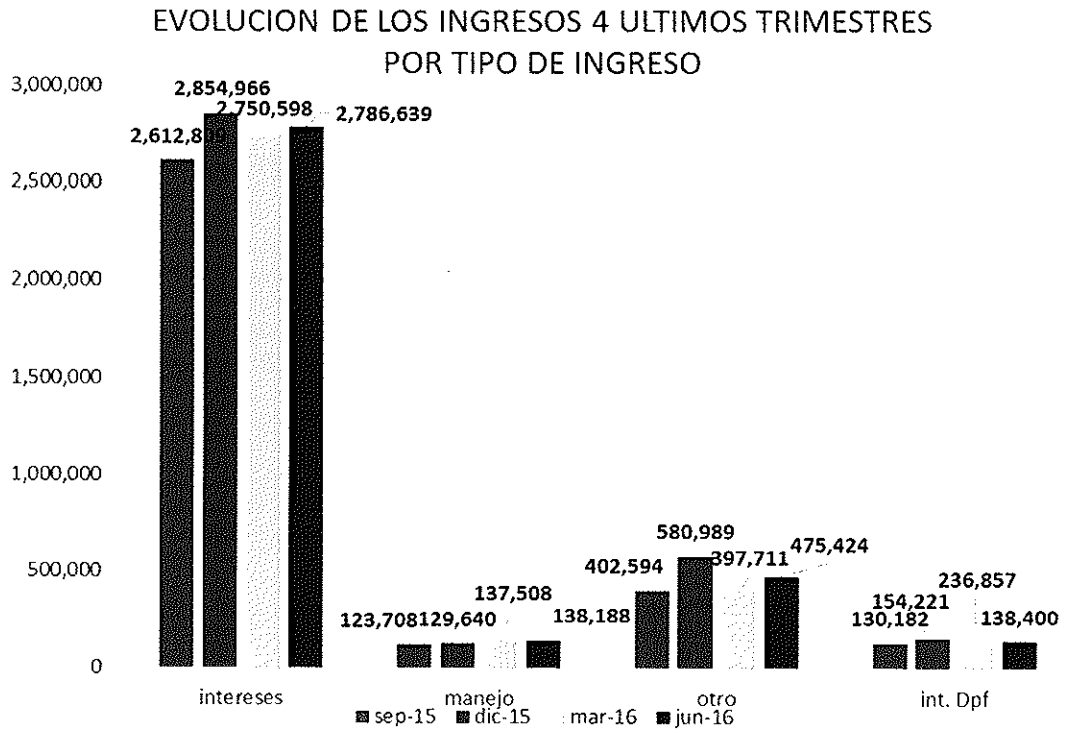


C. RESULTADOS OPERATIVOS

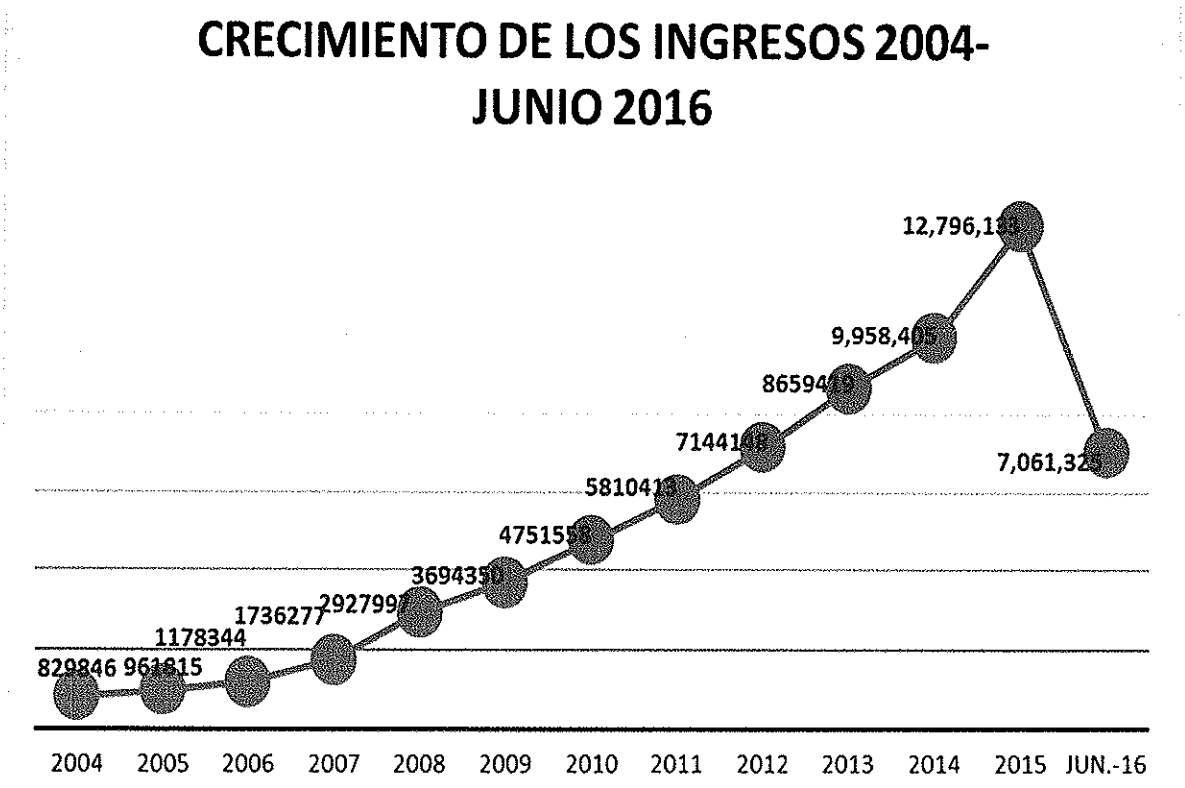
Durante el segundo trimestre del año 2016, la empresa obtuvo ingresos por US$3,538,651, un 4.54% mayor que el trimestre previo y acumulado vs los primeros 6 meses del año 2016 es un 21.60% superior al acumulado del primer semestre del año 2015. Los ingresos se desglosan así: intereses US$2,786,639 Manejo US$ 138,188 ,Otros ingresos US$ 475,424 e intereses ganados en plazo fijo US$138,400.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 78.75%, los gastos de manejo un 3.91%, los otros ingresos 13.43% y los intereses ganados en plazo fijo 3.91 %.

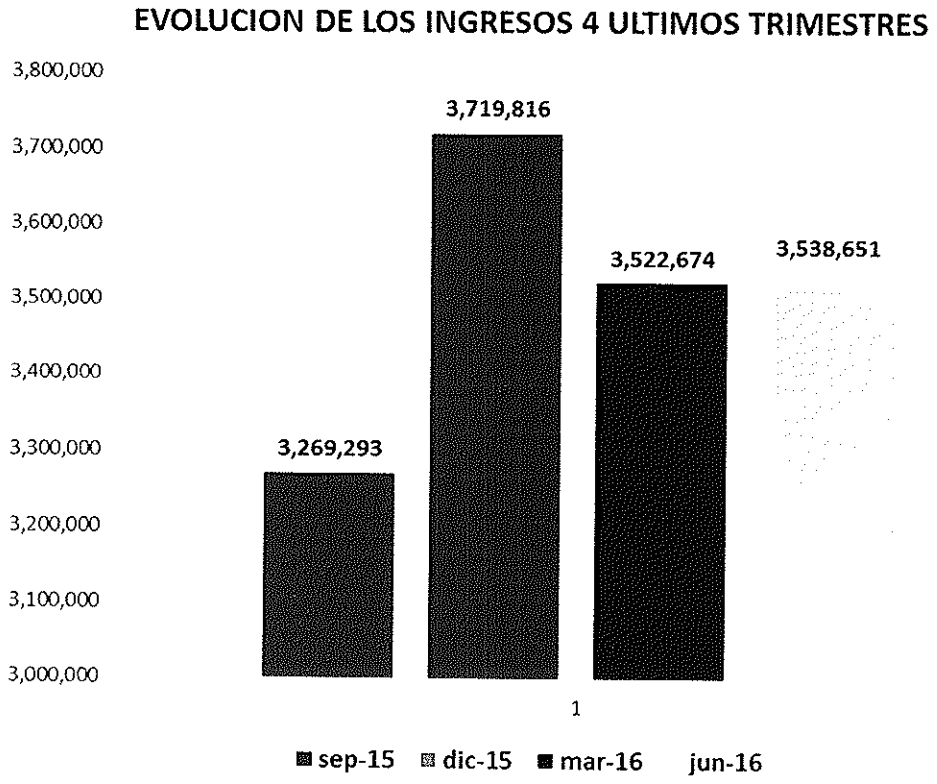
Los ingresos acumulados del año 2016 son 21.60% mayores al mismo período del año 2015 .



CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2004- JUNIO 2016



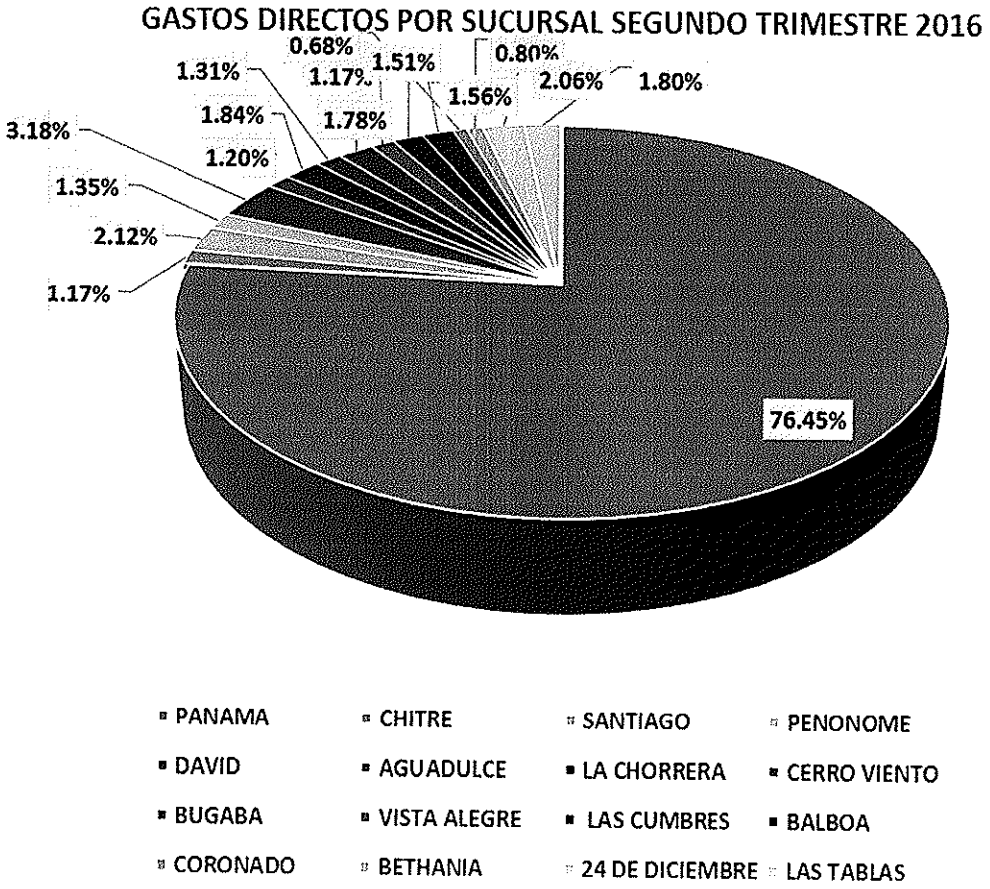
A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma



Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 3,167,864 sea 5.11% mayor que el trimestre vencido el 31 de marzo de 2016. Si comparamos los gastos de de este año de este año vs el período similar al año 2015, los gastos acumulados del año 2016 representan un 23.91 % mayor del total de gastos del año 2015, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones, y mayor número de centros de captación de préstamos en operación, año completo.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$1,525,588 y representan un 48.16% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 879,883 o sea un 27.78% del total de gastos del trimestre.

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



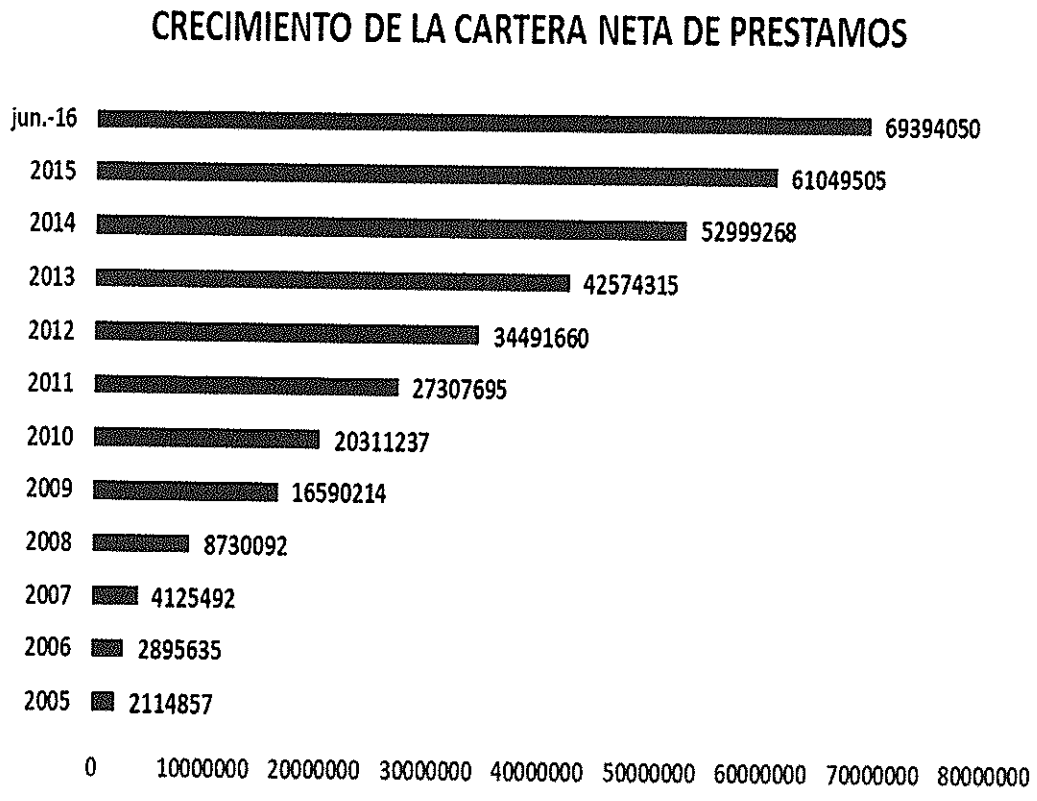
Se registró una utilidad antes de impuestos de US$370,787 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta (después de impuestos) en el trimestre de US$ 310,509. Las utilidades netas acumuladas del año 2016 suman US$ 728,425 y representan un incremento de 14.12% del total de las utilidades netas del año 2015 (primer semestre).

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena y continua campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la consolidación de sus catorce sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y no obstante, haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 5.26 % comparativamente al trimestre anterior y 10.11% de aumento sobre el mismo período del año 2015 acumulado. Consideramos que con la consolidación de los nuevos centros de captación de préstamos abiertos con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa continúa analizando su política de expansión. Es importante mencionar que hubo centros de préstamos que afrontaron necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. La Sucursal de Santiago de Veraguas fue trasladada a un local más amplio. Ya la Junta Directiva autorizó abrir dos nuevos centros de captación de préstamos, además del de Las Tablas abierto el primer trimestre del presente año. Del total de la cartera 97.12% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 2.88% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses. Ningún cliente representa el 0.1% de la cartera.

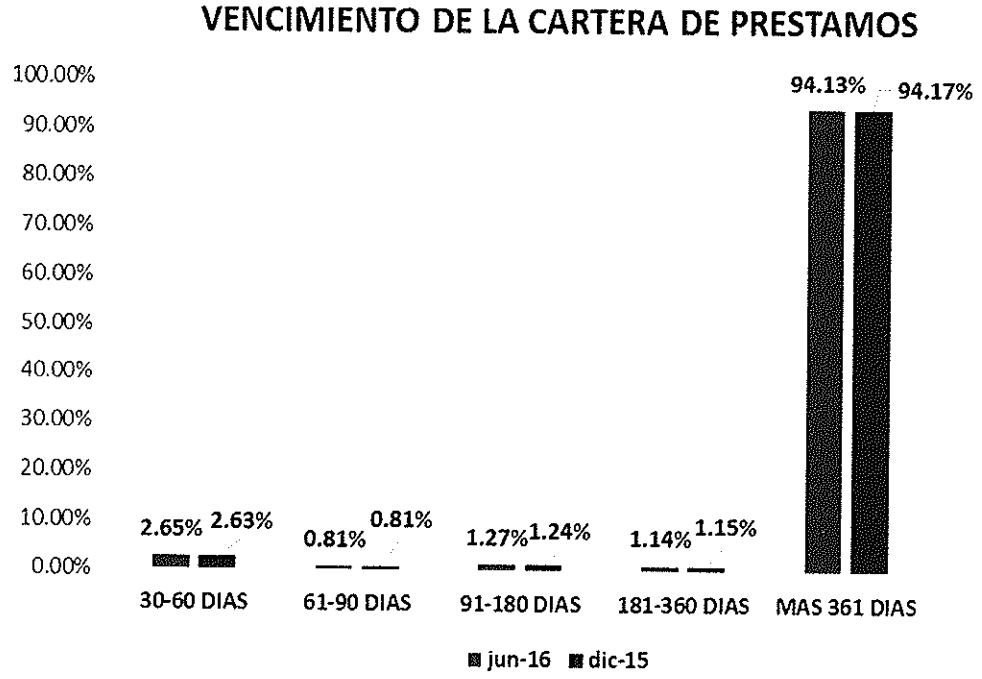
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años:



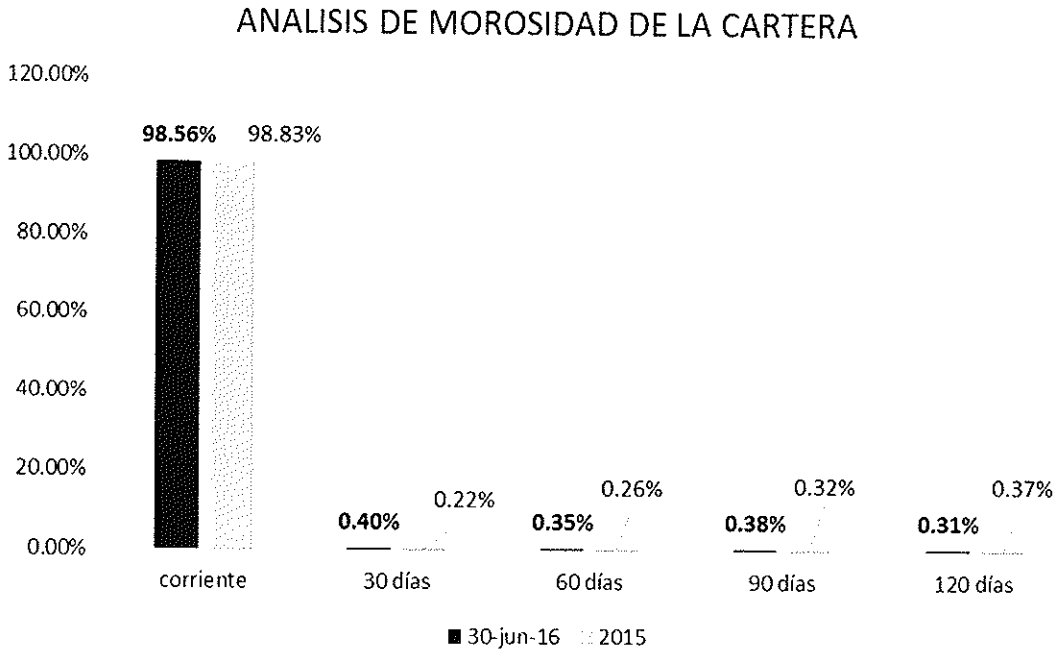
METROCREDIT

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.

.



A continuación un análisis de morosidad de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa basado en el listado de la cartera bruta.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	JUNIO 2016	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015	SEPTIEMBRE 2015
PRESTAMOS	90,463,926	85,944,000	82,161,105	78,274,121
ACTIVOS TOTALES	113,947,108	108,534,554	103,644,313	99,012,825
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	104,291,038	99,078,106	94,667,781	90,983,740
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	8,250,000	8,000,000	7,938,000	6,782,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	9,656,070	9,456,448	8,976,532	8,029,085
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	10.80	10.48	10.55	11.33
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.79	0.79	0.79	0.79
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0278	0.0278	0.0332	0.0292
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0069	.0069	.0069	.0239

- La empresa no establece reservas periódicas para cubrir morosidad sino que aplica a cuentas malas en caso de darse de baja un préstamo.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	JUNIO 2016	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015	SEPTIEMBRE 2015
INGRESOS TOTALES	3,538,651	3,522,674	3,719,816	3,269,293
GASTOS INTERESES	1,525,588	1,284,411	1,284,411	1,325,906
GASTOS DE OPERACIÓN	1,642,276	1,729,325	1,729,325	1,561,979
PERDIDA EN VENTA DE INMUEBLE	0	0	0	0
UTILIDAD O PERDIDA	370,787	508,938	508,938	381,408
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	8,250	8,000	7,938	6,782
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	44.94	63.62	35.00	56.24
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	310,509	417,916	239,958	313,920
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	8,125	7,969	7,360	6,167

METROCREDIT

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2016
(30 de junio de 2016)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2016

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3 - 4
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 25
INFORMACIÓN ADICIONAL	26
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	27
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gastos de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	28
Gastos generales y administrativos	29
Gastos de personal	30

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Alcance
Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros interinos que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2016 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los seis (6) meses terminados en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración para los Estados Financieros
La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros interinos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el Control Interno que la Administración determine que es necesario para permitir que la presentación de los estados financieros interinos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros interinos con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros interinos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros interinos. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros interinos, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de la Empresa, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar, la presentación en conjunto de los estados financieros interinos.

.../...

A los Accionistas y Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros interinos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, al 30 de junio de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los seis (6) meses terminados en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información adicional
Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión acerca de los estados financieros interinos básicos. La información adicional que se acompaña, se presenta para propósitos de análisis y no es parte requerida de los estados financieros interinos básicos. Dicha información ha sido objeto de los procedimientos de auditoría, de la misma forma que fue aplicada a los estados financieros interinos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros interinos básicos.

Baneto y Asociados

2 de agosto de 2016
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de junio de 2016

ACTIVOS	NOTAS	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 19,855,040	B/. 17,974,991
Préstamos por cobrar - clientes	2	5,307,047	4,789,992
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		4,978	2,258
Adelanto a préstamos por cobrar		89,697	101,900
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	260,144	260,144
Seguros pagados por adelantado	4	17,205	1,779
Impuesto municipal adelantado		12,602	-
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5	4,838	706
Total activos corrientes		25,653,926	23,234,145
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	850,000	511,482
Propiedades disponibles para la venta	7	77,864	81,039
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	1,467,274	1,414,372
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	85,156,879	77,371,113
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		-	283,807
Depósito de garantía		20,645	20,390
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	9	75,711	83,156
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		85,898,044	78,403,275
Total activo		**113,947,108**	103,644,313
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **192,438,331**	B/. 175,735,271

Nota: Las cifras a diciembre de 2015, han sido reclasificadas a fin de ser comparativas, uniformes y consistentes con las cifras a junio de 2016.

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de junio de 2016

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	1	B/. 4,554,927	B/. 2,651,701
Cuentas por pagar - proveedores	10	39,473	147,603
V.C.N. por pagar	C	34,841,000	33,300,000
Préstamos por pagar - bancos	11	5,054,305	2,757,457
Impuesto y retenciones por pagar	12	23,247	20,126
Descuento retenidos a empleados		83	-
Adelantos recibidos de clientes		181,322	135,753
FECI - por pagar		1,724,906	1,467,847
Impuesto sobre la renta por pagar	13	1,182,208	980,907
Total pasivos corrientes		47,601,471	41,461,394
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	C	32,783,000	31,231,000
Préstamos por pagar - bancos	11	2,836,691	863,787
Total pasivos a largo plazo		35,619,691	32,094,787
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	17,245,846	17,655,722
Gastos de manejo no devengados	14	3,824,030	3,455,878
Total otros pasivos		21,069,876	21,111,600
Total pasivo		104,291,038	94,667,781
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
13,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 8,250 acciones para junio de 2016 y 7,938 acciones para diciembre de 2015		8,250,000	7,938,000
Utilidades no distribuidas	15	1,406,070	1,038,532
Total patrimonio de los accionistas		9,656,070	8,976,532
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **113,947,108**	B/. 103,644,313

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016

	NOTAS		2016	%		2015	%		AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	5,537,237	78	B/.	4,636,803	80	B/.	900,434	19
Ingresos - gastos de manejo	**14**		275,696	4		232,922	4		42,774	18
Intereses ganados - plazos fijos			375,257	5		227,446	4		147,811	65
Otros ingresos	**16**		873,135	12		709,853	12		163,282	23
Total ingresos			7,061,325	100		5,807,024	100		1,254,301	22
Menos:										
Gastos generales y administrativos	**17**		6,181,600	88		4,988,974	86		1,192,626	24
Ganancia en operaciones			879,725	12		818,050	14		61,675	8
Menos:										
Pérdida en venta de bien inmueble			-	-		25,000	-		(25,000)	(100)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			879,725	12		793,050	14		86,675	11
Menos: impuesto sobre la renta										
Causado			151,300	2		154,752	3		(3,452)	(2)
Utilidad neta		B/.	**728,425**	11	B/.	638,298	11	B/.	90,127	14

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016

	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2014	B/. 5,000,000	B/. 711,912	B/. 5,711,912
Más: emisión de acciones	2,938,000	-	2,938,000
Menos: declaración de dividendos	-	(865,556)	(865,556)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	7,938,000	(153,644)	7,784,356
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2015	-	1,192,176	1,192,176
Saldos al 31 de diciembre de 2015	7,938,000	1,038,532	8,976,532
Saldos al 31 de diciembre de 2015	7,938,000	1,038,532	8,976,532
Más: emisión de acciones	312,000	-	312,000
Menos: declaración de dividendos	-	(333,333)	(333,333)
Impuesto complementario	-	(27,554)	(27,554)
Saldos al 30 de junio de 2016	8,250,000	677,645	8,927,645
Utilidad neta al 30 de junio de 2016	-	728,425	728,425
Saldos al 30 de junio de 2016	B/. **8,250,000**	B/. **1,406,070**	B/. **9,656,070**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016

	30 de junio de 2016	31 de diciembre de 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 11,985,684	B/. 23,424,224
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(6,030,991)	(10,855,356)
Pago de impuestos	(112,780)	(181,547)
Préstamos otorgados	(13,345,210)	(21,580,455)
Adelantos a préstamos	12,203	(26,141)
Total efectivo (utilizado)	(19,476,778)	(32,643,499)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(7,491,094)	(9,219,275)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(193,793)	(234,699)
Depósitos en garantía	(255)	(1,000)
Emisión de acciones	312,000	2,938,000
Adelanto a compra	-	82,170
Inversión en acciones	(338,518)	(45,000)
(Pérdida) venta bien inmueble	-	(25,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	(220,566)	2,714,471
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(2,889,912)	(10,480,718)
Préstamos recibidos	7,159,664	11,725,175
Bonos por pagar	1,552,000	5,981,000
V.C.N. por pagar	1,541,000	3,300,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	283,807	115,502
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	375,257	511,849
Dividendos pagados	(333,333)	(865,556)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	7,688,483	10,287,252
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	(23,177)	3,782,448
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	15,323,290	11,540,842
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	B/. **15,300,113**	B/. 15,323,290

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2016

A. Constitución

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

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 5 de junio de 2015, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a trece millones de dólares (US $13,000,000.00), dividido en trece mil (13,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US $1,000.00).

B. Operación

Es una Empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y personales con duración promedio de 1 a 72 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía España, Cl. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y quince sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas).

C. Emisión de Bonos

Sexta Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la sexta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 295-12 del 27 de agosto de 2012. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de octubre de 2012.
Monto:	Doce Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.12,000,000.00).
Bonos por pagar:	Doce Millones de Balboas (B/.12,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cuatro años (8 de octubre de 2016).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), pagado mensualmente.
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 ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Séptima Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la quinta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 68-14 del 19 de febrero de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	20 de marzo de 2014.
Monto:	Seis Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.6,000,000.00).
Bonos por pagar:	Seis Millones de Balboas (B/.6,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cuatro años (20 de marzo de 2018).
Tasa de interés:	Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente.
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 ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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.

Octava Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la octava Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 83-15 del 13 de febrero de 2015. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	17 de marzo de 2015.
Monto:	Cuarenta y Cinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.45,000,000.00).
Fecha de emisión:	**Serie A**: 19 de marzo de 2015 **Serie B**: 14 de diciembre de 2015 **Serie C**: 24 de marzo de 2016
Monto:	**Serie A**: Nueve Millones de Balboas (B/.9,000,000.00) **Serie B**: Siete Millones de Balboas (B/.7,000,000.00) **Serie C**: Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)
Octava Emisión de Bonos

Bonos por pagar:	**Serie A**: Ocho Millones Novecientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.8,963,000.00). **Serie B**: Cinco Millones Ochocientos Veinte Mil Balboas (B/.5,820,000.00).
Bonos disponible para la venta:	**Serie A**: Treinta y Siete Mil Balboas (B/.37,000.00) **Serie B**: Un Millón Ochenta Mil Balboas (B/.1,180,000.00) **Serie C**: Tres Millones (B/.3,000,000.00)
Plazo:	**Serie A**: 4 años (19 de marzo de 2019) **Serie B**: 4 años (14 de diciembre de 2019) **Serie C**: 4 años (24 de marzo de 2020)
Tasa de interés:	Nueve por ciento anual (9.00%), pagado mensualmente.
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, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria.

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2016
En el informe de ABS Trust, Inc., al 30 de junio de 2016, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso
Fideicomiso VI
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VI emisión) asciende al 30 de junio de 2016 a DOCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON CUARENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,652,746.48).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $26,850,629.28), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2016

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de junio de 2016, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende al 30 de junio de 2016 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,615,637.88).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES OCHO MIL DOSCIENTOS DOS DÓLARES CON SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,008,202.06), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende al 30 de junio de 2016 a DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,267,298.58).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL CINCO DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $31,972,005.66), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende al 30 de junio de 2016 a VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTE Y UN MIL CIENTO VEINTICUATRO DÓLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $27,221,124.45).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES CON SETENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $55,994,487.71), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2015

En el informe de ABS Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2015, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,639,486.52).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,542,751.79), para la misma fecha.

Fideicomiso VI

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VI emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,237,314.67).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL VEINTE DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $27,751,020.44) para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2015

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2015, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,755,859.99).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTIDOS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,476,722.66), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a CINCO MILLONES SESENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $5,060,537.58).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON SESENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $10,369,863.60), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOCE DÓLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $36,833,012.56).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $78,069,155.39), para la misma fecha.

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Monto:	Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.42,000,000.00), emisión parcial:
Fecha de emisión:	**Serie E:** 12 de julio de 2015. **Serie F:** 23 de octubre de 2015. **Serie G:** 3 de febrero de 2016. **Serie H:** 10 de febrero de 2016. **Serie I:** 21 de febrero de 2016. **Serie J:** 24 de marzo de 2016. **Serie K:** 29 de mayo de 2016.
Monto:	**Serie E:** Seis Millones Balboas (B/.6,000,000.00) **Serie F:** Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) **Serie G:** Diez Millones Balboas (B/.10,000,000.00) **Serie H:** Tres Millones Balboas (B/.3,000,000.00) **Serie I:** Tres Millones Balboas (B/.3,000,000.00) **Serie J:** Cinco Millones Balboas (B/.5,000,000.00) **Serie K:** Once Millones Balboas (B/.11,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Treinta y Cuatro Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Balboas (B/.34,845,000.00).
V.C.N. disponibles para la venta:	**Serie G:** Cuatro Mil Balboas (B/.4,000.00) **Serie H:** Un Millón Setecientos Doce Mil Balboas (B/.1,712,000.00) **Serie I:** Setenta y Dos Mil Balboas (B/.72,000.00) **Serie J:** Dos Millones Quinientos Sesenta Mil Balboas (B/.2,560,000.00) **Serie K:** Trescientos Once Mil Balboas (B/.311,000.00)
Plazo:	**Serie E:** 360 días (6 de julio de 2016). **Serie F:** 360 días (17 de octubre de 2016). **Serie G:** 360 días (29 de enero de 2017). **Serie H:** 360 días (4 de febrero de 2017). **Serie I:** 360 días (15 de febrero de 2017). **Serie J:** 360 días (19 de marzo de 2017). **Serie K:** 360 días (24 de mayo de 2017).
Tasa de interés:	Seis punto 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 30 de junio de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)
Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

Garantía: Los Valores estarán 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 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.

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Base de preparación
Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de medición
Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la Empresa para el período terminado el 30 de junio de 2016, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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.

c) 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.

d) 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.

e) Cuentas malas o incobrables
Motivado por la política de crédito para los préstamos y que estos están garantizados con bien inmueble, la Empresa no establece ni mantiene una provisión para cuentas malas o incobrables.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

e) Cuentas malas o incobrables (continuación)

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

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

f) Instrumentos financieros

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

g) Valores de inversión

Los valores de inversión son clasificados a la fecha de compra, basados en le capacidad mantenerlos como inversiones hasta su vencimiento.

Las clasificaciones efectuadas por la Empresa se detallan a continuación:

Valores mantenerlos 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.

h) Activos acumulados para la venta

Los activos adjudicados para la venta se presentan a valor del saldo del préstamo, al momento de su adjudicación.

i) 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.

Erogaciones subsecuentes:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

i) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas (contabilidad)

Depreciación:

Los activos fijos son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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

j) 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, bajo el sistema devengado.

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.

k) Uso de estimados

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración haga estimados y asunciones que afectan los montos reportados de activos y pasivos y revele los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período reportado. Los resultados actuales pudieran diferir de dichos resultados.

l) Deterioro de activo

Los valores corrientes de los activos son revisados a la fecha del balance para determinar si existe un deterioro en su valor en libros. Si el referido deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro por la diferencia entre el valor en libro del activo y su valor estimado de recuperación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

m) Declaración de renta

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

n) Utilidades no distribuidas

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

1. Efectivo en cajas y bancos
Representa el efectivo disponible a la fecha del balance, depositado en varias instituciones de crédito así:

	Junio 2016	Diciembre 2015
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 93,854	B/. 141,412
Caja menuda	3,800	3,450
Banco Nacional de Panamá	3,726	17,559
Caja de Ahorros	4,904	6,585
Banco Bac de Panamá, S. A.	7,167	8,019
Capital Bank, Inc.	-	158,905
Global Bank Corporation	91,619	94,600
Banco General, S. A.	5,199	7,553
Banco Panamá, S. A.	22,568	9,704
Multibank, Inc.	8,471	40,158
Balboa Bank & Trust, Corp. (**)	120,886	3,064
St. George Bank & Company, Inc.	-	2,995
Banisi, S. A.	4,881	9,135
MetroBank, S. A.	2,004,440	-
Totales - cuentas corrientes	2,371,515	503,139
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	114,110	102,437
Caja de Ahorros	3,342	3,342
Totales - cuentas de ahorros	117,452	105,779
Plazos fijos		
Scotiabank (Panamá), S. A. / Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	4,050,000	4,050,000
Banco Bac de Panamá, S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	50,000
MetroBank, S. A.	4,340,000	4,340,000
Balboa Bank & Trust, Corp. (**)	4,000,000	4,000,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	2,500,000	2,500,000
St. Georges Bank & Company, Inc.	1,200,000	1,200,000
Banisi, S. A.	1,000,000	1,000,000
Totales - plazo fijo	17,366,073	17,366,073
Sub - totales	**19,855,040**	17,974,991
Menos: Sobregiros bancarios (*)		
Global Bank Corporation	2,023,249	2,045,299
MetroBank, S. A.	461,637	478,954
Multibank, Inc.	3,906	46,678
Balboa Bank & Trust, Corp. (**)	-	80,770
St. George Bank & Company, Inc.	39,728	-
Capital Bank, Inc.	2,026,407	-
Sub - totales	(4,554,927)	(2,651,701)
Totales netos	B/. **15,300,113**	B/. 15,323,290

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

1. **Efectivo en cajas y bancos (continuación)**

(**) Balboa Bank & Trust, Corp.

El 5 de mayo del presente año, el Banco Fue intervenido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante la Resolución No. SBP-0087-2016; donde se ordena la toma del control administrativo y operativo del Banco.

En la actualidad el Banco aún se mantiene intervenido por la Superintendencia de Banco de Panamá, y se encuentra en reorganización; se espera que el Banco esté operando nuevamente a finales de este año.

2. **Préstamos por cobrar - clientes**

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

	Junio 2016	Diciembre 2015
Préstamos por cobrar	B/. 90,463,926	B/. 82,161,105
Menos: intereses no devengados	21,069,876	21,111,600
Totales netos	B/. **69,394,050**	B/. 61,049,505

La empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.

A continuación presentamos un vencimiento de la cartera de préstamos por cobrar en plazos, al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, así:

	Junio 2016	%	Diciembre 2015	%
Porción corriente				
De 30 a 60 días	B/. 2,397,201	2.65	B/. 2,160,837	2.63
De 61 a 90 días	735,758	0.81	665,505	0.81
De 91 a 180 días	1,145,753	1.27	1,018,798	1.24
De 181 a 360 días	1,028,335	1.14	944,852	1.15
Sub - totales	5,307,047	5.87	4,789,992	5.83
Porción no corriente				
Más de 361 días	85,156,879	94.13	77,371,113	94.17
Totales	B/. **90,463,926**	100.00	B/. 82,161,105	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

2. Préstamos por cobrar – clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, así:

	2016	%	2015	%
Corriente	B/. 89,156,879	98.56	B/. 81,203,727	98.83
30 días	357,901	0.40	183,964	0.22
60 días	317,028	0.35	210,855	0.26
90 días	346,013	0.38	264,013	0.32
120 días	286,105	0.31	298,546	0.37
Totales	B/. **90,463,926**	100.00	B/. 82,161,105	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.**260,144** para junio de 2016 y diciembre de 2015, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2016 y 2015. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2015 y 2014.

4. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**17,205** para junio de 2016 y de B/.1,779 para diciembre de 2015, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

5. Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.

El monto de B/.**4,838** para junio de 2016 y de B/.706 para diciembre de 2015, corresponde al saldo a favor del Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de ventas, compras y prestación de servicios de los meses de junio de 2016 y diciembre de 2015. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de julio y enero de 2016.

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).

La inversión se ha realizado, así:

		Junio 2016	Diciembre 2015
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Century Aviation Services, S. A.	Acciones de la empresa (1)	-	250,000
Sky High Aviation Sesna, S. A.	Acciones de la empresa (1)	-	161,482
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables Vencimiento 24 noviembre 2016	750,000	-
Totales		B/. **850,000**	B/. 511,482

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2016

6. Inversiones en acciones y bonos del Estado

(1) Las acciones las empresas Century Aviation Services, S. A. y Sky High Aviation Sesna, S. A. fueron vendidas a su valor nominal en el mes de junio de 2016.

7. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.	Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo
120.807	B/. 3,166	B/. 18,000
214.677	10,916	15,000
44307	41,797	75,000
403504	21,985	22,500
Totales	B/. 77,864	B/. 130,000

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

(Véase detalle en la página No. 27).

9. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.**75,710** para junio de 2016 y de B/.83,156 para diciembre de 2015, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Balboa, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para junio de 2016 se amortizó B/.**14,965** y para diciembre de 2015 se amortizó B/.31,916.

10. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Junio 2016	%	Diciembre 2015	%
De 1 a 30 días	B/. -	-	B/. 84,338	57.14
De 31 a 60 días	334	0.85	-	-
De 61 a 90 días	1,322	3.35	2,513	1.70
De 91 a 120 ó más	37,817	95.80	60,752	41.16
Totales	B/. 39,473	100.00	B/. 147,603	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

11. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Junio 2016	Diciembre 2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2009 - 2019	2016	B/. 9,626	B/. 9,393
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2011 - 2016	2016	562,044	674,777
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2012 - 2019	2016	973,889	583,287
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2013 - 2016	2016	1,834,740	490,000
BANISI, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2015 - 2016	2016	1,000,000	1,000,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2015 - 2016	2016	674,006	-
Totales			B/. **5,054,305**	B/. 2,757,457

Garantía: Todos préstamos tienen cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa con excepción de Banisi, que están garantizado por un back to back.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

12. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO		Junio 2016		Diciembre 2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/.	24,779	B/.	29,777
GLOBAL BANK CORPORATION		849,829		834,010
BALBOA BANK & TRUST, CORP.		1,962,083		-
Totales	B/.	**2,836,691**	B/.	863,787

Los préstamos hipotecarios otorgados por la empresa tienen primera hipoteca registrada en Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**23,247** para junio de 2016 y de B/.20,126 para diciembre de 2015, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en los meses de junio de 2016 y diciembre de 2015. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio y enero de 2016.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**1,182,208** para junio de 2016 y de B/.980,907 para diciembre de 2015, corresponden a los impuesto de renta por pagar de la Empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2015 y 2014 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2014 y 2013.

13. Gastos de manejo no devengados

Con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s) y para las empresas financieras, los ingresos por gastos de manejo, deben ser diferidos o generados con base a la duración o vigencia del préstamo. A continuación presentamos el siguiente análisis:

		Junio 2016		Diciembre 2015
Saldos al inicio del período	B/.	3,455,878	B/.	2,752,725
Totales del período al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre 2015.		643,848		1,189,423
Menos: monto diferido por amortizar		**3,824,030**		3,455,878
Totales de ingresos del período	B/.	**275,696**	B/.	486,270

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**27,554** para junio 2016, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2016

15. Otros ingresos

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

		Junio 2016		Diciembre 2015
Legales	B/.	270,600	B/.	528,125
Notariales		54,235		106,730
Avalúos		74,700		150,125
Cesión		93,783		182,075
Timbres		10,100		19,321
Seguros		52,763		62,619
Minuta - carta de cancelación		11,563		22,820
Interés moroso		106,710		193,458
Varios		198,681		428,163
Totales	B/.	**873,135**	B/.	1,693,436

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es de **115** y 126, empleados. (Véase detalle en la página No. 30).

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS, NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016

30 de junio de 2016	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del período	B/. 500,000	B/. 392,670	B/. 768,990	B/. 443,699	B/. 323,435	B/. 239,171	B/. 128,139	B/. 2,796,104
Más: adquisiciones	-	-	64,727	48,324	38,400	42,342	-	193,793
Saldos al final del período	500,000	392,670	833,717	492,023	361,835	281,513	128,139	2,989,897
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del período	(-)	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Más: gastos del período	(-)	(6,877)	(50,736)	(27,687)	(15,598)	(30,607)	(9,386)	(140,891)
Saldos al final del período	(-)	(87,693)	(587,083)	(385,322)	(172,847)	(197,880)	(91,798)	(1,522,623)
Saldos netos	**500,000**	**304,977**	**246,634**	**106,701**	**188,988**	**83,633**	**36,341**	**1,467,274**
Al 31 de diciembre de 2015								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	310,500	694,093	408,919	293,115	239,171	115,607	2,561,405
Más: adquisiciones	-	82,170	74,897	34,780	30,320	-	12,532	234,699
Saldos al final del año	500,000	392,670	768,990	443,699	323,435	239,171	128,139	2,796,104
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(68,079)	(435,873)	(304,963)	(130,281)	(110,054)	(63,072)	(1,112,322)
Más: gastos del período	(-)	(12,737)	(100,474)	(52,672)	(26,968)	(57,219)	(19,340)	(269,410)
Saldos al final del año	(-)	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 311,854	B/. 232,643	B/. 86,064	B/. 166,186	B/. 71,898	B/. 45,727	B/. 1,414,372

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS, MEJORA Y GASTOS DE ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS									
Panamá	B/. 500,000	B/. 60,000	B/. 331,133	B/. 226,402	B/. 154,992	B/. 281,513	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,615,188
Chitré	-	-	26,353	20,840	10,997	-	11,921	14,650	84,761
Santiago	-	-	47,681	31,713	29,832	-	20,832	20,272	150,330
Penonomé	-	158,000	67,137	23,829	14,614	-	5,971	29,149	298,700
David	-	-	103,674	16,104	36,911	-	1,160	21,888	179,737
Aguadulce	-	-	22,367	11,036	8,257	-	2,677	11,891	56,228
La Chorrera	-	-	20,367	17,137	11,625	-	12,038	22,862	84,029
Cerro Viento	-	-	35,869	15,731	9,846	-	5,639	12,240	79,325
Bugaba	-	-	34,673	17,654	13,911	-	12,285	16,394	94,917
Vista Alegre	-	92,500	-	18,872	13,213	-	8,092	16,106	148,783
Balboa	-	-	17,998	18,297	5,405	-	4,004	19,370	65,074
Las Cumbres	-	82,170	30,981	15,182	16,162	-	3,634	26,289	174,418
Coronado	-	-	15,720	12,804	10,461	-	7,345	12,732	59,062
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511	-	3,821	20,423	62,384
24 de Diciembre	-	-	38,387	15,777	1,655	-	6,721	18,537	81,077
Las Tablas	-	-	20,685	21,708	15,443	-	-	19,223	77,059
Sub - totales	500,000	392,670	833,717	492,023	361,835	281,513	128,139	321,175	3,311,072
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(31,834)	(281,404)	(185,395)	(84,517)	(197,880)	(16,614)	(39,149)	(836,793)
Chitré	(-)	(-)	(22,026)	(18,397)	(8,681)	(-)	(9,076)	(14,650)	(72,830)
Santiago	(-)	(-)	(25,848)	(24,665)	(10,706)	(-)	(11,935)	(20,272)	(93,426)
Penonomé	(-)	(39,847)	(52,075)	(21,967)	(11,455)	(-)	(5,971)	(29,149)	(160,464)
David	(-)	(-)	(62,481)	(15,611)	(13,280)	(-)	(1,160)	(21,888)	(114,420)
Aguadulce	(-)	(-)	(18,040)	(9,714)	(6,316)	(-)	(2,677)	(11,891)	(48,638)
La Chorrera	(-)	(-)	(16,206)	(16,312)	(6,729)	(-)	(9,414)	(19,215)	(67,876)
Cerro Viento	(-)	(-)	(28,384)	(14,497)	(7,398)	(-)	(5,639)	(12,240)	(68,158)
Bugaba	(-)	(-)	(31,645)	(16,564)	(6,591)	(-)	(11,959)	(16,394)	(83,153)
Vista Alegre	(-)	(12,589)	(-)	(18,133)	(5,746)	(-)	(6,609)	(13,148)	(56,225)
Balboa	(-)	(-)	(6,811)	(17,839)	(2,343)	(-)	(2,402)	(12,487)	(41,882)
Las Cumbres	(-)	(3,423)	(18,589)	(12,250)	(4,774)	(-)	(2,121)	(15,788)	(56,945)
Coronado	(-)	(-)	(5,895)	(7,515)	(1,961)	(-)	(2,755)	(4,733)	(22,859)
Bethania	(-)	(-)	(7,242)	(1,564)	(1,490)	(-)	(1,338)	(7,148)	(18,782)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(8,886)	(2,389)	(262)	(-)	(2,128)	(5,870)	(19,535)
Las Tablas	(-)	(-)	(1,551)	(2,510)	(598)	(-)	(-)	(1,442)	(-)
Sub - totales	(-)	(87,693)	(587,083)	(385,322)	(172,847)	(197,880)	(91,798)	(245,464)	(1,768,087)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 304,977	B/. 246,634	B/. 106,701	B/. 188,988	B/. 83,633	B/. 36,341	B/. 75,711	B/. 1,542,985

HIPOTECARIA MET
(Panamá, Repúblic

GASTOS GENERALES Y
Por los seis meses terminad

	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	S La Chorrera	U Cerro	C U Viento	R B
Gastos de personal	17	B/. 258,429	B/. 14,226	B/. 33,700	B/. 13,031	B/. 28,328	B/. 14,258	B/. 17,270	B/.	17,231	B/.
Honorarios profesionales		822,864	18,700	42,500	38,801	63,470	26,675	33,400		13,799	
Viáticos y viajes		9,084	450	934	575	610	300	1,290		620	
Atención a clientes y empleados		67,959	36	943	-	84	25	30		15	
Papelería y útiles de oficina		9,844	382	943	1,011	1,108	292	716		1,119	
Papel sellado y timbres		3,224	51	91	97	76	43	179		58	
Alquileres		65,329	3,000	7,800	-	8,210	2,700	9,300		5,383	
Luz		4,510	735	1,201	1,760	880	374	1,479		962	
Teléfono y fax		36,395	1,519	1,229	701	1,636	1,374	1,107		1,939	
Agua		111	-	128	66	90	36	-		314	
Cuotas y suscripciones		3,984	-	-	-	-	-	-		-	
Combustibles y lubricantes		3,492	-	93	34	-	-	-		-	
Transporte - sucursales		182,150	4,100	-	-	7,500	-	-		-	
Transporte local		904	-	-	-	200	-	-		63	
Aseo y limpieza		3,309	555	1,790	583	562	458	770		308	
Acarreo y flete		-	350	350	649	463	350	-		-	
Correo y porte postal		11,770	-	-	-	-	-	-		-	
Propaganda		104,185	8,174	5,413	14,004	65,319	2,406	26,667		13,724	
Impuestos municipales		2,290	582	695	685	712	428	1,265		918	
Impuestos nacionales		111,500	-	-	-	-	-	-		-	
Seguros		28,099	-	-	-	-	-	-		-	
Servicios de descuentos		417	-	-	-	-	-	-		-	
Depreciaciones y amortizaciones		65,203	2,959	8,571	6,881	8,918	1,910	2,090		4,043	
Organización		-	-	-	-	-	-	561		200	
Donación		1,000	275	600	575	850	400	400		175	
Alquiler de equipo		23,282	-	-	-	-	-	-		-	
Reparación y mantenimiento		37,581	3,810	8,078	4,714	6,987	2,274	6,687		4,325	
Bancarios		68,412	101	729	156	238	120	2,090		127	
Intereses financieros		179,869	-	-	-	-	-	26		-	
Intereses de bonos		2,556,841	-	-	-	-	-	-		-	
I.T.B.M.S. - asumido		101,461	-	-	-	-	-	-		-	
Traspasos, placas y revisados		162	-	103	45	57	-	107		79	
Entrenamiento al empleados		2,198	-	-	-	130	-	-		-	
Uniformes		1,452	-	150	-	-	101	-		-	
Faltante y sobrante		-	731	-	-	-	-	-		-	
Fumigación		450	90	90	-	110	35	80		95	
Seguridad y vigilancia		1,875	-	210	100	670	75	75		4,517	
Legales y notariales		49,248	2,470	2,954	4,049	18,069	1,775	2,786		1,071	
Seguros - préstamos		2,711	1,265	2,234	1,928	4,100	1,995	1,684		1,216	
Avalúos - préstamos		-	-	85	-	102	-	-		-	
No deducible		7,633	-	-	-	-	-	333		-	
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-		-	
Multas y recargos		-	-	-	-	-	-	-		139	
Enajenación - propiedad		-	-	-	-	-	-	-		-	
Varios		-	-	-	-	-	-	-		-	
Totales		B/. 4,829,227	B/. 64,561	B/. 121,614	B/. 90,445	B/. 219,479	B/. 58,404	B/. 110,392	B/.	72,440	B/.

OCREDIT, S. A.
de Panamá)

DMINISTRATIVOS
el 30 junio de 2016

S ;aba	A Vista Alegre	L Las Cumbres	E Balboa	S Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las tablas	2016	2015	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
12,925 B/.	19,073 B/.	19,541 B/.	18,999 B/.	12,860 B/.	9,546 B/.	18,966 B/.	14,381 B/.	522,764 B/.	440,704 B/.	82,060
13,225	26,351	17,450	33,853	16,650	15,134	49,650	28,875	1,291,397	1,206,590	84,807
465	300	300	1,830	300	661	300	2,426	20,445	11,076	9,369
4	133	13	2,001	2	40	1,096	-	72,381	44,997	27,384
1,866	445	509	687	533	542	442	1,720	22,159	14,110	8,049
42	51	25	44	16	15	70	25	4,107	4,749	(642)
2,500	-	-	5,760	4,680	4,200	12,600	4,000	135,462	109,883	25,579
734	1,056	811	1,114	618	254	1,002	1,402	18,892	20,454	(1,562)
1,013	984	694	938	693	117	-	833	51,172	35,375	15,797
30	168	191	277	47	-	122	48	1,628	1,431	197
-	-	-	-	-	-	-	-	3,984	2,591	1,393
-	5	-	20	-	27	119	-	3,790	9,073	(5,283)
-	-	-	-	-	-	7,500	-	201,250	116,750	84,500
-	2	40	15	-	-	50	-	1,274	1,411	(137)
361	511	577	213	143	5	651	325	11,121	9,482	1,639
569	-	-	-	-	-	-	229	2,960	2,100	860
-	-	-	-	-	-	-	-	11,770	15,166	(3,396)
11,061	5,936	3,140	500	375	2,750	3,000	2,369	269,023	110,972	158,051
559	1,370	940	940	975	753	753	306	14,171	11,875	2,296
-	-	-	-	-	-	-	-	111,500	110,750	750
-	-	-	-	-	-	-	-	28,099	40,664	(12,565)
-	-	-	-	-	-	-	-	417	441	(24)
5,829	3,382	7,851	5,278	4,963	3,324	5,030	4,659	140,891	134,259	6,632
1,639	1,609	2,625	1,721	1,273	2,042	1,854	1,441	14,965	16,453	(1,488)
625	375	225	300	200	175	625	350	7,150	6,450	700
-	-	-	-	-	-	-	-	23,282	23,376	(94)
4,821	4,179	19,693	4,492	3,622	2,807	2,371	7,507	123,948	128,846	(4,898)
55	624	40	170	10	104	30	98	73,104	53,826	19,278
-	51	-	3	-	50	30	25	180,054	122,107	57,947
-	-	-	-	-	-	-	-	2,556,841	1,937,129	619,712
-	-	-	-	-	-	-	-	101,461	85,586	15,875
-	44	-	135	-	-	-	-	732	347	385
-	-	-	-	-	-	-	-	2,328	325	2,003
-	-	-	-	-	-	-	740	2,443	1,811	632
-	-	-	-	-	-	-	-	731	388	343
50	120	150	70	70	70	170	100	1,750	1,597	153
-	150	75	395	115	125	125	25	8,532	10,106	(1,574)
3,483	1,885	1,356	2,895	2,214	837	3,679	2,574	101,345	62,448	38,897
4,042	1,700	1,056	2,448	472	1,362	3,507	1,350	33,070	20,991	12,079
-	-	-	-	-	-	-	-	187	203	(16)
-	-	-	203	-	-	212	492	8,873	12,738	(3,865)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,294	(3,294)
-	-	-	-	-	-	-	-	139	10,273	(10,134)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,777	(35,777)
-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
5,898 B/.	70,504 B/.	77,302 B/.	85,301 B/.	50,839 B/.	44,940 B/.	113,954 B/.	76,300 B/.	6,181,600 B/.	4,988,974 B/.	1,192,626

HIPOTECARIA M
(Panamá, Repú

GASTOS D
Por los seis meses term

Al 30 de junio de 2016	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	S Cerro V
Salario	B/. 182,923	B/. 10,402	B/. 24,248	B/. 9,500	B/. 18,986	B/. 10,059	B/. 12,062	B/. 1
Vacaciones	22,475	1,218	2,039	650	2,975	1,502	1,660	
Décimo tercer mes	11,262	586	1,574	593	1,088	594	799	
Bonificación	3,807	-	-	-	-	-	-	
Prima de producción	-	270	1,360	750	1,610	360	570	
Prestaciones laborales	6,865	-	493	-	341	-	101	
Prestaciones sociales	31,097	1,750	3,986	1,538	3,328	1,743	2,078	
Totales	**258,429**	**14,226**	**33,700**	**13,031**	**28,328**	**14,258**	**17,270**	**1**
Al 30 de junio de 2015								
Salario	152,428	9,548	14,588	9,488	15,225	10,050	11,941	1
Vacaciones	17,510	1,110	850	-	1,575	1,750	1,299	
Décimo tercer mes	9,556	545	750	575	1,050	567	1,036	
Prima de producción	-	420	870	780	1,660	360	240	
Prestaciones laborales	14,175	-	-	-	-	-	2,664	
Prestaciones sociales	25,775	1,606	2,322	1,439	2,552	1,774	2,051	
Totales	B/. 219,444	B/. 13,229	B/. 19,380	B/. 12,282	B/. 22,062	B/. 14,501	B/. 19,231	B/. 1

ROCREDIT, S. A.
ca de Panamá)

ERSONAL
dos el 30 junio de 2016

U C U R S A L E S									
to	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las Tablas	Totales
70	B/. 9,775	B/. 12,779	B/. 14,213	B/. 11,855	B/. 10,418	B/. 7,577	B/. 13,027	B/. 11,455	B/. 372,149
36	-	676	1,659	1,735	-	233	1,743	-	39,701
33	779	680	835	944	577	480	769	454	22,797
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,807
20	840	400	440	390	290	70	1,200	760	9,630
-	-	2,488	-	1,974	-	-	-	-	12,262
22	1,531	2,050	2,394	2,101	1,575	1,186	2,227	1,712	62,418
31	**12,925**	**19,073**	**19,541**	**18,999**	**12,860**	**9,546**	**18,966**	**14,381**	**522,764**
22	10,154	11,732	12,846	11,151	7,925	10,200	12,895	-	312,493
-	650	1,075	832	1,847	382	-	1,174	-	30,054
05	583	781	790	714	523	567	907	-	19,549
50	810	440	370	580	100	180	590	-	8,050
-	-	-	64	-	955	-	770	-	18,628
54	1,631	1,944	2,074	1,964	1,262	1,542	2,140	-	51,930
31	B/. 13,828	B/. 15,972	B/. 16,976	B/. 16,256	B/. 11,147	B/. 12,489	B/. 18,476	B/. -	B/. 440,704

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de septiembre de 2016

METROCREDIT

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

Ellis Cano P.
Stratego Consulting
Persona que preparó la Declaración.

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"

INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT

CENTRAL FIDUCIARIA

13 de julio de 2016

67732

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$45MM
Fideicomiso FG-001-14

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los Bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 30 de junio de 2016 son los siguientes:

1. **Total, del patrimonio administrado en Fideicomiso:**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2016 de Dieciséis millones doscientos sesenta y siete mil dos cientos noventa y ocho dólares con cincuenta y ocho centésimos (US$$16,267,298.58).

2. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta totalmente por préstamos con garantía hipotecaria.

3. **Detalle del título emitido y monto autorizado**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con plazo de cuatro (4) años.

4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública**
   Esta emisión fue autorizada por dicha Superintendencia mediante Resolución SMV No.83-15 de 13 de febrero de 2015.

5. **Indicar las series que cubren el patrimonio del fideicomiso**
   Para esta emisión se han ofertado la Serie A por US$9,000,000.00 y la Serie B por US$7,000,000.00.

Urb. Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 • Torre Panama Design Center, Piso 7, Oficina D • Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 - (507) 303-6329 • Fax: (507) 306-1210 • www.centralfiduciaria.com

6. **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.**
En la primera tabla se detalla que la serie A y la parte de la serie B colocada al 31 de diciembre de 2015, para la cual ya han transcurrido los 180 días, se encuentran cubiertas de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde el monto de la garantía deber ser de un 110% en créditos y 200% en avalúos.

Por otro lado, hemos incluido una segunda tabla para la serie B donde se detalla la colocación por mes, así como los montos cedidos al fideicomiso a la fecha, y los que todavía se encuentran en proceso de cesión dentro de los ciento ochenta (180) días como lo establece el contrato de fideicomiso.

EMISION	SERIE	FECHA DE EMISIÓN	MONTO EMITIDO	MONTO EN CIRCULACION	MONTOS DE PRÉSTAMOS	COBERTURA (%)	MONTO EN AVALUOS	COBERTURA (%)
BONOS US$45MM	A	19/03/2015	US$9,000,000.00	US$8,963,000.00	US$16,267,298.58	122.95	US$31,972,005.66	241.64
	B	14/12/2015	US$7,000,000.00	US$5,880,000.00				

BONOS US$45MM – SERIE B Resolución SMV No.83-15 de 13 de febrero de 2015			
Fecha	Colocación del periodo	Monto colocado	Cesión al FID
31 diciembre 2015	4,268,000.00	4,268,000.00	6,407,998.58
14 enero 2016	380,000	4,648,000.00	En proceso de cesión dentro de los 180 días establecidos en el contrato de fideicomiso.
14 febrero 2016	0	4,648,000.00	
31 marzo 2016	650,000	5,298,000.00	
30 abril 2016	522,000	5,820,000.00	
31 mayo 2016	0	5,820,000.00	
30 junio 2016	60,000	5,880,000.00	

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional relacionada con la información proporcionada.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Jorge Federico Lee B.
Vice-Presidente de Operaciones y Emisiones.

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

13 de julio de 2016

67735

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US$42MM
Fideicomiso FG-003-14

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los Valores Comerciales Negociables de la emisión en referencia, cuyos datos al 30 de junio de 2016 son los siguientes:

1. **Total, del patrimonio administrado en Fideicomiso:**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2016 de Veintisiete millones doscientos veintiún mil ciento veinticuatro dólares con cuarenta y cinco centésimos (US$$27,221,124.45).

2. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta de la siguiente manera:

Saldo en Cartera	$25,983,304.72
Préstamos Jubilados	$516,837.05
Préstamos personales	$720,982.68

3. **Detalle del título emitido y monto autorizado**
   La autorización incluye un programa rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta Cuarenta y dos Millones de Dólares (US$42,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con un plazo de trescientos sesenta (360) días.

4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública**
   Esta emisión fue autorizada por dicha Superintendencia mediante Resolución SMV No.579-14 de 25 de noviembre de 2014.

5. **Indicar las series que cubren el patrimonio del fideicomiso**
   Para esta emisión ofertaron las Series E, F, G, H, I, J y K. Las Series A, B, C y D ya fueron redimidas.

Urb. Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 • Torre Panama Design Center, Piso 7, Oficina D • Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 - (507) 303-6329 • Fax: (507) 306-1210 • www.centralfiduciaria.com

6. **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.**
En la tabla a continuación, la emisión de la Serie E, F, G, H, I y J se encuentran cubiertas de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde el monto de la garantía debe ser de un 110% en créditos y 200% en avalúos. La serie K están en proceso de registro y cesión dentro de los (180) días como los establece el contrato de fideicomiso.

EMISION	SERIE	FECHA DE EMISIÓN	MONTO EMITIDO	MONTO EN CIRCULACION	MONTOS DE PRÉSTAMOS CEDIDOS	COBER TURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBER TURA (%)
VCNs US$42MM	E	12/07/2015	US$6,000,000.00	US$6,000,000.00	US$27,221,124.45	112.71	US$55,994,487.71	231.84
	F	23/10/2015	US$1,500,000.00	US$1,500,000.00				
	G	03/02/2016	US$10,000,000.00	US$9,996,000.00				
	H	10/02/2016	US$3,000,000.00	US$1,288,000				
	I	21/02/2016	US$3,000,000.00	US$2,928,000				
	J	24/03/2016	US$5,000,000.00	US$2,440,000				
	K	24/05/2016	US$11,000,000.00	US$10,689,000	En proceso de registro y cesión dentro de los 180 días establecidos en el contrato de fideicomiso.			

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional relacionada con la información proporcionada.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Jorge Federico Lee B.
Vice-Presidente de Operaciones y Emisiones.

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVISOR 14JUL16-0203
677
RECIBIDO POR

13 de julio de 2016

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$6MM
Fideicomiso FG-001-14

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015 nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los Bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 30 de junio de 2016 son los siguientes:

1. **Total, del patrimonio administrado en Fideicomiso:**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2016 de Seis millones seiscientos quince mil seiscientos treinta y siete dólares con ochenta y ocho centésimos (US$6,615,637.88).

2. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta totalmente por préstamos con garantía hipotecaria.

3. **Detalle del título emitido y monto autorizado**
   Bonos Hipotecarios hasta por un valor nominal total de Seis Millones de Dólares (US$6,000,000.00), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en una sola serie con plazo de cuatro (4) años.

4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública**
   Esta emisión fue autorizada por dicha Superintendencia mediante Resolución SMV No.68-14 de 19 de febrero de 2014.

5. **Indicar las series que cubren el patrimonio del fideicomiso**
   Para esta emisión solo se ofertó la Serie A.

Urb. Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 • Torre Panama Design Center, Piso 7, Oficina D • Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 - (507) 303-6329 • Fax: (507) 306-1210 • www.centralfiduciaria.com

6. **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.**
En la tabla a continuación, la emisión se encuentra cubierta de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde se establece que el monto de la garantía debe ser de un 110% en créditos y 200% en avalúos.

EMISION	SERIE	FECHA DE EMISIÓN	MONTO EN CIRCULACION	MONTO EN PRÉSTAMOS	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA (%)
BONOS US$6MM	A	20/03/2014	US$6,000,000.00	US$6,615,637.88	110.26	US$12,008,202.06	200.14

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional relacionada con la información proporcionada.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Jorge Federico Lee B.
Vice-Presidente de Operaciones y Emisiones.

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.

ABS TRUST

ABS TRUST INC.
Tel.: (507) 226-3775 / 3778 • Fax: (507) 226-7920
Ave. Quinta, #97, entre calles 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 5228A-16

Panamá, 11 de julio de 2016

SUPERVAL 12JUL'16PM 2:1
CONS: 67516
RECIBIDO POR: Flaquerá

Señora
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit - emisión de Bonos por US$ 12MM
Fideicomiso FG-18-12.

Estimada señora Quintero:

Por este medio extendimos la siguiente certificación de Patrimonio Administrado y nos permitimos presentar la siguiente información de la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. al 30 de junio de 2016, con el detalle por ustedes solicitado en circular No. 22-2015 del 11 de diciembre de 2015.

1. El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2016 de **DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES CON 91/100 (US$19,567,595.91).**

2. El desglose de la composición de los bienes fideicomitidos administrados por la Fiduciaria es el siguiente:

   a. Cartera de préstamos con garantía hipotecaria cedida al fideicomiso por US$19,567,595.91.

3. El título emitido es de "BONOS" por un monto autorizado de US$12MM; de los cuales al 30 de junio de 2016 están colocados y en circulación su totalidad.

4. La Resolución de registro y autorización de oferta pública de esta emisión es SMV No. 295-12 del 27 de Agosto de 2012.

5. El patrimonio de este fideicomiso cubre una sola Serie.

6. A continuación detallamos la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo, en la cual los Bienes fideicomitidos deberán estar cubiertos sobre el 110% sobre el total de los Bonos emitidos o en circulación.

EMISION BONOS US$ 12MM X 110%	13,200,000.00
ANALISIS DE CARTERA CON GARANTIA HIPOTECAR	JUNIO
Saldo de cartera	19,567,595.91
Total de prestamos en Cartera	$19,567,595.91
Diferencia: Excedente en cartera	$6,367,595.91

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General
/shc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT