HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE SEPTIEMBRE DE 2016

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
30 de septiembre 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*	*Monto en circulación USUSS*
12,000,000	Bono	295-12	10/08/2016	12,000,000
6,000,000	Bono	68-14	03/20/2018	6,000,000
9,000,000|A	Bono	83-15*	03/19/2019	8,963,000
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000
1,500,000 F	VCN	579-14	10/17/2016	1,500,000
10,000,000G	VCN	579-14	01/29/2017	9,996,000
3,000,000 H	VCN	579-14	02/04/2017	1,288,000
3,000,000 I	VCN	579-14	02/15/2017	2,928,000
5,000,000 J	VCN	579-14	03/19/2017	2,820,000
11,000,000 K	VCN	579-14	05/24/2017	10,689,000
6,000,000 L	VCN	579-14	07/01/2017	4,508,000
1,000,000 M	VCN	579-14	07/10/2017	547,000
2,000,000 A	Bonos	423-16***	07/26/2019	12,000
2,000,000 A	Bonos	423-16	07/26/2018	1,085,000
2,000,000 A	Bonos	423-16	08/11/2019	160,000
2,000,000 A	Bonos	423-16	08/11/2018	250,000
1,000,000 A	Bonos	423-16	09/09/2019	488,000

- *Emisión Autorizada por USUS$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US$42 millones
- ***Emisión Autorizada por us$40 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.

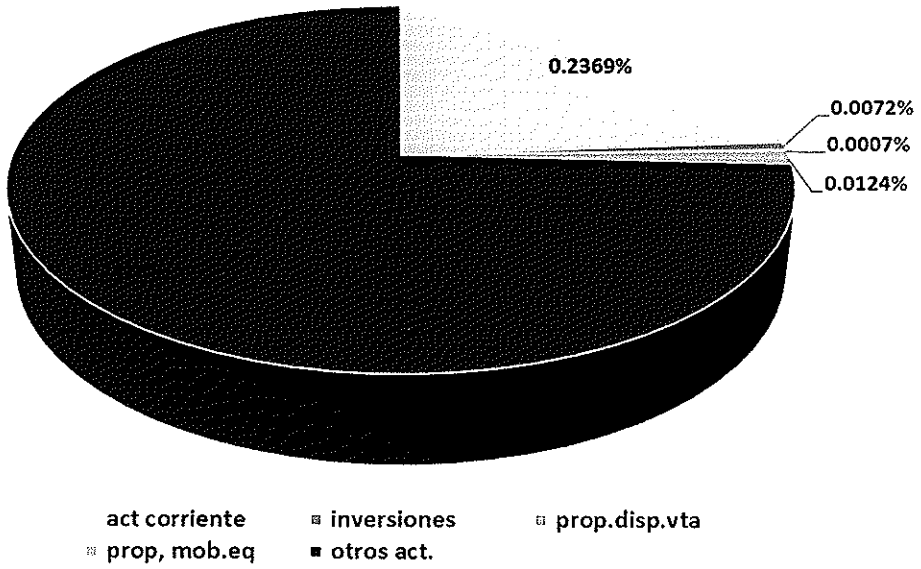
Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2016, la empresa registró activos circulantes por un monto de US$28,027,234 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 9.25% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2016 en el informe previo .

El efectivo representó US$22,123,369 un aumento del 11.42% vs el 30 de junio de 2016 producto sobre todo de un aumento en la colocación de nuevos bonos por US$2,055,000 adicionales. La cartera de préstamos aumentó un monto de US$1,834,089 adicionales, o un 2.03%. El efectivo representa un 78.94% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar a corto plazo casi el 19.33% área más productiva de la empresa (más la porción a largo plazo), que a su vez tuvo un aumento del orden del 2.03% a corto plazo vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 23.69% del total de activos, el restante 76.31% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 73.45%, mobiliario y equipo de oficinas 1.24%, inversiones en acciones y bonos 0.72%, propiedades disponibles para la venta 0.07%y otros activos representan el restante 0.73%, 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 73.45% del total de activos, rubro que creció vs el último trimestre del año 2015 en 12.29%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de US$92,298,015 o sea 78.03% 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$4,339,600 o un 3.81% vs el trimestre terminado el 30 de junio de 2016, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos con un 42.26% del total y el efectivo un 52.27% del total. Este total de activos representan 14.13% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 30 de septiembre de 2016

DISTRIBUCION DE LOS ACTIVOS



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

Al 30 de septiembre de 2016 se habían colocado Valores Comerciales Negociables B/34,276,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUS$34,838.000.00 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	10/08/2016	12,000,000	ABS Trust
6,000,000	Bono	68-14	03/20/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000|A	Bono	83-15*	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
1,500,000 F	VCN	579-14	10/17/2016	1,500,000	Central Fiduciaria
10,000,000G	VCN	579-14	01/29/2017	9,996,000	Central Fiduciaria
3,000,000 H	VCN	579-14	02/04/2017	1,288,000	Central Fiduciaria
3,000,000 I	VCN	579-14	02/15/2017	2,928,000	Central Fiduciaria

5,000,000 J	**VCN**	**579-14**	**03/19/2017**	**2,820,000**	**Central Fiduciaria**
6,000,000 K	**VCN**	**579-14**	**05/24/2017**	**10,689,000**	**Central Fiduciaria**
6,000,000 L	**VCN**	**579-14**	**07/01/2017**	**4,508,000**	**Central Fiduciaria**
1,000,000 M	**VCN**	**579-14**	**07/10/2017**	**547,000**	**Central Fiduciaria**
2,000,000 A	**Bonos**	**423-16*** **	**07/26/2019**	**12,000**	**Central Fiduciaria**
2,000,000 A	**Bonos**	**423-16**	**07/26/2018**	**1,085,000**	**Central Fiduciaria**
2,000,000 A	**Bonos**	**423-16**	**08/11/2019**	**160,000**	**Central Fiduciaria**
2,000,000 A	**Bonos**	**423-16**	**08/11/2018**	**250,000**	**Central Fiduciaria**
1,000,000 A	**Bonos**	**423-16**	**09/09/2019**	**488,000**	**Central Fiduciaria**

- *Emisión Autorizada por USUS$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US$42 millones
- ***Emisión Autorizada por US$40 millones

Al 30 de septiembre de 2016 las garantías se encuentran depositadas en los fiduciarios ABS Trust y Central Fiduciaria. Hay garantías en proceso de cesión y registro dentro de lo que contempla el proceso fiduciario. A la fecha de la preparación del presente informe, la emisión de Bonos autorizada mediante Resolución 295-12 de la SMV por US$12 millones se venció y fue pagada en su totalidad en la fecha.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de US$ 108,420,609 un 3.96% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de junio de 2016, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes US$48,526,522 sea 44.76% del total, que a su vez tuvo un aumento 1.94% vs el 30 de junio de 2016, básicamente debido a un aumento en sobregiros por 3.63%, y en préstamos por pagar a bancos por 21.07% Los VCNs por pagar disminuyeron 1.62%.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 10.07% 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$39,206,858 al 30 de septiembre de 2016. Este aumento obedece a un incremento en los préstamos bancarios por US$ 1,5321,167 y los Bonos por Pagar de US$2,055,000

Los otros pasivos básicamente se mantuvieron.

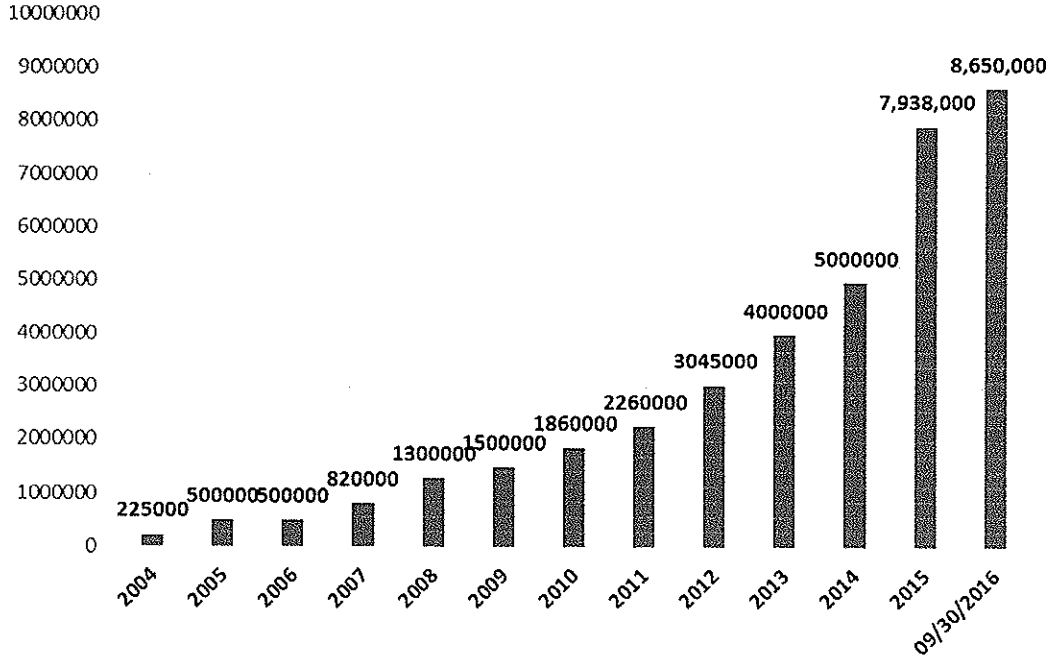
En este trimestre la relación corriente disminuyó ya que al 30 de junio de 2016 esta relación fue de 0.54 a 1, y para el presente trimestre es 0.58 a 1.

El valor de avalúo de las 4104 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a US$198,964,960, de los cuales hay 76 hipotecas cedidas a bancos por un monto de US$5,905,632 e hipotecas por US$145,791,507 garantizando las emisiones de VCNs y bonos por US$69,114,000 lo que representa 2.11 veces el saldo por este rubro. Hay un monto de más de 500 hipotecas por $47millones a la fecha que no garantizan obligación alguna. El monto promedio por préstamo hipotecario al 30 de septiembre de 2016 es de US$22,489.77. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.16 veces el monto de la cartera de préstamos.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado aumentó en US$400,000.00 en efectivo, un aumento de 4.85% sobre el 30 de junio de 2016, para llegar a US$8,650,000, cifra que espera continuar aumentando a través del año 2016 . Las utilidades retenidas disminuyeron 13.51% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo aumento en emisiones de valores colocadas en el período por US$1,490,000 en VCNs y Bonos Hipotecarios, además hubo un leve aumento en el nivel de endeudamiento que pasó de 10.80 veces a 10.99 veces en el presente trimestre.

EVOLUCION DEL CAPITAL



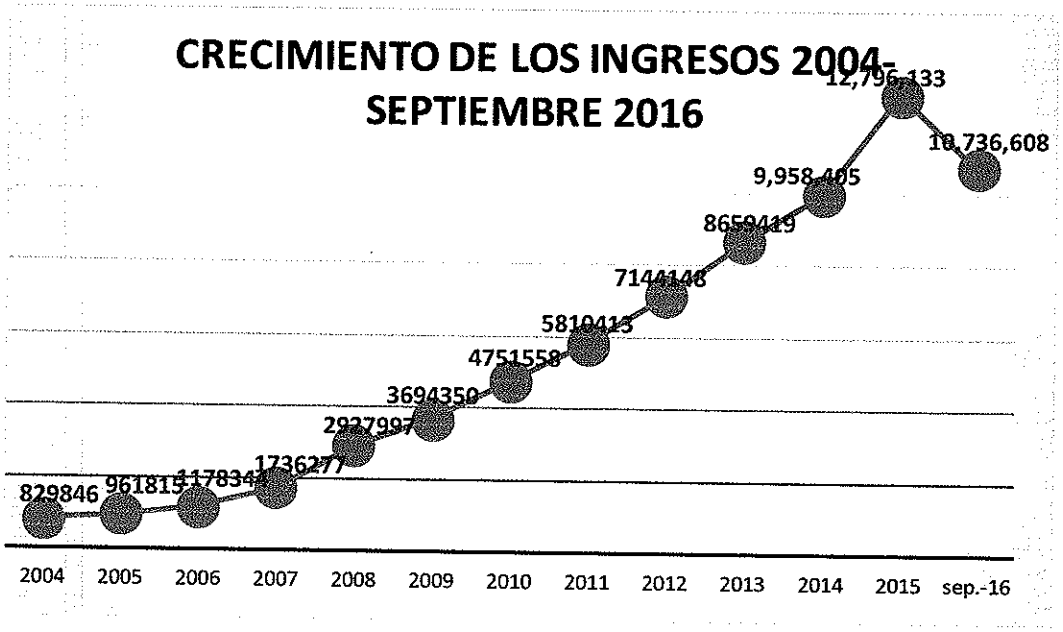
C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el segundo trimestre del año 2016, la empresa obtuvo ingresos por US$3,675,283, un 3.86% mayor que el trimestre previo y acumulado vs los primeros 9 meses del año 2016 es un 18.29% superior al acumulado de los primeros nueve meses del año 2015. Los ingresos se desglosan así: intereses US$3,030,212 Manejo US$ 143,022 ,Otros ingresos US$ 375.164 e intereses ganados en plazo fijo US$126,885.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 82.45%, los gastos de manejo un 3.89%, los otros ingresos 10.21% y los intereses ganados en plazo fijo 3.45 %.

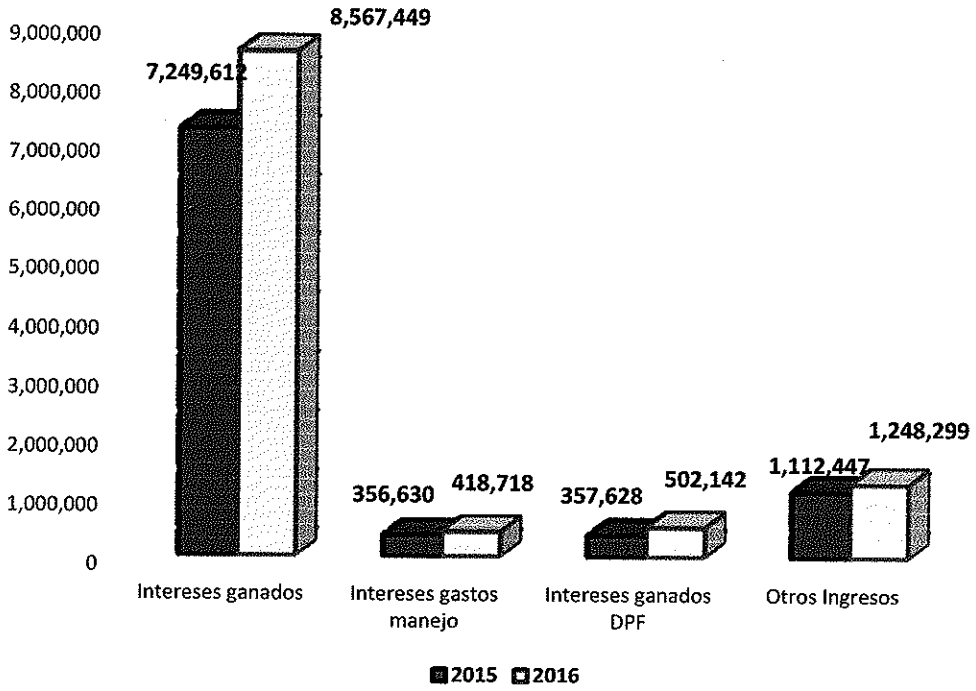
Los ingresos acumulados del año 2016 son 18.29% mayores al mismo período del año 2015 .

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2004- SEPTIEMBRE 2016



A continuación comparativo de ingresos de 9 meses del año 2015 vs el mismo período del año 2016:

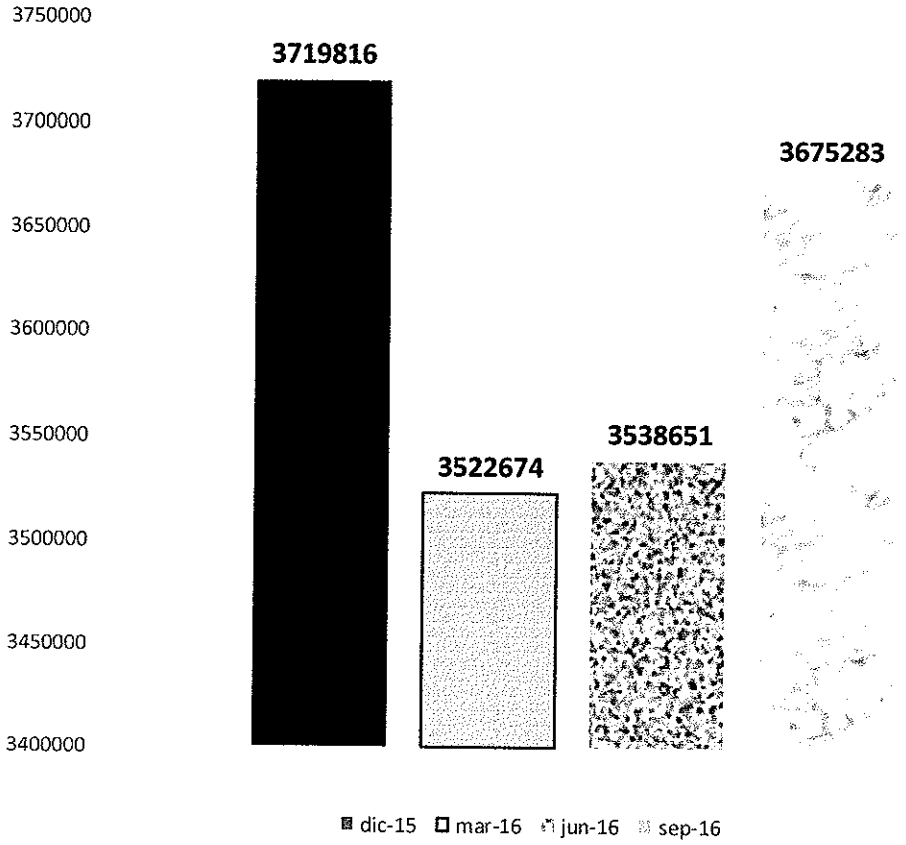
INGRESOS COMPARATIVOS 2015 VS 2016



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

METROCREDIT

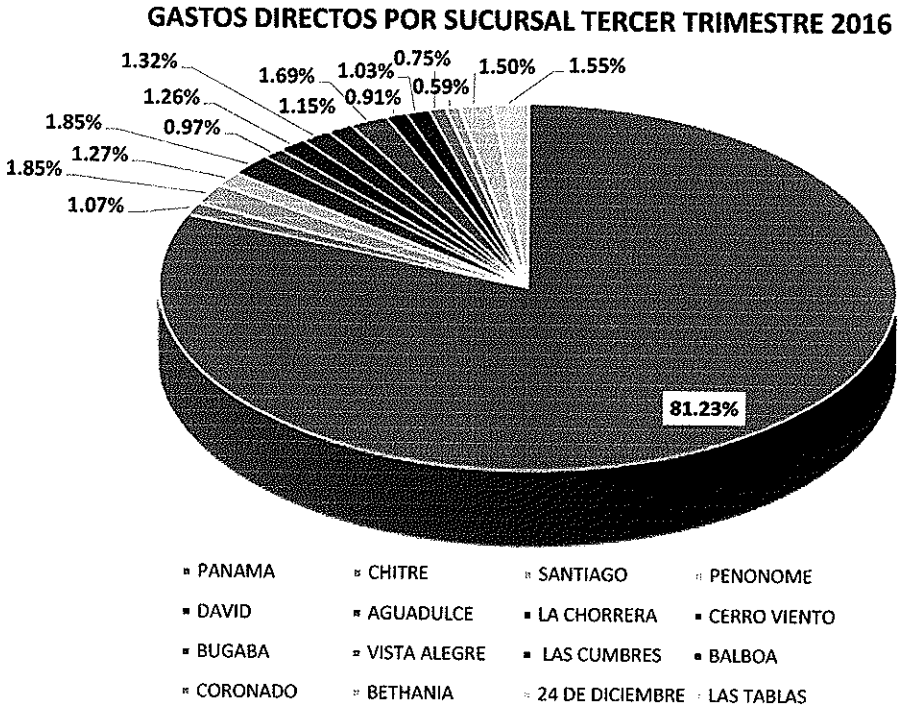
EVOLUCION DE LOS INGRESOS 4 ULTIMOS TRIMESTRES



Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 3,111,747sea 12.06% menor que el trimestre vencido el 30 de junio 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 17.98 % 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$1,363,134 y representan un 43.03% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 1,050,435 o sea un 33.16% 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$563,536 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta (después de impuestos) en el trimestre de US$ 450,030. Las utilidades netas acumuladas del año 2016 suman US$ 1,178,455 y representan un incremento de 23.76% del total de las utilidades netas del año 2015 (nueve meses).

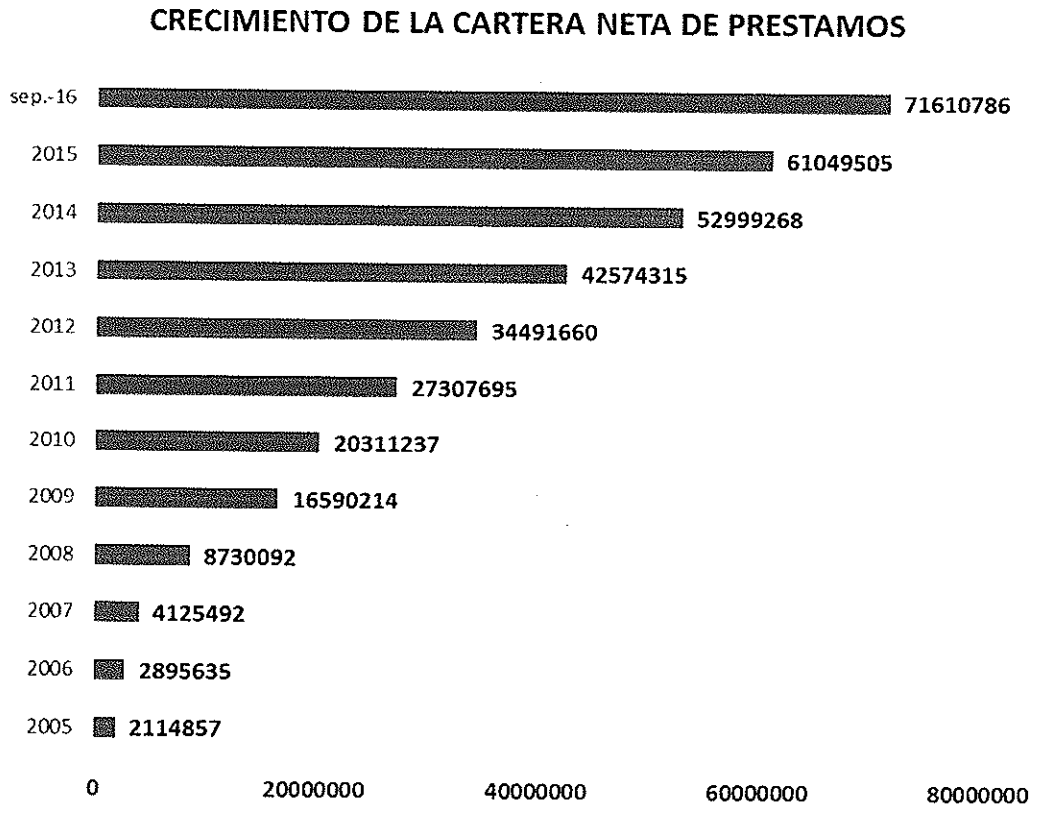
ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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 2.03 % comparativamente al trimestre anterior y 12.34% 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 más 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

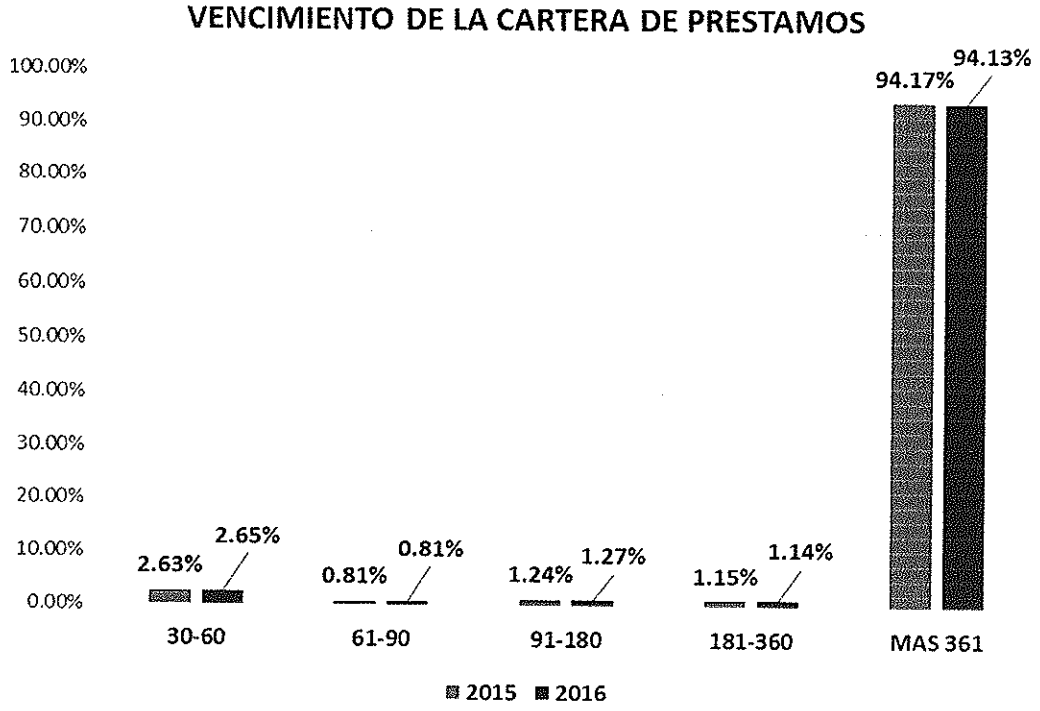
centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa continúa analizando su política de expansión. Es importante mencionar que hubo centros de préstamos que afrontaron necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. La Sucursal de Santiago de Veraguas fue trasladada a un local 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:



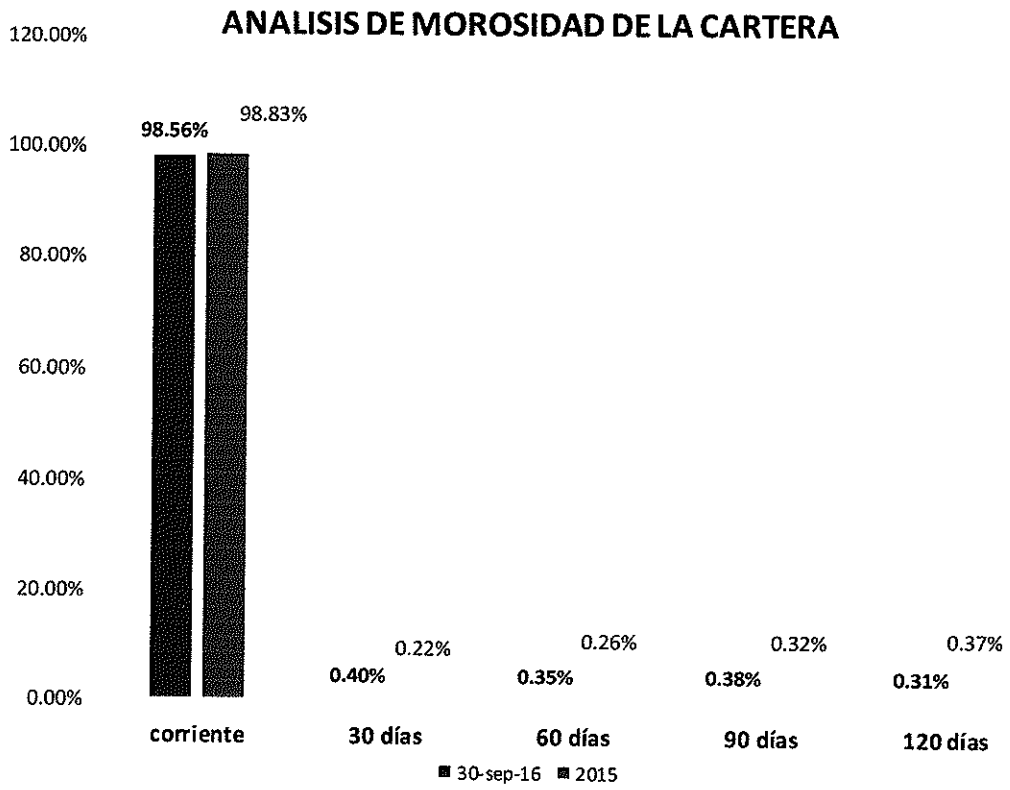
METROCREDIT

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.

METROCREDIT


ANALISIS DE MOROSIDAD DE LA CARTERA
120.00%
100.00%
80.00%
60.00%
40.00%
20.00%
0.00%
98.56%
98.83%
0.40%
0.22%
0.35%
0.26%
0.38%
0.32%
0.31%
0.37%
corriente
30 días
60 días
90 días
120 días
30-sep-16
2015

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	SEPTIEMBRE 2016	JUNIO 2016	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015
PRESTAMOS	92,298,015	90,463,926	85,944,000	82,161,105
ACTIVOS TOTALES	118,286,708	113,947,108	108,534,554	103,644,313
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	108,420,609	104,291,038	99,078,106	94,667,781
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	8,650,000	8,250,000	8,000,000	7,938,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	9,866,099	9,656,070	9,456,448	8,976,532
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	10.99	10.80	10.48	10.55
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.78	0.79	0.79	0.79
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0263	0.0278	0.0278	0.0332
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0069	.0069	.0069	.0069

- 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	SEPTIEMBRE 2016	JUNIO 2016	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015
INGRESOS TOTALES	3,675,283	3,538,651	3,522,674	3,719,816
GASTOS INTERESES	1,363,134	1,525,588	1,284,411	1,284,411
GASTOS DE OPERACIÓN	1,748,613	1,642,276	1,729,325	1,729,325
PERDIDA EN VENTA DE INMUEBLE	0	0	0	0
UTILIDAD O PERDIDA	565,536	370,787	508,938	508,938
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	8,650	8,250	8,000	7,938
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	65.38	44.94	63.62	35.00
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	450,030	310,509	417,916	239,958
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	8,450	8,125	7,969	7,360

METROCREDIT

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2016
(30 de septiembre de 2016)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 - 26
INFORMACIÓN ADICIONAL	27
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	28
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gastos de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	29
Gastos generales y administrativos	30
Gastos de personal	31

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 septiembre de 2016 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los nueve (9) 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 expresar una opinión sobre 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.

.../...

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable para nuestra 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 septiembre de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve (9) 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. La información adicional que se acompaña, se presenta para propósitos de análisis y no es parte requerida de los estados financieros interinos. 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

12 de noviembre de 2016
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2016

ACTIVOS	NOTAS	30 de Septiembre 2016	31 de Diciembre 2015
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 22,123,369	B/. 17,974,991
Préstamos por cobrar - clientes	2	5,417,893	4,789,992
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		6,326	2,258
Adelanto a préstamos por cobrar		93,548	101,900
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	260,144	260,144
Seguros pagados por adelantado	4	10,933	1,779
Impuesto municipal adelantado		6,301	-
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5	6,345	706
Total activos corrientes		28,027,234	23,234,145
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	850,000	511,482
Propiedades disponibles para la venta	7	80,650	81,039
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	1,462,861	1,414,372
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	86,880,122	77,371,113
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		251,482	283,807
Depósito de garantía		20,645	20,390
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	9	68,905	83,156
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		87,865,963	78,403,275
Total activo		**118,286,708**	103,644,313
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **198,964,960**	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 septiembre 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 septiembre de 2016

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	30 de Septiembre 2016	31 de Diciembre 2015
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	1	B/. 4,720,446	B/. 2,651,701
Cuentas por pagar - proveedores	10	79,348	147,603
V.C.N. por pagar	C	34,276,000	33,300,000
Préstamos por pagar - bancos	11	6,119,438	2,757,457
Impuesto y retenciones por pagar	12	22,546	20,126
Descuento retenidos a empleados		83	-
Adelantos recibidos de clientes		199,088	135,753
FECI - por pagar		1,824,520	1,467,847
Impuesto sobre la renta por pagar	13	1,285,053	980,907
Total pasivos corrientes		48,526,522	41,461,394
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	C	34,838,000	31,231,000
Préstamos por pagar - bancos	11	4,368,858	863,787
Total pasivos a largo plazo		39,206,858	32,094,787
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	16,718,813	17,655,722
Gastos de manejo no devengados	14	3,968,416	3,455,878
Total otros pasivos		20,687,229	21,111,600
Total pasivo		108,420,609	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 8,650 acciones para septiembre de 2016 y 7,938 acciones para diciembre de 2015		8,650,000	7,938,000
Utilidades no distribuidas	15	1,216,099	1,038,532
Total patrimonio de los accionistas		9,866,099	8,976,532
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **118,286,708**	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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

	NOTAS		2016	%		2015	%		AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	8,567,449	80	B/.	7,249,612	80	B/.	1,317,837	18
Ingresos - gastos de manejo	**14**		418,718	4		356,630	4		62,088	17
Intereses ganados - plazos fijos			502,142	5		357,628	4		144,514	40
Otros ingresos	**16**		1,248,299	12		1,112,447	12		135,852	12
Total ingresos			10,736,608	100		9,076,317	100		1,660,291	18
Menos:										
Gastos generales y administrativos	**17**		9,293,347	87		7,876,859	87		1,416,488	18
Ganancia en operaciones			1,443,261	13		1,199,458	13		243,803	20
Menos:										
Pérdida en venta de bien inmueble			-	-		25,000	-		(25,000)	(100)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			1,443,261	13		1,174,458	13		268,803	23
Menos: impuesto sobre la renta										
Causado			264,806	2		222,240	2		42,566	19
Utilidad neta		B/.	**1,178,455**	11	B/.	952,218	11	B/.	226,237	24

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	712,000	-	712,000
Menos: declaración de dividendos	-	(1,000,000)	(1,000,000)
Impuesto complementario	-	(888)	(888)
Saldos al 30 de septiembre de 2016	8,650,000	37,644	8,687,644
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2016	-	1,178,455	1,178,455
Saldos al 30 de septiembre de 2016	B/. **8,650,000**	B/. **1,216,099**	B/. **9,866,099**

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

	30 de septiembre 2016	31 de diciembre 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 19,111,735	B/. 23,424,224
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(9,006,269)	(10,855,356)
Pago de impuestos	(102,913)	(181,547)
Préstamos otorgados	(19,027,860)	(21,580,455)
Adelantos a préstamos	8,352	(26,141)
Total efectivo (utilizado)	(28,128,690)	(32,643,499)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(9,016,955)	(9,219,275)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(261,158)	(234,699)
Depósitos en garantía	(255)	(1,000)
Emisión de acciones	712,000	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, proveniente en actividades de inversión	112,069	2,714,471
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(3,445,854)	(10,480,718)
Préstamos recibidos	10,312,906	11,725,175
Bonos por pagar	3,607,000	5,981,000
V.C.N. por pagar	976,000	3,300,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	32,325	115,502
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	502,142	511,849
Dividendos pagados	(1,000,000)	(865,556)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	10,984,519	10,287,252
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	2,079,633	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/. **17,402,923**	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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 Ochenta Mil Balboas (B/.5,880,000.00).
Bonos disponible para la venta:	**Serie A**: Treinta y Siete Mil Balboas (B/.37,000.00) **Serie B**: Un Millón Ciento Veinte Mil Balboas (B/.1,120,000.00) **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

Séptima Emisión de Bonos
La Empresa obtuvo una autorización para la séptima Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	22 de julio de 2016.
Monto:	Cuarenta Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.40,000,000.00).
Fecha de emisión:	**Serie A**: 26 de julio de 2016 **Serie B**: 26 de julio de 2016 **Serie C**: 11 de agosto de 2016 **Serie D**: 11 de agosto de 2016 **Serie E**: 9 de septiembre de 2016
Monto:	**Serie A**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie B**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie C**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie D**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie E**: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Séptima Emisión de Bonos

Bonos por pagar:	**Serie A**: Doce Mil Balboas (B/.12,000.00) **Serie B**: Un Millón Ochenta y Cinco Mil Balboas (B/.1,085,000.00) **Serie C**: Ciento Sesenta Mil Balboas (B/.160,000.00) **Serie D**: Doscientos Cincuenta Mil Balboas (B/.250,000.00) **Serie E**: Cuatrocientos Ochenta y Ocho Mil Balboas (B/.488,000.00)
Bonos disponible para la venta:	**Serie A**: Un Millón Novecientos Ochenta y Ocho Mil Balboas (B/.1,988,000.00) **Serie B**: Novecientos Quince Mil Balboas (B/.915,000.00) **Serie C:** Un Millón Ochocientos Cuarenta Mil Balboas (B/.1,840,000.00) **Serie D:** Un Millón Setecientos Cincuenta Mil Balboas (B/.1,750,000.00) **Serie E**: Quinientos Doce Mil Balboas (B/.512,000.00)
Plazo:	**Serie A**: 3 años (26 de julio de 2019) **Serie B**: 2 años (26 de julio de 2018) **Serie C**: 3 años (11 de agosto de 2019) **Serie D**: 2 años (11 de agosto de 2018) **Serie C**: 2 años (9 de septiembre de 2018)
Tasa de interés:	Siete punto cinco 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 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 septiembre de 2016

En el informe de ABS Trust, Inc., al 30 de septiembre 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 septiembre de 2016 a TRECE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS DÓLARES CON VEINTIUN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,640,832.21).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIOCHO MILLONES CIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTINUEVE DÓLARES CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $28,142,129.29), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de septiembre de 2016
En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de septiembre 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 septiembre de 2016 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON VEINTICINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,696,677.25).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,445,136.88), 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 septiembre de 2016 a DIECISEIS MILLONES SIETE MIL CIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON CUERENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $17,007,134.42).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CINCO CINCUENTA Y UN DÓLARES CON DIECISEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,396,151.16), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 septiembre de 2016 a TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS ONCE DÓLARES CON TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,496,211.03).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETENTA Y CUATRO DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $71,857,074.77), para la misma fecha.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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 F:** 23 de octubre de 2016. **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. **Serie L:** 6 de julio de 2016. **Serie M:** 15 de julio de 2016.
Monto:	**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) **Serie L:** Seis Millones Balboas (B/.6,000,000.00) **Serie M:** Un Millón Balboas (B/.1,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Treinta y Cuatro Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil Balboas (B/.34,276,000.00).
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 Ciento Ochenta Mil Balboas (B/.2,180,000.00) **Serie K:** Trescientos Once Mil Balboas (B/.311,000.00) **Serie L:** Mil Millones Cuatrocientos Noventa y Dos Balboas (B/.1,492,000.00) **Serie M:** Cuatrocientos Cincuenta y tres Mil Balboas (B/.453,000.00)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

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

Plazo:	**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). **Serie L:** 360 días (1 de julio de 2017). **Serie M:** 360 días (10 de julio 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.
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 septiembre 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2016

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

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.

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 (continuación)

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2016

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

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.

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 septiembre de 2016

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

	Septiembre 2016	Diciembre 2015
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 99,065	B/. 141,412
Caja menuda	3,800	3,450
Banco Nacional de Panamá	7,288	17,559
Caja de Ahorros	3,781	6,585
Banco Bac de Panamá, S. A.	4,138	8,019
Capital Bank, Inc.	-	158,905
Global Bank Corporation	118,952	94,600
Banco General, S. A.	10,405	7,553
Banco Panamá, S. A.	9,316	9,704
Multibank, Inc.	54,501	40,158
Balboa Bank & Trust, Corp. (**)	120,831	3,064
St. George Bank & Company, Inc.	6,249	2,995
Banisi, S. A.	1,794	9,135
MetroBank, S. A.	3,196,169	-
Canal Bank, S. A.	19,978	-
Totales - cuentas corrientes	3,656,267	503,139
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	97,687	102,437
Caja de Ahorros	3,342	3,342
Totales - cuentas de ahorros	101,029	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
Canal Bank, S. A.	1,000,000	-
Totales - plazo fijo	18,366,073	17,366,073
Sub - totales	**22,123,369**	17,974,991
Menos: Sobregiros bancarios (*)		
Global Bank Corporation	1,994,693	2,045,299
MetroBank, S. A.	470,849	478,954
Multibank, Inc.	-	46,678
Balboa Bank & Trust, Corp. (**)	-	80,770
Banco Panamá, S. A.	464	-
Capital Bank, S. A.	2,254,440	-
Sub - totales	**(4,720,446)**	(2,651,701)
Totales netos	B/. **17,402,923**	B/. 15,323,290

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 2016

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

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

(**) 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:

	Septiembre 2016	Diciembre 2015
Préstamos por cobrar	B/. 92,298,015	B/. 82,161,105
Menos: intereses no devengados	20,687,229	21,111,600
Totales netos	B/. **71,610,786**	B/. 61,049,505

A continuación detallamos la cobrabilidad de la cartera de préstamos por cobrar en plazos dentro de un año, al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, así:

	Septiembre 2016	%	Diciembre 2015	%
Porción corriente				
De 30 a 60 días	B/. 2,445,897	2.65	B/. 2,160,837	2.63
De 61 a 90 días	747,614	0.81	665,505	0.81
De 91 a 180 días	1,172,185	1.27	1,018,798	1.24
De 181 a 360 días	1,052,197	1.14	944,852	1.15
Sub - totales	5,417,893	5.87	4,789,992	5.83
Porción no corriente				
Más de 361 días	86,880,122	94.13	77,371,113	94.17
Totales	B/. **92,298,015**	100.00	B/. 82,161,105 **(1)**	100.00

(1) Las cifras del año 2015, han sido reclasificadas a fin debido a que la Superintendencia de Mercado de Valores, nos solicitó que a partir del año 2016, se estableciera de la Cartera la Porción Corriente, es decir, a un año; y de la **No Corriente**

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

2. Préstamos por cobrar – clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de las cuentas atrasadas o en morosidad de los préstamos por cobrar, al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, así:

	2016	**%**	2015	%
Corriente	B/. 90,968,924	98.56	B/. 81,203,727	98.83
30 días	369,192	0.40	183,964	0.22
60 días	323,043	0.35	210,855	0.26
90 días	350,732	0.38	264,013	0.32
120 días	286,124	0.31	298,546	0.37
Totales	B/. **92,298,015**	100.00	B/. 82,161,105	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.**260,144** para septiembre 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/.**10,933** para septiembre 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/.**6,345** para septiembre 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 septiembre de 2016 y diciembre de 2015. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de octubre 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:

		Septiembre 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/. **890,000**	B/. 511,482

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

6. Inversiones en acciones y bonos del Estado (continuación)

(2) 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/. 7,515	B/. 18,000
214.677	10,916	15,000
44307	40,200	75,000
403504	22,019	22,500
Totales	B/. **80,650**	B/. 130,000

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

(Véase detalle en la página No. 28).

9. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.**68,905** para septiembre 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 septiembre de 2016 se amortizó B/.**21,774** 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:

	Septiembre 2016	%	Diciembre 2015	%
De 1 a 30 días	B/. 10,428	13.15	B/. 84,338	57.14
De 31 a 60 días	2,792	3.52	-	-
De 61 a 90 días	43,238	54.50	2,513	1.70
De 91 a 120 ó más	22,890	28.83	60,752	41.16
Totales	B/. **79,348**	100.00	B/. 147,603	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

11. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Septiembre 2016	Diciembre 2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2009 - 2019	Hasta septiembre 2016	B/. 9,788	B/. 9,393
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2014 - 2016	Hasta septiembre 2016	562,044	674,777
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2012 - 2020	Hasta septiembre 2016	854,724	583,287
METROBANK, S. A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2014 - 2020	Hasta septiembre 2016	3,644,882	490,000
BANISI, S. A.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2016	Hasta septiembre 2016	1,000,000	1,000,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.				
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2016	Hasta septiembre 2016	48,000	-
Totales			B/. **6,119,438**	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 septiembre de 2016

12. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	Septiembre 2016	Diciembre 2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/. 22,176	B/. 29,777
GLOBAL BANK CORPORATION	1,230,893	834,010
METROBANK, S. A.	538,089	-
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.	615,617	-
BALBOA BANK & TRUST, CORP.	1,962,083	-
Totales	B/. **4,368,858**	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/.**22,546** para septiembre 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 septiembre de 2016 y diciembre de 2015. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre y enero de 2016.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**1,285,053** para septiembre 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:

	Septiembre 2016	Diciembre 2015
Saldos al inicio del período	B/. 3,455,878	B/. 2,752,725
Totales del período al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre 2015.	931,256	1,189,423
Menos: monto diferido por amortizar	**3,968,416**	3,455,878
Totales de ingresos del período	B/. **418,718**	B/. 486,270

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2016

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**888** para septiembre 2016, 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:

	Septiembre 2016	Diciembre 2015
Legales	B/. 392,000	B/. 528,125
Notariales	78,780	106,730
Avalúos	108,700	150,125
Cesión	134,207	182,075
Timbres	14,561	19,321
Seguros	74,770	62,619
Minuta - carta de cancelación	18,143	22,820
Interés moroso	155,181	193,458
Varios	271,957	428,163
Totales	B/. **1,248,299**	B/. 1,693,436

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es de **123** 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 septiembre de 2016

30 de septiembre 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	-	-	78,173	94,342	46,301	42,342	-	261,158
Saldos al final del período	500,000	392,670	847,163	538,041	369,736	281,513	128,139	3,057,262
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	(-)	(10,149)	(74,897)	(42,234)	(24,596)	(47,558)	(13,235)	(212,669)
Saldos al final del período	(-)	(90,965)	(611,244)	(399,869)	(181,845)	(214,831)	(95,647)	(1,594,401)
Saldos netos	**500,000**	**301,705**	**235,919**	**138,172**	**187,891**	**66,682**	**32,492**	**1,462,861**
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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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/. 272,153	B/. 159,803	B/. 281,513	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,665,750
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	-	-	33,813	17,137	14,439	-	12,038	22,862	100,289
Cerro Viento	-	-	35,869	15,998	9,846	-	5,639	12,240	79,592
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	15,719	-	-	19,223	77,335
Sub - totales	500,000	392,670	847,163	538,041	369,736	281,513	128,139	321,175	3,378,437
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(32,334)	(288,651)	(192,497)	(88,471)	(214,831)	(17,514)	(39,149)	(873,447)
Chitré	(-)	(-)	(22,525)	(18,729)	(8,950)	(-)	(9,392)	(14,650)	(74,246)
Santiago	(-)	(-)	(27,399)	(26,034)	(11,446)	(-)	(12,541)	(20,272)	(97,692)
Penonomé	(-)	(41,163)	(53,612)	(22,251)	(11,573)	(-)	(5,971)	(29,149)	(163,719)
David	(-)	(-)	(65,286)	(15,694)	(14,205)	(-)	(1,160)	(21,888)	(118,233)
Aguadulce	(-)	(-)	(18,539)	(9,993)	(6,515)	(-)	(2,677)	(11,891)	(49,615)
La Chorrera	(-)	(-)	(16,544)	(16,450)	(7,028)	(-)	(9,742)	(19,496)	(69,260)
Cerro Viento	(-)	(-)	(29,804)	(14,631)	(7,644)	(-)	(5,639)	(12,240)	(69,958)
Bugaba	(-)	(-)	(32,654)	(16,724)	(6,936)	(-)	(11,979)	(16,394)	(84,687)
Vista Alegre	(-)	(13,360)	(-)	(18,278)	(6,123)	(-)	(7,013)	(13,953)	(58,727)
Balboa	(-)	(-)	(7,711)	(18,224)	(2,538)	(-)	(2,602)	(13,347)	(44,422)
Las Cumbres	(-)	(4,108)	(20,138)	(12,892)	(5,178)	(-)	(2,302)	(17,101)	(61,719)
Coronado	(-)	(-)	(6,681)	(8,582)	(2,223)	(-)	(3,122)	(5,370)	(25,978)
Bethania	(-)	(-)	(8,277)	(1,788)	(1,703)	(-)	(1,529)	(8,170)	(21,467)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(10,837)	(2,784)	(304)	(-)	(2,464)	(6,797)	(23,186)
Las Tablas	(-)	(-)	(2,586)	(4,318)	(1,008)	(-)	(-)	(2,403)	(10,315)
Sub - totales	(-)	(90,965)	(611,244)	(399,869)	(181,845)	(214,831)	(95,647)	(252,270)	(1,846,671)
Saldos netos	B/. **500,000**	B/. **301,705**	B/. **235,919**	B/. **138,172**	B/. **187,891**	B/. **66,682**	B/. **32,492**	B/. **68,905**	B/. **1,531,766**

HIPOTECARIA MI
(Panamá, Repúb

GASTOS GENERALES
Por los nueve meses termina

	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	S U La Chorrera	C U Cerro Viento
Gastos de personal	17	B/. 380,984	B/. 21,854	B/. 50,158	B/. 20,362	B/. 42,533	B/. 21,354	B/. 26,172	B/. 26,829 B
Honorarios profesionales		1,397,846	24,775	62,900	57,251	88,470	39,625	47,300	23,674
Dietas		1,200	-	-	-	-	-	-	-
Viáticos y viajes		24,472	600	1,317	728	760	450	1,440	795
Atención a clientes y empleados		86,036	169	1,198	3	113	41	55	45
Papelería y útiles de oficina		13,951	696	1,218	1,504	1,186	626	1,002	1,355
Papel sellado y timbres		9,084	69	142	129	119	73	213	90
Alquileres		104,004	4,500	11,700	-	11,626	4,050	14,400	8,117
Luz		7,976	1,182	2,058	2,532	1,314	615	2,088	1,495
Teléfono y fax		58,095	2,450	2,169	1,110	2,687	2,232	1,933	3,100
Agua		177	-	157	118	135	36	-	469
Cuotas y suscripciones		6,592	-	-	-	-	-	-	-
Combustibles y lubricantes		5,856	-	98	34	-	-	-	60
Transporte - sucursales		260,850	4,100	-	-	7,500	-	-	-
Transporte local		1,181	-	-	-	300	-	-	105
Aseo y limpieza		5,172	601	2,560	963	964	654	1,337	472
Acarreo y flete		-	560	560	859	673	560	-	-
Correo y porte postal		12,948	-	207	-	-	-	-	-
Propaganda		178,990	17,778	7,410	16,950	68,023	4,144	27,084	17,434
Impuestos municipales		5,564	874	1,033	955	1,063	617	1,873	1,700
Impuestos nacionales		111,500	-	-	-	-	-	-	-
Seguros		42,637	-	-	-	-	-	-	-
Servicios de descuentos		684	-	-	-	-	-	-	-
Depreciaciones y amortizaciones		101,856	4,376	12,837	10,136	12,732	2,887	3,192	5,843
Organización		-	-	-	-	-	-	842	200
Donación		1,100	350	875	850	1,200	575	575	300
Alquiler de equipo		31,118	-	-	-	-	-	-	-
Reparación y mantenimiento		80,400	5,973	11,728	6,809	8,461	4,415	10,441	7,282
Bancarios		99,639	151	780	166	238	156	2,140	702
Intereses financieros		301,896	-	-	-	-	-	25	1
Intereses de bonos		3,765,396	-	-	-	-	-	-	-
I.T.B.M.S. - asumido		166,866	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos, placas y revisados		409	42	146	93	57	44	107	79
Entrenamiento al empleados		6,685	-	-	-	130	-	-	-
Uniformes		1,452	-	150	-	-	102	-	-
Faltante y sobrante		-	731	-	-	-	-	-	-
Fumigación		1,050	180	135	-	160	70	120	95
Seguridad y vigilancia		2,820	-	285	160	945	120	120	9,074
Legales y notariales		57,245	2,972	4,406	5,268	20,080	2,803	4,185	2,022
Seguros - préstamos		3,124	1,596	2,933	3,084	5,537	2,242	2,506	2,098
Avalúos - préstamos		54	-	86	-	102	-	-	-
No deducible		9,691	1,284	-	-	-	-	333	-
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	-
Multas y recargos		10,319	-	-	-	-	-	-	139
Enajenación - propiedad		-	-	-	-	-	-	-	-
Varios		-	-	-	-	-	-	-	-
Totales		B/. 7,356,919	B/. 97,863	B/. 179,246	B/. 130,064	B/. 277,108	B/. 88,491	B/. 149,483	B/. 113,575 B

OCREDIT, S. A.
de Panamá)

DMINISTRATIVOS
:l 30 septiembre de 2016

S ;aba	A Vista Alegre	L Las Cumbres	E Balboa	S Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las tablas	2016	2015	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
21,991 B/.	31,564 B/.	29,045 B/.	25,978 B/.	19,841 B/.	14,645 B/.	28,562 B/.	24,170 B/.	786,042 B/.	678,594 B/.	107,448
57,450	51,801	20,525	45,478	20,750	19,759	69,225	51,725	2,078,554	1,865,054	213,500
-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	-	1,200
615	450	500	2,030	475	886	450	2,576	38,544	16,095	22,449
4	232	98	2,033	1	40	1,115	-	91,183	67,863	23,320
2,524	627	632	1,026	567	588	682	1,965	30,149	24,459	5,690
66	96	37	59	24	26	93	47	10,367	5,849	4,518
4,000	-	-	8,640	7,020	6,300	18,900	7,000	210,257	166,611	43,646
1,163	1,684	1,130	1,667	846	521	1,645	2,540	30,456	31,079	(623)
1,681	1,547	1,123	1,473	941	117	-	1,425	82,083	64,352	17,731
83	272	305	424	83	-	173	134	2,566	2,074	492
-	-	-	-	-	-	-	-	6,592	3,875	2,717
10	5	-	20	-	27	124	-	6,234	13,869	(7,635)
-	-	-	-	-	-	7,500	-	279,950	208,400	71,550
-	9	75	52	-	-	90	-	1,812	1,924	(112)
609	752	878	370	402	70	979	656	17,439	14,692	2,747
1,118	-	-	-	-	-	-	439	4,769	3,418	1,351
-	265	-	-	-	-	-	-	13,420	16,404	(2,984)
11,061	7,531	8,860	1,620	1,265	3,680	3,950	2,572	378,352	235,770	142,582
828	2,045	1,409	1,409	1,448	1,130	1,130	486	23,564	16,965	6,599
-	-	-	-	-	-	-	-	111,500	110,750	750
-	-	-	-	-	-	-	-	42,637	58,636	(15,999)
-	-	-	-	-	-	-	-	684	674	10
7,363	5,080	11,313	6,959	7,445	4,986	7,752	7,912	212,669	201,257	11,412
1,639	2,415	3,938	2,582	1,910	3,064	2,781	2,403	21,774	24,681	(2,907)
825	700	275	400	250	250	875	675	10,075	10,750	(675)
-	-	-	-	-	-	-	-	31,118	35,064	(3,946)
7,883	7,487	22,359	5,795	7,090	4,050	3,637	9,542	203,352	189,552	13,800
93	699	105	347	45	104	55	190	105,610	81,788	23,822
1	51	25	3	-	50	50	25	302,127	183,335	118,792
-	-	-	-	-	-	-	-	3,765,396	3,173,845	591,551
-	-	-	-	-	-	-	-	166,866	145,663	21,203
60	88	58	135	69	29	-	-	1,416	1,039	377
-	-	-	-	-	-	-	-	6,815	7,371	(556)
-	-	-	-	-	-	-	740	2,444	4,349	(1,905)
-	-	-	-	-	-	-	-	731	388	343
110	200	150	210	105	105	255	100	3,045	2,247	798
100	195	120	626	190	200	300	100	15,355	17,913	(2,558)
5,528	4,010	1,540	4,598	2,643	1,068	5,241	4,215	127,824	86,106	41,718
4,915	3,369	1,192	3,221	695	1,672	4,787	2,481	45,452	32,349	13,103
-	-	-	-	-	-	-	-	242	203	39
-	-	-	203	-	-	213	492	12,216	14,585	(2,369)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,346	(8,346)
-	-	-	-	-	-	-	-	10,458	12,844	(2,386)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,777	(35,777)
-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	8
31,720 B/.	123,174 B/.	105,692 B/.	117,358 B/.	74,113 B/.	63,367 B/.	160,564 B/.	124,610 B/.	9,293,347 B/.	7,876,859 B/.	1,416,488

HIPOTECARIA MI
(Panamá, Repúb

GASTOS DE
Por los nueve meses termina

Al 30 de septiembre de 2016	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**S Cerro V**
Salario	B/. 274,872	B/. 15,761	B/. 35,084	B/. 14,575	B/. 29,041	B/. 15,134	B/. 18,831	B/. 19
Vacaciones	24,721	1,786	2,731	1,218	3,550	1,786	1,660	1
Décimo tercer mes	21,148	1,182	2,859	1,188	2,245	1,189	1,512	1
Bonificación	6,807	-	-	-	-	-	-	
Prima de producción	-	450	2,260	960	2,360	660	930	
Prestaciones laborales	7,592	-	1,426	-	341	-	101	
Prestaciones sociales	45,844	2,675	5,798	2,421	4,996	2,585	3,138	3
Totales	**380,984**	**21,854**	**50,158**	**20,362**	**42,533**	**21,354**	**26,172**	**2**
Al 30 de septiembre de 2015								
Salario	231,780	14,341	23,044	14,663	23,200	14,982	19,974	1
Vacaciones	20,098	1,635	2,208	550	1,575	2,300	1,449	
Décimo tercer mes	18,056	1,090	1,847	1,150	2,100	1,133	1,816	
Bonificación	10,000	-	-	-	800	-	-	
Prima de producción	-	840	1,730	1,200	2,310	600	790	
Prestaciones laborales	14,213	-	787	-	-	-	2,664	
Prestaciones sociales	38,586	2,437	3,865	2,332	3,841	2,631	3,323	3
Totales	B/. 332,733	B/. 20,343	B/. 33,481	B/. 19,895	B/. 33,826	B/. 21,646	B/. 30,016	B/. 2

TROCREDIT, S. A.
ca de Panamá)

PERSONAL
os el 30 septiembre de 2016

U C U R S A L E S									
nto	**Bugaba**	**Vista Alegre**	**Las Cumbres**	**Balboa**	**Coronado**	**Bethania**	**24 Diciembre**	**Las Tablas**	**Totales**
37 B/.	16,041 B/.	21,108 B/.	21,392 B/.	17,222 B/.	15,328 B/.	11,562 B/.	19,811 B/.	17,969 B/.	563,368
86	568	1,894	1,943	1,735	600	350	2,311	700	49,339
63	1,564	1,590	1,663	1,506	1,156	798	1,542	1,255	43,960
-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,807
60	1,210	950	480	600	320	120	1,520	1,400	14,780
-	-	2,488	-	1,974	-	1,815	-	-	15,737
83	2,608	3,534	3,567	2,941	2,437	-	3,378	2,846	92,051
29	**21,991**	**31,564**	**29,045**	**25,978**	**19,841**	**14,645**	**28,562**	**24,170**	**786,042**
47	15,069	18,742	18,610	17,630	11,375	15,300	18,045	-	474,602
00	1,750	1,695	832	1,974	1,532	1,836	1,749	-	42,383
72	1,165	1,579	1,429	1,400	907	1,220	1,482	-	37,746
-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,800
20	1,290	520	580	900	140	180	920	-	13,020
-	-	-	64	2,997	955	1,336	770	-	23,786
35	2,567	3,137	2,979	-	1,972	2,619	3,033	-	76,257
74 B/.	21,841 B/.	25,673 B/.	24,494 B/.	24,901 B/.	16,881 B/.	22,491 B/.	25,999 B/.	- B/.	678,594

IV PARTE

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

SUPERVIL 14OCT16PM12:39
RECIBIDO POR Yarroyo
CONS: 74236

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
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, concordante con el Acuerdo 18-2000, 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 septiembre 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 septiembre de 2016 de Diecisiete Millones Siete Mil Ciento Treinta y Cuatro Dólares con Cuarenta y Dos Centésimos (US$17,007,134.42).

2. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos.**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad 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 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 la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015.

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

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0700000319A	US$9,000,000.00
B	HMET0725001219B	US$7,000,000.00

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.**
   De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación 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.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	US$8,963,000.00	US$17,007,134.42	114.58	US$33,396,151.16	225
B	14/12/15	14/12/19	US$5,880,000.00				
Total en Circulación			US$14,843,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Annethe C. Castillo P.
Vicepresidente de Emisiones y
Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVIL 14OCT16PM12:46

13 de octubre de 2016

CONS: 74237

RECIBIDO POR Yarnoyo

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
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, concordante con el Acuerdo 18-2000, 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 septiembre 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 septiembre de 2016 de Treinta y Tres Millones Cuatrocientos Noventa y Seis Mil Doscientos Once Dólares con Tres Centésimos (US$33,496,211.03).

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 Hipotecaria	$32,248,824.09
Préstamos Jubilados	$514,220.84
Préstamos personales	$733,166.10

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.

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

4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública.**
Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores 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 se han ofertado las siguientes series que cubren actualmente el patrimonio del fideicomiso:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
F	HMET0650001016F	US$1,500,000.00
G	HMET0675000117G	US$10,000,000.00
H	HMET0675000217H	US$3,000,000.00
I	HMET0675000217I	US$3,000,000.00
J	HMET0675000317J	US$5,000,000.00
K	HMET0675000517K	US$11,000,000.00
L	HMET0675000717L	US$6,000,000.00
M	HMET0675000717M	US$1,000,000.00

Las Series A, B, C y D ya fueron redimidas.

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.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión las series F, G, H, I, J y K cumplen con la cobertura indicada, y las series L y M se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
F	23/10/15	17/10/16	US$1,500,000.00	US$33,496,211.03	114.63 (incluye el total de los montos de	US$71,857,074.77	245.91
G	03/02/16	29/01/17	US$9,996,000.00				
H	10/02/16	04/02/17	US$1,288,000.00				

I	21/02/16	15/02/17	US$2,928,000.00		la serie F a la K)		
J	24/03/16	19/03/17	US$2,820,000.00				
K	29/05/16	24/05/17	US$10,689,000.00				
Total de Emisiones Cedidas y en Circulación			**US$29,221,000.00**				
L	06/07/16	01/07/17	US$4,508,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
M	15/07/16	10/07/17	US$547,000.00				
Total de Emisiones por Ceder al Patrimonio Fideicomitido			**US$5,055,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**US$34,276,000.00**				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Annethe C. Castillo P.
Vicepresidente de Emisiones y
Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2016

SUPERVAL 14OCT'16PM12:46
COMS: 74235
RECIBIDO POR: FCALDERÓN

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
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, concordante con el Acuerdo 18-2000, 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 septiembre 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 septiembre de 2016 de Seis Millones Seiscientos Noventa y Seis Mil Seiscientos Setenta y Siete Dólares con Veinticinco Centésimos (US$6,696,677.25).

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

3. **Detalle del título emitido y monto autorizado.**
   La emisión en referencia corresponde a 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 la Superintendencia del Mercado de Valores 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, de acuerdo al siguiente detalle:

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0700000318A	US$6,000,000.00

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.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación 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.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	20/03/2014	20/03/2018	US$6,000,000.00	US$6,696,677.25	111.61	US$12,445,136.88	207.42

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Annethe C. Castillo P.
Vicepresidente de Emisiones y
Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2016

74238

FCALDERÓN

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

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$40MM
Fideicomiso FG-001-45

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, 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 septiembre de 2016 son los siguientes:

1. **Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.**
   Al 30 de septiembre de 2016, no se cuenta con patrimonio administrado en Fideicomiso. Actualmente nos encontramos en trámites, y dentro de los tiempos establecidos de 180 días, para el registro de las cesiones de los bienes fideicomitidos detallados en el contrato de fideicomiso, cumpliendo así con lo pactado en la cláusula cuarta del Contrato Fiduciario donde se especifica que: *"El Fideicomitente, cada ciento ochenta (180) días cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la emisión o emisiones colocadas y en circulación."*

2. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos.**
   Al 30 de septiembre de 2016, no se cuenta con composición de bienes fideicomitidos.

3. **Detalle del título emitido y monto autorizado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta Millones de Dólares (US$40,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período del pago de interés, y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificado mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al

menos cinco (5) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie.

4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016.

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0775000719A	US$2,000,000.00
B	HMET0750000718B	US$2,000,000.00
C	HMET0775000819C	US$2,000,000.00
D	HMET0750000818D	US$2,000,000.00
E	HMET0750000918E	US$1,000,000.00

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.**
   De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación 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. Al 30 de septiembre de 2016, no se puede calcular la relación de cobertura debido a que aún nos encontramos en el proceso de registros y cesiones de la garantía, según lo contempla el contrato de fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	US$12,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
B	26/07/16	26/07/18	US$1,090,000.00				
C	11/08/16	11/08/19	US$160,000.00				
D	11/08/16	11/08/18	US$250,000.00				
E	09/09/16	09/09/18	US$488,000.00				
Total en Circulación			**US$2,000,000.00**				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Annethe C. Castillo P.
Vicepresidente de Emisiones y
Estructuras Financieras

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 5276A-16

SUPERVOL 26OCT16 09:20
CONS: 74702
RECIBIDO POR

Panamá, 25 de octubre de 2016

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 extendemos la siguiente certificación de patrimonio administrado y nos permitimos presentar la siguiente información de la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. al 30 de septiembre 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 septiembre de 2016 de **TRECE MILLONES TRECIENTOS OCHENTA Y UNO MIL CINCUENTA Y TRES DOLARES CON 19/100 (US$13,381,053.19).**

2. Los bienes fideicomitidos administrados por la Fiduciaria están compuestos por un cartera de préstamos con garantía hipotecaria cedida al fideicomiso por US$13,381,053.19.

3. El título emitido es de "BONOS" por un monto autorizado de US$12MM; de los cuales al 30 de septiembre 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 HIPOTECARI/	SEPTIEMBRE
Saldo de cartera	13,381,053.19
Total de prestamos en Cartera	$13,381,053.19
Diferencia Excedente en cartera	$181,053.19

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Isis Reyna de Bazán.
Gerente General
/shc.

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT