HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

IV TRIMESTRE

METROCREDIT HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2017

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. 31 de diciembre de 2017

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
Séptima Emisión de Bonos	SMV 68-14	6,000,000
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-15	*45,000,000
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-16	**40,000,000
Décima Tercera Emisión de VCNs	SMV 579-14	***42,000,000
Décima Emisión de Bonos	SMV 697-17	****45,000,000

- Emisión Autorizada por USD45 millones
- Emisión Autorizada por USD40 millones
- *** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ****Emisión Autorizada por USD45 millones (sin emitir)

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

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2017, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD51,999,159 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 6.59 vs las cifras reportadas al 30 de septiembre de 2017 en el informe previo.

El efectivo representó USD34,320,730 un aumento del 5.46% (aproximadamente USD 1.9 millones) vs el 30 de septiembre de 2017 producto sobre todo de un aumento en la colocación de nuevos bonos por USD4,681,000 adicionales y un aumento en los vens de USD2,563,000. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD4,068,127 adicionales, o un 4.04% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa, que refleja un aumento acumulado en su cartera para el año de 8.93%.

Es importante mencionar, que debido a la situación económica del país, cuyo crecimiento no es el esperado, el emisor en el año 2017 tomó la decisión de ser más conservador en el otorgamiento de créditos, con parámetros más acordes con la realidad nacional, los cuales son monitoreados mes a mes con mucha cautela, para poder reaccionar prontamente en una vía o la otra. También vale la pena mencionar que la empresa se vió afectada en el trimestre por varias cancelaciones de préstamos de reciente aprobación, lo que se traduce en una disminución de los ingresos al estar éstos dentro de sus inicios de producción. Adicionalmente en este trimestre la Junta Directiva de la empresa aprobó la disminución de la tasa de interés de los nuevos créditos a otorgar, un tanto con el fin de facilitar el acceso a crédito a posibles prestatarios que antes eran rechazados o desistían de solicitar créditos por no poder hacerle frente a los pagos correspondientes, también se aprobó una campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", así como que también se llevó a la Junta Directiva la solicitud de aumentar el monto de nuevos créditos hasta USD100,000.00, con el fin de aumentar la cartera, por supuesto siempre y cuando el avalúo de la propiedad así lo permita.

Los activos circulantes representan el 34.34 % del total de activos, el restante 65.66% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 59.86%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 0.95%, inversiones en acciones y bonos 1.29%, propiedades disponibles para la venta 0.05% y otros activos representan el restante 3.51%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

Se siguen manteniendo como otros activos el monto de los depósitos a plazo que mantiene la empresa en Balboa Bank & Trust, institución que a la fecha se mantiene intervenida por la Superintendencia de Bancos de Panamá y con cuya

disponibilidad no se cuenta a la fecha. Este monto asciende a US4,120,831 y representa 2.72% del total de activos . El resto de los otros activos representa 0.79%.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 59.86% del total de activos, rubro que creció vs el segundo trimestre del año 2017 en 4.11%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD104,763,277 o sea 69.19% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD151,413,045 y representa un aumento de USD6,916,549 o un 4.79% vs el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2017, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos con un 58.8% del total aumentado, representando 69.19% del total de activos. Este total de activos representan 21.94% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 31 de diciembre de 2017



A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2014 a diciembre de 2017

HIDATECADIA

	2014	2015	2016	dic-17
Disponibilidades	15.70%	17.30%	21.10%	SHAME OF
Inversiones	0.50%	0,50%	1,50%	26.63%
Préstamos brutos	80.40%	79.30%	75.10%	1.29% 69.19%
Otros activos corrientes	0.30%	0.50%	0.50%	1.11%
Prop. dispon. para la venta	0.00%	0.10%	0.06%	0.05%
Prop. Mob y equipo	1.70%	1.40%	1.20%	0.95%
Otros activos no corrientes	1.30%	1.00%	0.60%	0.80%
Total Activos%	100%	100%	4000	nesext for the
Tota Activos	87,208		100%	100%
Miles de USD	07,208	103,644	124,628	151,413

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2014 a diciembre de 2017

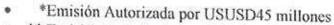
	2014	2015	2016	Diclembre 2017
Sobregiros Bancarios	2.7%	2.8%	10.6%	6.91%
CxP Proveedores	0.1%	0.2%	0.00%	0.18%
VCN por pagar	36.8%	35.2%	32.2%	24.54%
Prest. Por Pagar	2.9%	3.8%	10.3%	8.33%
Otros Pasivos corrientes	2.1%	2.8%	3.2%	1.63%
Bonos por Pagar	31.0%	33.0%	27.1%	43.80%
Otros pasivos no corr.	24.4%	22.3%	16.6%	14.61%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	81,601	94,668	114,717	139,625

Bonos y Valores Comerciales, emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2017 🗸

Al 31 de diciembre de 2017 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD34,260,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD61,161,000.00 según detalle:

Monto de la Emisión/Serie	Tipo Valor	de No. Resolución SMV	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación USUSD	Fiduciario
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	Fiduciaria Central
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Fiduciaria Central
1,000,000 D	Bono	83-15	09/07/2021	985,000	Fiduciaria Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bono	83-15	09/20/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000 F	Bono	83-15	04/10/2021	184,000	Central Fiduciaria
1,000,000 G	Bono	83-15	04/10/2021	971,000	Central Fiduciaria
1,000,000 H	Bono	83-15	10/25/2021	500,000	Central
8,600,000 O	VCN	579-14	1/24/2018	8,516,000	Fiduciaria Central
3,000,000 P	VCN	579-14	1/30/2018	3,000,000	Fiduciaria Central
3,000,000 Q	VCN	579-14	2/10/2018	3,000,000	Fiduciaria Central Fiduciaria
2,900,000 R	VCN	579-14	3/14/2018	2,853,000	Central Fiduciaria
11,000,000 S	VCN	579-14	5/19/2018	7,868,000	Central Fiduciaria
1,000,000 T	VCN	579-14	6/10/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
1,500,000 U	VCN	579-14	6/26/2018	3,360,000	Central Fiduciaria
1,000,000 V	VCN	579-14	7/05/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 W	VCN	579-14	9/29/2018	954,000	Central Fiduciaria
,000,000 X	VCN	579-14	21/10/2018	948,000	Central Fiduciaria
,000,000 Y	VCN VCN	579-14	12/11/2018	18,000	Central Fiduciaria
1,000,000 Z	VCN	579-14 579-14	8/10/2018	995,000	Central Fiduciaria
2,000,000 AA	Bonos	423-16***	18/10/2018 07/26/2019	748,000	Central Fiduciaria
-,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	Donus	745-10	01120/2019	2,000,000	Central Fiduciaria

2,000,000B	Bonos	423-16	07/26/2018	2 000 000	~
			0772072016	2,000,000	A CONTRACTOR OF THE
2,000,000 D	Bonos	423-16	08/11/2018	5 000 00-	Fiduciaria
	20403	425-10	00/11/2018	2,000,000	A 100 TOTAL BANK
1,000,000 E	Bonos	423-16	00.100.150.4		Fiduciaria
	Bonos	423-10	09/09/2018	1,000,000	Central
9,500,000 F	Bonos	122.17	grangeras ou concreto		Fiduciaria
-,000,000	DOILOS	423-16	10/08/2018	9,216,000	Central
1,500,000 G	Donne	422.44	424000000000000000000000000000000000000		Fiduciaria
1,500,000 (Bonos	423-16	11/23/2018	1,500,000	Central
2,000,000 Н		7.22.33			Fiduciaria
2,000,000 H	Bonos	423-16	01/29/2019	2,000,000	Central
1 500 000 *	10427				Fiduciaria
1,500,000 [Bonos	423-16	03/08/2019	1,465,000	Central
2 000					Fiduciaria
2,000,000 J	Bonos	423-16	03/30/2019	1,940,000	Central
				1,740,000	Fiduciaria
1,500,000 K	Bonos	423-16	04/12/2019	1,485,000	Central
			(37,311 - 3,751 97 8 - 8 - 8 - 8 - 8 - 8 - 8 - 8 - 8 - 8	1,405,000	Fiduciaria
3,000,000 L	Bonos	423-16	05/24/2019	2,998,000	
			00.72 112017	2,550,000	Central
2,000,000 M	Bonos	423-16	06/15/2020	1.507.000	Fiduciaria
		0.00	00/13/2020	1,506,000	Central
1,500,000 N	Bonos	423-16	07/01/2019	1 700 000	Fiduciaria
CD4-COLLABORATION OF	100.00.00.00	425-10	07/01/2019	1,500,000	Central
1,500,000 O	Bonos	423-16	07/10/2019		Fiduciaria
	201103	423-10	07/10/2019	1,499,000	Central
2,000,000 P	Bonos	423-16	07/20/2010		Fiduciaria
(C. 100)	Donos	423-10	07/20/2019	1,637000	Central
1,500,000 O	Bonos	423-16	00/02/2010	2012/2016/00/00/00	Fiduciaria
2,000,000	Donos	423-10	08/03/2019	1,023,000	Central
1,000,000 R	Bonos	423-16	004444040		Fiduciaria
-,000,000 1	Donos	423-10	09/15/2019	777,000	Central
1,000,000 S	Bonos	423-16	10/04/2040		Fiduciaria
1,000,000 D	Donos	423-10	10/04/2019	723,000	Central
1,000,000 T	Davis	400 44	2-21/255530000000		Fiduciaria
1,000,000 1	Bonos	423-16	10/20/2019	330,000	Central
					Fiduciaria



 ^{**} Emisión Autorizada por USD42 millones

Al 31 de diciembre de 2017 las garantías se encuentran depositadas en la fiduciaria Central Fiduciaria. Hay garantías en proceso de cesión y registro dentro de lo que contempla el proceso fiduciario, tal y como se presenta en los informes presentados como anexos al final de este INT.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de USD 139,624,517 un 4.67% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de septiembre de 2017, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD43,431,706 o sea 31.11% del



 ^{***}Emisión Autorizada por USD40 millones

total, que a su vez tuvo un aumento de 6.74% vs el 30 de septiembre de 2017, aumento se que verá revertido durante el primer trimestre del año 2018, ya que el emisor decidió renovar una menor cantidad de VCNs durante este próximo período. Al 31 de diciembre de 2017 los pasivos corrientes representaban 31.10% del total de pasivos y a septiembre de 2017 este rubro representa 30.51% Los VCNs por pagar aumentaron 8.09% o USD2,563,000.00.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 1.62% vs el trimestre anterior, ya que al 30 de septiembre de 2017 el monto de los mismos fue de USD 76,292,360 vs USD 77,532,088 al 31 de diciembre de 2017. Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD4,681,000 o un 8.29%, no obstante los sobregiros disminuyeron USD3,290,218 o 25.42%.

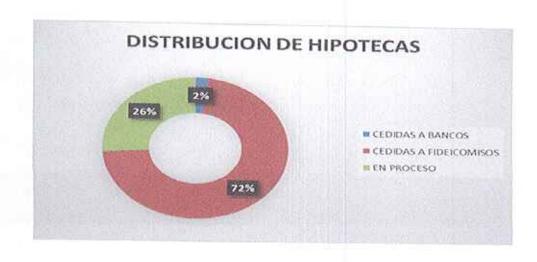
Los otros pasivos aumentaron en USD2,254,010 o 13.74%.

En este trimestre la relación corriente se mantuvo tal y como se aprecia en la tabla a continuación

Relación corriente

Diciembre 2016	Junio 2017	Septiembre 2017	Diclembre 2017
0.76	1.01	1.20	1.20

El valor de avalúo de las 4409 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD228,808,310, de los cuates hay 101 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD6,999,291 y 1382 hipotecas por USD72,031,871 garantizando las emisiones de VCNs y 1778 hipotecas garantizando las emisiones de bonos por USD104,946,538 lo que representa 1.72 veces el saldo por este rubro (Es importante mencionar que hay hipotecas por traspasar tal como lo permite el contrato de fideicomiso). Es importante mencionar que hay un monto de 967 hipotecas por casi con avalúos por USD 30.4 millones de las cuales al cierre del mes de diciembre estaban en proceso de traspaso al fideicomiso un porcentaje de las mismas para cumplir con el mismo. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2017 es de USD23,422.31. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.10 veces el monto de la cartera de préstamos.





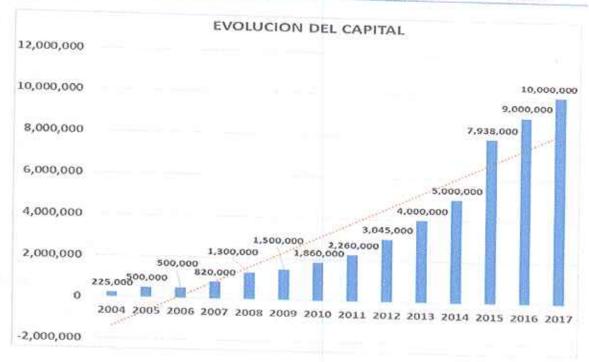


B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado se mantuvo a diciembre de 2017 en USD10,000,000.00, cifra que espera continuar aumentando a través del año 2018. Las utilidades retenidas aumentaron 61.61% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo aumento en emisiones de VCNs en el período por USD2,563,000 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD4,681,000, además el nivel de endeudamiento que pasó de 12.01 veces al 30 de septiembre de 2017 a 11.84 el presente trimestre.

Indicadores de solvencia

	2015	2016	Sept 2017	Dic 2017
Patrim./activos	8.7%	8%	7.7%	7.8%
Patrim/cartera	10.9%	10.6%	11.0%	
			11.0%	11.3%



C. RESULTADOS OPERATIVOS

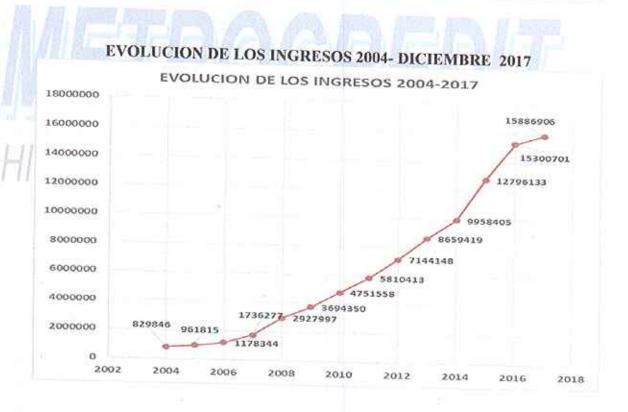
Durante el cuarto trimestre del año 2017, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD3,411,131 (incluyendo ingresos extraordinarios por USD 1,091,999) o un 5.22% menor que el trimestre previo y acumulado vs el año 2016 es un 3.83% superior al acumulado de ese año. Los ingresos se desglosan así: intereses USD1,368,700, Manejo USD 164,856 ,Otros ingresos USD 515,534 e intereses ganados en plazo fijo USD270,042, y ganancia en venta de bien inmueble USD 1,091,999.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 40.12%, los gastos de manejo un 4.83%, los otros ingresos 15.11% y los intereses ganados en plazo fijo 7.92 % y los ingresos extraordinarios un 32.01%

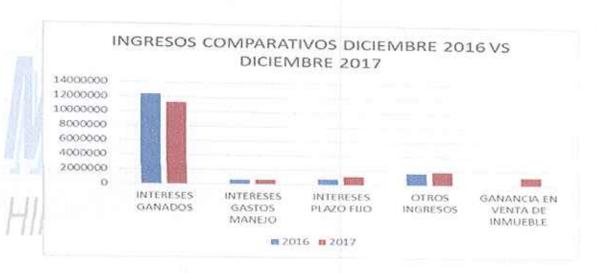


Los ingresos acumulados del año 2017 son 3.83% mayores al mismo período del año 2016 .

	2015	2016	Sept 2017	Diclembre 2017
Retorno/activos promedio	1.2%	1.6%	0.7%	1.9%
Retorno/capital promedio	16.2%	20.7%	10.27%	28.7%



A continuación comparativo de ingresos de 12 meses del año 2017 vs el mismo período del año 2016:



P

1

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

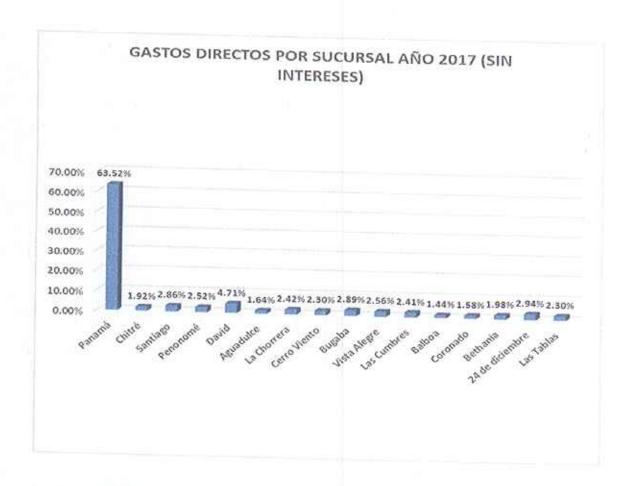


Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del trimestre alcanzaron la suma de USD 2,694,990 sea 19.58% menor que el trimestre vencido el 30 de septiembre de 2017. Si comparamos los gastos de este año 2017 vs el período similar al año 2016, los gastos acumulados del año 2017 por concepto de intereses representan un 21.32 % mayor del total de gastos del año 2016 y 34.09% mayor que el trimestre previo, a pesar de haber mayor gasto de intereses de emisiones y préstamos. En cuanto a gastos generales administrativos se dio una disminución de 8.81% vs el 2016, y 63.04 % menor vs el trimestre previo.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD2,010,701y representan un 45.17% del total de gastos del trimestre, y los gastos de personal que suman USD 307,654 o sea un 44.97% 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.

N



Se registró una utilidad antes de impuestos de USD716,141en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta (después de impuestos ajustados en su proyeccíon) en el trimestre de USD 681,862. Las utilidades netas acumuladas del año 2017 suman USD 1,955,405 y representan un incremento de 8.07 % mayores al mismo período del año 2016, y a la vez representan un aumento de 15.16% sobre las utilidades totales del año 2016.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Se continúa una buena y continua campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio y vallas de carretera) en base a dos tipos de cuñas, una enfocada a la venta de valores y la otra institucional orientada a cada una de los centros de captación.

Es importante mencionar que con la consolidación de sus quince 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 haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 4.04 % comparativamente al trimestre anterior y 8.93% de aumento en el año vs el año 2016. Consideramos 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, aunque a una tasa de crecimiento menor que años anteriores.





Es importante recalcar que el aumento del costo de la vida y baja en la actividad económica, le deja menos dinero al posible prestatario, motivo por el cual por recomendaciones de la Junta Directiva se han tomado medidas más restrictivas para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones aunque su efecto se sentirá más en los trimestres por venir, también se aprobó una campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", así como que también se llevó a la Junta Directiva la solicitud de aumentar el monto de nuevos créditos hasta USD100,000.00, con el fin de aumentar la cartera, por supuesto siempre y cuando el avalúo de la propiedad así lo permita.

Vale la pena mencionar que al 30 de noviembre de 2017, de acuerdo a informe de la Superintendencia de Bancos de Panamá, el Centro Bancario Nacional tuvo el siguiente comportamiento, que se explica un tanto debido a la desaceleración de la economía nacional con relación a otros años y que afecta negocios como el nuestro:

Sistema Bancario	Noviembre 2016	Noviembre 2017	Variación absoluta	Variación %
Activos líquidos	15,358	12,750	-2,607	-17.0
Cartera crediticia	64,394	65,503	1,109	1.7
Inversiones en valores	16,391	18,021	1,630	9.9
Otros activos	3,381	4,031	6,50	10.2
Total de Activos	99,524	100,306	782	19.2
Depósitos	72,497	72,220	1000000	0.8
Obligaciones	13,539		-277	-0.4
Otros pasivos	2,726	12,863	-676	-5.0
Patrimonio	200000000000000000000000000000000000000	3,527	80	29.4
raumonio	10,761	11,696	935	8.7

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, a pesar de que la Junta Directiva autorizó abrir dos nuevos centros de captación de préstamos, estas nuevas ubicaciones y fecha de apertura se continúan evaluando.

El último centro de captación en Las Tablas abierto el primer trimestre del año 2016 ya se ha consolidado y reporta buenos niveles de captación. Se aprobó también la mudanza de 3 sucursales, 1 en la ciudad capital y 2 en el interior del país.

Del total de la cartera 98.57% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 1.43% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses. Ningún cliente representa el 0.1% de la cartera.

Es importante mencionar que la empresa se sometió a un largo y productivo proceso de calificación de la misma por parte de la empresa Pacific Credit Rating o PCR. El resultado obtenido al final de este proceso fue de paA-, con perspectiva estable, destacando sobre todo su fortaleza financiera. Esta calificación se otorgó





en el comité de la calificadora efectuado el 23 de diciembre de 2016, en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2016.

Esta calificación fue ratificada en el Comité No. 07/18 efectuada el 1 de febrero de 2018, basada en los Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2017.

Igualmente, la empresa sometió también a un proceso de calificación con la empresa PCR, las siguientes emisiones de Valores:

Programa de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante la Resolución No.SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014.

Programa de Bonos Hipotecarios, autorizado mediante la Resolución No.68-14 del 19 de febrero de 2014.

Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No.SMV 423-16 del 5 de julio de 2016.

A estas emisiones se le otorgó la calificación paA+ con perspectiva estable, en el Comité No.6/2017 del 28 de marzo de 2017, en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2016.

Esta calificación fue ratificada en el Comité 07/18 del 1 de febrero de 2018 en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2017.

Igualmente se sometió por vez primera al proceso de calificación el Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No. SMV697-17 del 22 de diciembre de 2017. La calificación otorgada fue de paA+ en el Comité 07/18 del 1 de febrero de 2018 en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2017.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos, se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros.

Igualmente es importante mencionar que la empresa ha tomado la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2 y 3 años). La meta es que para finales del año 2020 la colocación de VCNs disminuya a la mitad de lo que representan en el año 2016.

Los resultados de esta decisión se verán mayormente implementados en el primer trimestre del año 2018

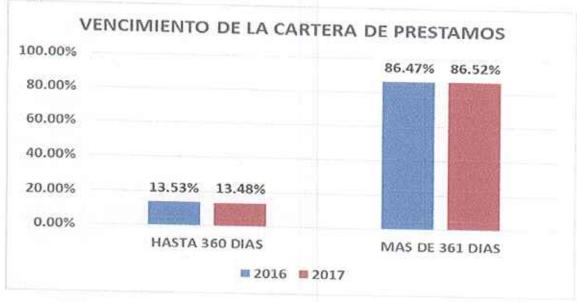
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años,.







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



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

HIPOTECARIA



Calidad de Activos

Loan to value

2015	2016	Sept. 2017	Dic. 2017
0.7%	0.3%	0.24%	0.24%
46.8%	48.6%		45.1%
	0.7%	0.7% 0.3%	0.7% 0.3% 0.24%



II PARTE RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	DIC, 2017	SEPT. 2017	JUNIO 2017	MARZO 2017
PRESTAMOS	104,763,277	100,695,150	97,779,867	95,193,00
ACTIVOS TOTALES	151,413,045	144,495,496	135,176,328	127,919,20
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	
DEUDA TOTAL	139,624,517	133,388,830	124,399,138	117,525,209
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	Verification (
CAPITAL PAGADO	10,000,000	10,000,000	10,000,000	9,000,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	(
PATRIMONIO TOTAL	11,788,528	11,106,666	10,777,190	10,393,998
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	11.84	12.01	11.54	11.31
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.77	0.82	0.77	0.82
GASTOS DE OPERACIÓN E INTERESES/ACTIVOS FOTALES	0.0178	0.0232	0.0290	0.0297
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	
MOROSIDAD/CARTERA FOTAL a más de 90 días	.0014	.0014	.0014	.0014

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	DICIEMBRE 2017	SEPTIEMBRE 2017	JUNIO 2017	MARZO 2017
INGRESOS TOTALES	3,411,131	3,599,166	4,496,840	4,379,769
GASTOS INTERESES	2,010,791	1,499,602	1,773,466	1,606,905
GASTOS DE OPERACIÓN	684,199	2,152,671	2,152,671	2,192,496
UTILIDAD O PERDIDA	716,141	248,157	570,703	580,368
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	10,000	10,000	10,000	9,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	71.61	24.82	57.07	64.49
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	681,862	329,476	461,495	482,572
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	10,000	9,667	9,500	9,000



III PARTE

Estados Financieros Interinos al cuarto trimestre del año 2017 (31 de diciembre de 2017)

1



ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Al 31 de diciembre de 2017

And the second

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de Situación Financiera	2 - 3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 35
Propiedad, Mobiliario, Equipo de Oficina, Equipo Rodante y Gastos de Organización, Neto de	ANEXOS
Depreciación y amortización por sucursales	1
Gastos de Personal	2
Gastos Generales y Administración	3

BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos revisado los estados financieros interinos que se acompañan de HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los doce (12) meses terminados en esa fecha, así como, las notas explicativas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de la Empresa al cierre 31 de diciembre de 2017. Nuestra labor consistió en hacer una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación de los estados financieros interinos a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de Información Financiera Intermedia.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros Interinos La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de

la Información Financiera Intermedia, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros interinos estén libres de errores de importación relativa, debido ya sea a fraude o error.

Consideramos que los estados financieros interinos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importante, la situación financiera de HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A., al 31 de diciembre de 2017; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para los doce (12) meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Ínformación Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Dane to y associados

26 de febrero de 2018 Panamá, República de Panamá

CALLE 37, ENTRE AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 392-6882 Fax No. 227-0755 E-mail: gerencia a bya.com.pa Apartado 0816 - 02151, Panamá, Rep. de Panamá

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017

ACTIVOS	NOTA	S	31 de Diciembre 2017		31 de Diciembre 2016	
Activos corrientes						
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	36,196,128	B/	22,216,517	
Préstamos por cobrar - clientes	2		14,120,860	13/.	11,984,853	
Cuentas por cobrar - cheques devueltos	_		20,324		5,452	
Adelanto a préstamos por cobrar			119,170		97,248	
Adelanto a compra			102,375		102,375	
Impuesto sobre la renta - estimado	3		217,450		377,414	
Gastos pagados por adelantado	4		1,215,338		37,307	
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5		7,514		25,743	
Total de activos corrientes	-30		51,999,159		34,846,909	1
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6		1,950,000		1,850,000	
Propiedades disponibles para la venta	7		49,931		78,638	
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos						
y mejoras, neto de depreciaciones y						
amortizaciones acumuladas	8	_	1,441,356		1,444,326	
Otros activos						-
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2		90,642,417		91 550 669	
Balboa Bank & Trust, Corp.	9		4,120,831		81,559,667 4,120,831	
Cuentas por cobrar - Fideicomiso	3.00		260,000			
. Cuentas por cobrar - terceros	1.		383,809		260,000	
Cuentas por cobrar - otras	- 50		504,273	59	383,809	
Depósito de garantía			23,515		20,645	
Gastos de organización, neto de			23,313		20,045	
amortización acumulada	10		36,754		62,101	
Fondos en Fideicomiso	E		1.000		1,000	
Total de otros activos		-	95,972,599	· **	86,408,053	•
Total de activos			151,413,045	- 25	124,627,926	
Cuentas de Orden Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		В/.	228,808,310	В/	203,672,470	#3
		3200		1000	~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~	40

W Constitution of the cons

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017

PASIVOS	NOTA	s	31 de Diciembre 2017	420	31 de Diciembre 2016
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar - proveedores	11	B/.	249,035	\mathbf{p}_{ℓ}	150,672
V.C.N. por pagar	E		34,260,000	137.	36,942,000
Préstamos por pagar - bancos	12		6,644,041		6,890,403
Impuesto y retenciones por pagar	13		23,478		23,000
Adelantos recibidos de clientes			255,308		229,528
FECI - por pagar			547,306		119,558
Impuesto sobre la renta por pagar	14		1,452,538		1,506,405
Total de pasivos corrientes			43,431,706		45,861,566
Pasivos a largo plazo		-			,,
Bonos por pagar	E		61,161,000		21 020 000
Sobregiros bancarios	1		9,652,559		31,038,000 12,171,009
Préstamos por pagar - bancos	12		4,983,100		4,901,480
FECI - por pagar	30.57		1,735,429		1,790,070
Total de pasivos a largo plazo		-	77,532,088		49,900,559
Otros pasivos		-	,	•	19,900,339
Cuentas por pagar - otras			162 572		100 417
Intereses no devengados	2		463,572 13,675,757		199,417
Gastos de manejo no devengados	2/15		4,521,394		14,688,445
Total de otros pasivos	Arto	_	18,660,723	2 (2	4,066,513 18,954,375
Total de pasivo			139,624,517		
PATRIMONIO			137,024,317	ē :	114,716,500
Capital social autorizado					
13,000 acciones comunes con un valor nominal					
de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 10,000 acciones para diciembre de 2017 y					
9,000 acciones para diciembre de 2017 y	16		10,000,000		9,000,000
Utilidades no distribuidas			1,788,528		911,426
Total de patrimonio de los accionistas			11,788,528	•	9,911,426
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/,_	151,413,045	В/.	124,627,926

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

ESTADO DE RESULTADOS

Por los doce meses terminado al 31 de diciembre de 2017

Ingresos:	NOTAS		2017 CUARTO TRIMESTRE	%		2016 CUARTO TRIMESTRE	%		UMENTO O (SMINUCIÓN)	%
Intereses ganados	27	B/.	11,294,803	100.00	B/.	12,445,451	100.00	B/.	(1,150,648)	(9.25)
Gastos por intereses Bonos y VCN Financieros Total de gastos por intereses	E		5,621,783 1,268,891 6,890,674	49.77 11.23 61.00		5,125,839 554,065 5,679,904	41.19 4.45 45.64	2 8	495,944 714,826 1,210,770	9.68
Total de ingresos por intereses, neto			4,404,129	39.00		6,765,547	54.36		(2,361,418)	
Otros ingresos				175545.00		0,100,011	24,50	1	(2,301,410)	(34.90)
Ingresos - gastos de manejo Intereses ganados - plazos fijos Otros ingresos	15 17		625,163 1,093,527	5.53 9.68		566,160 700,604	4.55 5.63		59,003 392,923	10.42 56.08
Total de otros ingresos	17		1,781,414 3,500,104	15.77 30.98		1,588,486	12,76	- 8	192,928	12.15
Ingresos netos por interés y otros Menos:			7,904,233	69.98		2,855,250 9,620,797	22.94 77.30		644,854 (1,716,564)	22.58 (17.84)
Gastos generales y administrativos Ganancia en operaciones	18/19	12	6,880,863 1,023,370	60.92 9.06		7,545,427	60.63	5	(664,564)	(8.81)
Más: Ganancia en venta de bien inmueble			1,091,999	9.67		2,075,370	16.68		(1,052,000)	(50.69)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			2,115,369		14	2.075.250		-	1,091,999	100.00
Menos: impuesto sobre la renta				18.73		2,075,370	16.67		39,999	1.93
		0.0	159,964	1.42	C .	377,414	3.03		(217,450)	(57.62)
Utilidad neta		B/.	1,955,405	17.31	B/,	1,697,956	13.64	B/.	257,449	15.16

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los doce meses terminado al 31 de diciembre de 2017

		Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2015	В/.	7,938,000	B/. 1,038,532 I	B/. 8,976,532
Más: emisión de acciones		1,062,000	40	1,062,000
Menos: declaración de dividendos	,		_(1,825,062)	(1,825,062)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		9,000,000	(786,530)	8,213,470
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2016	÷	-	1,697,956	1,697,956_
Saldos al 31 de diciembre de 2016	ŧ	9,000,000	911,426	9,911,426
Saldos al 31 de diciembre de 2016		9,000,000	911,426	9,911,426
Más: emisión de acciones		1,000,000		1,000,000
Menos: declaración de dividendos			(1,078,303)	(1,078,303)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		10,000,000	(166,877)	9,833,123
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2017	: ::::::::::::::::::::::::::::::::::::	N _H	1,955,405_	1,955,405
Saldos al 31 de diciembre de 2017	B/.	10,000,000	B/. 1,788,528 E	3/. 11,788,528



(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los doce meses terminado al 31 de diciembre de 2017

	31 de Diciembre	31 de Diciembre
Flujos de efectivo de actividades de operación	2017	2016
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
intereses ganados y comisión de cierre	B/. 12,182,618 B/.	12,078,628
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(14,581,610)	(12.004.005)
Pago de impuestos	(53,867)	(12,804,775)
Préstamos otorgados	(9,877,480)	(234,537)
Adelantos a préstamos	25,780	(10,586,676)
Total de efectivo (utilizado)	(24,487,177)	4,652
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades	(24,467,177)	(23,621,336)
de operación	(12,304,559)	(11,542,708)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(266,581)	(315,875)
Depósitos en garantia	(2,870)	
Emisión de acciones	1,000,000	(255)
Inversión en acciones	(100,000)	1,062,000
Ganancia venta bien inmueble	1,120,706	(1,338,518)
Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) en	1,120,700	
actividades de inversión	1,751,255	(592,648)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(4.407.052)	// 100 // 0
Préstamos recibidos	(4,497,952) 4,333,210	(4,199,444)
Sobregiro bancario	(2,518,449)	12,370,083
Bonos por pagar	30,123,000	5,398,477
V.C.N. por pagar	(2,682,000)	(193,000)
Variación en cuentas por pagar - otras	264,155	3,642,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(504,273)	100 417
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,093,527	199,417
Dividendos pagados	(1,078,303)	700,604
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades	(1,078,303)	(1,541,255)
de financiamiento	24,532,915	16,376,882
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes		
de efectivo	13,979,611	4,241,526
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	22,216,517	17,974,991
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	B/. 36,196,128 B/.	22,216,517

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

1

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

A. Información general

Constitución

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

Esta Empresa ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 1 de febrero de 2018, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información Fecha del comité	Junio -2016 28/03/2017	Dic 2016 06/07/2017	Junio 2017 01/02/2018
Fortaleza Financiera Programa de Valores Comerciales (FG-003-14)	PAA-	PAA-	PAA-
Programa de Bonos Hipotecarios (FG-001-14)	PAA+	PAA+	PAA+
Programa de Bonos Hipotecarios (FG-003-45) Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	PA A + PA A +	PA A + PA A +	PAA+
Perspectivas	Estable	Estable	PAA+ Estable

Categoría A: Emisores y emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de baja actividad económica los riegos son mayores y más variables.

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (99.38%) y préstamos personales a jubilados (0.62%) Con plazos de hasta 150 meses, no obstante el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 72 a 84 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía España, Cl. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y quince Centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas).

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

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

b) Base de medición

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

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

B. Base de preparación (continuación)

e) Uso de estimaciones y juicios

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

d) Moneda funcional y presentación

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

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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

d) Medición de valor razonable

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

W

His Contraction of the Contracti

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

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

d) Medición de valor razonable (continuación)

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

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

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

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

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

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

(e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

Gig!

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

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

f) Baja en activos financieros

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

g) Cuentas malas o incobrables

Motivado por la política de crédito para los préstamos y que estos están garantizados con bien inmueble, que excede al menos 3 a 1 el valor del crédito la Empresa no establece ni mantiene una provisión para cuentas malas o incobrables.

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

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

h) Inversiones mantenidos hasta su vencimiento

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

i). Propiedades disponibles para la venta

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

j) Valores disponibles para la venta

La administración ha establecido que a partir de enero de 2018, se hará una reducción gradual de los VCNs emitidos y en circulación de aproximadamente B/.15MM, en un plazo de más o menos de cinco (5) años con la oferta o canje de un Bono con plazos de 2 y 3 años de vigencia; esto lleva como finalidad reducir el total de deuda corriente.

k) Cuentas por pagar

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

e digital

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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

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

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

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libro del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y su valor en uso.

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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



(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

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

n) Gastos pagados por adelantados

La administración considero diferir los gastos de comisiones por venta de bonos y VCN, pagado durante el año 2017, con base a la vigencia de estos documentos.

o) Declaración de renta

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

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

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

p) Utilidades no distribuidas

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

District Control of the Control of t

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

D. <u>Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas</u>

A la fecha de los estados financieros existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para este año, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

Entre las más significativas están:

La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39.

Entre los efectos más importantes de esta norma están:

- Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NHF 9 elimina las categorías existentes en la NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
- Elimina la volatilidad en los resultados causada por cambios en el riego de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del período, sino en el patrimonio.
- Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgo.
- Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta norma puede ser adoptada en forma anticipada.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Empresa, la adopción de esta norma podría tener un impacto importante en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la Administración.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La NIIF 16 Arrendamientos reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIDF 15. (Ingresos de Contratos con Clientes)



(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos

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 Central Fiduciaria, S. A., 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, S. A.

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

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 (B/.45,000,000.00). Millones de Balboas

a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno

Fecha de emisión:

Serie A: 19 de marzo de 2015 Serie B: 14 de diciembre de 2015 Serie D: 7 de septiembre de 2017 Serie E: 20 de septiembre de 2017 Serie F: 4 de octubre de 2017 Serie G: 4 de octubre de 2017

5

Serie II: 25 de octubre de 2017

Emisiones en circulación:

Serie A: Nueve Millones de Balboas (B/.9,000,000.00) Serie B: Siete Millones de Balboas (B/.7,000,000.00) Serie D: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

Serie E: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000,00)

W W

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Octava Emisión de Bonos (continuación)

Emisiones en circulación:

Serie F: Quinientos Mil Balboas (B/.500,000)

Serie G: Un Millón de Balboas (B/1,000,000) Serie H: Un Millón de Balboas (B/1,000,000)

Total de bonos en circulación

Veinte Millones Quinientos Mil Balboas (B/.20,500,000)

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).

Serie D: Novecientos Ochenta y Cinco Mil Balboas

(B/.985,000.00)

Serie E: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

Serie F: Ciento Ochenta y Cuatro Mil Balboas (B/.184,000.00) Serie G: Novecientos Setenta y Un Mil Balboas (B/.971,000.00)

Serie II: Quinientos Mil Balboas (B/.500,000.00)

Dicciocho Millones Cuatrocientos Ochenta y Tres Mil Balboas

Total bonos por pagar

Bonos disponible para la venta: (B/.18,483,000)

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 D: Quince Mil Balboas (B/.15,000.00)

Serie F: Trescientos Dieciséis Mil Balboas (B/.316,000.00)

Serie G: Veintinueve Mil Balboas (B/.29,000.00) Serie H: Quinientos Mil Balboas (B/.500,000.00)

Total bonos disponibles para la

venta Plazo:

Dos Millones Diecisiete Mil Balboas (B/.2,017,000)

Serie A: 4 años (19 de marzo de 2019)

Serie B: 4 años (14 de diciembre de 2019) Serie D: 4 años (7 de septiembre de 2021)

Serie E: 4 años (20 de septiembre de 2021)

Serie F: 4 años (4 de octubre de 2021)

Serie G: 4 años (4 de octubre de 2021)

Serie II: 4 años (25 de octubre de 2021)

Tasa de interés:

Serie A: Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente. Serie B: Siete punto veintícinco por ciento anual (7.25%), pagado

mensualmente.

Serie D-E-F-G-H: Ocho por ciento anual (8.00%), pagado

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Garantia:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del

presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central

Fiduciaria, S. A.

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

(is)

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena 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 novena 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 D: 11 de agosto de 2016 Serie E: 9 de septiembre de 2016 Serie F: 8 de octubre de 2016 Serie G: 23 de noviembre de 2016 Serie H: 29 de enero de 2017

Serie H: 29 de enero de 2017 Serie I: 8 de marzo de 2017 Serie J: 30 de marzo de 2017 Serie K: 12 de abril de 2017 Serie L: 24 de mayo de 2017 Serie M: 15 de junio de 2017 Serie N: 1 de julio de 2017 Serie O: 10 de julio de 2017

Serie P: 20 de julio de 2017 Serie Q: 3 de agosto de 2017 Serie R: 15 de septiembre de 2017

Serie S: 4 de octubre de 2017 Serie T: 20 de octubre de 2017

Emisiones en circulación:

Serie A: Dos Millones de Balboas (B/2,000,000,000)

Serie B: 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)

Serie F: Nueve Millones Quinientos Mil Balboas (B/.9,500,000.00) Serie G: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)

Serie H: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)

Serie I: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)

Serie J: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)

Serie K: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)

Serie L: Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Serie M: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)

Serie N: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) Serie O: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)

Serie P: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)

Serie Q: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)

Serie R: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

W Constitution of the cons

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

Emisiones en circulación: Serie S: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie T: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

Total emisión en

circulación

Treinta y Nueve Millones Quinientos Mil Balboas (B/.39,500,000) Bonos por pagar:

Serie A: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) Serie B: 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)

Serie F: Nueve Millones Doscientos Dieciséis Mil Balboas

(B/.9,216,000.00)

Serie G: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)

Serie H: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000,00)

Serie I: Un Millón Cuatrocientos Ochenta y Cinco Mil Balboas

(B/.1,485,000.00)

Serie J: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000,00)

Serie K: Un Millón Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Balboas

(B/.1,484,000.00)

Serie L: Dos Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Balboas

(B/.2,998,000.00)

Serie M: Un Millón Quinientos Seis Mil Balboas (B/.1,506,000.00) Serie N: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) Serie O: Un Millón Cuatrocientos Noventa y Nueve Mil Balboas

(B/.1,499,000.00)

Serie P: Un Millón Seiscientos Treinta y Siete Mil Balboas

(B/.1,637,000.00)

Serie Q: Un Millón Veintitrés Mil Balboas (B/.1,023,000,00) Serie R: Setecientos Setenta y Siete Mil Balboas (B/.777,000.00) Serie S: Setecientos Veintitrés Mil Balboas (B/.723,000.00) Serie T: Trescientos Treinta Mil Balboas (B/.330,000.00)

Bonos por pagar

Treinta y Seis Millones Seiscientos Setenta y Ocho Mil Balboas

(B/.36,678,000)

Bonos disponible para la venta:

Serie F: Doscientos Ochenta y Cuatro Mil Balboas (B/.284,000.00)

Serie I: Quince Mil Balboas (B/.15,000.00) Serie K: Dieciséis Mil Balboas (B/.16,000.00) Serie L: Dos Mil Balboas (B/.2,000.00)

Serie M: Cuatrocientos Noventa y Cuatro Mil Balboas B/.494,000.00)

Serie O: Mil Balboas (B/.1,000.00)

Serie P: Trescientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.363,000.00) Serie Q: Cuatrocientos Setenta y Siete Mil Balboas (B/.477,000.00) Serie R: Doscientos Veintitrés Mil Balboas (B/.223.000.00)

Serie S: Doscientos Setenta y Siete Mil Balboas (B/.277,000.00)

Scrie T: Seiscientos Setenta Mil Balboas (B/.670,000.00)

Total bonos disponibles para la venta

Dos Millones Ochocientos Veintidós Mil Balboas (B/.2,822,000)

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

Plazo:

Serie A: 3 años (26 de julio de 2019)

Serie B: 2 años (26 de julio de 2018)

Serie D: 2 años (11 de agosto de 2018) Serie E: 2 años (9 de septiembre de 2018)

Serie F: 2 años (8 de octubre de 2018)

Serie G: 2 años (23 de noviembre de 2018)

Serie H: 2 años (29 de enero de 2019)

Serie I: 2 años (8 de marzo de 2019) Serie J: 2 años (30 de marzo de 2019)

Serie K: 2 años (12 de abril de 2019).

Serie L: 2 años (24 de mayo de 2019)

Serie M: 3 años (15 de junio de 2019)

Serie N: 2 años (1 de julio de 2019)

Serie O: 2 años (10 de julio de 2019)

Serie P: 2 años (20 de julio de 2019) Serie Q: 2 años (3 de agosto de 2019)

Serie R: 2 años (15 de septiembre de 2019)

Serie S: 2 años (4 de octubre de 2019)

Serie T: 2 años (20 de octubre de 2019)

Tasa de interés:

Bonos a 2 años:

Pago mensual

Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%).

Bonos a 3 años

Siete punto setenta y cinco por ciento anual (7.75%).

Respaldo de la emisión:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía:

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

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

Informe de la empresa Fiduciaria Al 31 de diciembre de 2017

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 31 de diciembre de 2017, 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.

A CH

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

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 2017 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$6,602,876.77).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TRECE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$13,597,468.63), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantia de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2017 a DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$16,332,459.64).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON TREINTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$32,940,388.35), para la misma fecha.

Fideicomiso IX

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2017 a TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES CON OCHENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$32,223,264.82).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA DÓLARES CON SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$58,409,680.07), 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 2017 a TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$32,447,942.95).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$72,031,871.36), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria Al 31 de diciembre de 2016

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 31 de diciembre 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. V

Golf .

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

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 2016 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON DIECINUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$6,656,845.19).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$12,520,636.88), 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 31 de diciembre de 2016 a DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$16,776,737.06).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL CIENTO DIECIOCHO DÓLARES CON CINCUENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$33,215,118.50), para la misma fecha.

Fideicomiso 1X

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS ONCE DÓLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$1,532,811.89).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON CÉRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$2,856,746.00), 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 2016 a TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TRECE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$33,920,772.13).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VENTIDOS MIL NOVENTA Y SIETE DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$73,922,097.88), para la misma fecha.

V

(g)

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. 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 de la emisión:

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 O: 29 de enero de 2017. Serie P: 4 de febrero de 2017. Serie Q: 15 de febrero de 2017. Serie R: 19 de marzo de 2017. Serie S: 24 de mayo de 2017.

Serie S: 24 de mayo de 2017. Serie T: 15 de junio de 2017. Serie U: 1 de julio de 2017. Serie V: 10 de julio de 2017.

Scrie W: 4 de octubre de 2017. Serie X: 26 de octubre de 2017. Serie Y: 17 de noviembre de 2017.

Serie Z: 13 de octubre de 2017.

Serie A: 23 de octubre de 2017.

Monto de VCN en circulación:

Serie O: Ocho Millones Quinientos Dieciséis Mil Balboas

(B/.8,516,000.00)

Serie P: Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Serie Q: Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00)

Serie R: Dos Millones Novecientos Mil Balboas

(B/.2,900,000.00)

Serie S: Once Millones de Balboas (B/.11,000,000.00) Serie T: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie U: Cuatro Millones Quinientos Mil Balboas

(B/.4,500,000.00)

Serie V: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie W: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie X: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie Y: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie Z: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

Serie A: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

Total de VCN en circulación

Treinta y Nueve Millones Novecientos Dieciséis Balboas (B/.39,916.000)

éis Balboas

Total do VCN

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

V.C.N. disponibles

para la venta:

Serie R: Cuarenta y Siete Mil Balboas (B/.47,000.00)

Serie S: Tres Millones Ciento Treinta y Dos Mil Balboas

(B/.3,132,000.00)

Serie U: Un Millón Ciento Cuarenta Mil Balboas.

(B/.1,140,000.00)

Serie W: Cuarenta y Seis Mil Balboas (B/.46,000.00) Serie X: Cincuenta y Dos Mil Balboas (B/.52,000.00)

Serie Y: Novecientos Ochenta y Dos Mil Balboas (B/.982,000.00)

Serie Z: Cinco Mil Balboas (B/.5,000.00)

Serie A: Doscientos Cincuenta y Dos Mil Balboas

(B/.252,000.00)

Total VCN disponibles para la

venta

Cinco Millones Quinientos Sesenta Mil Balboas (B/.5,656,000)

Total de VCN por pagar:

Treinta y Cuatro Millones Doscientos Sesenta Mil Balboas

(B/.34,260,000)

Plazo:

Serie O: 360 días (24 de enero de 2018).

Serie P: 360 días (30 de enero de 2018).

Serie Q: 360 días (10 de febrero de 2018).

Serie R: 360 días (14 de marzo de 2018).

Serie S: 360 días (19 de mayo de 2018).

Serie T: 360 días (10 de junio de 2018).

Serie U: 360 días (26 de junio de 2018).

Serie V: 360 días (5 de julio de 2018).

Serie W: 360 días (29 de septiembre de 2018).

Serie X: 360 días (21 de octubre de 2018).

Serie Y: 360 días (12 de noviembre de 2018).

Serie Z: 360 días (8 de octubre de 2018).

Serie A: 360 días (18 de octubre de 2018).

Tasa de interés:

Respaldo de la emisión:

Garantía:

Seis punto setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

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; más 110% en pagarés, emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

The state of the s

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	*	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Cuentas corrientes			-8.5%
Caja	В/,	89,472	B/. 97,190
Caja menuda		3,950	3,950
Banco Nacional de Panamá		14,498	6,340
Caja de Ahorros		7,706	3,974
Banco Bac de Panamá, S. A.		2,965	1,120
Global Bank Corporation		210,621	111,558
Banco General, S. A.		7,678	12,794
Banco Panamá, S. A.		1,030,376	48,741
Multibank, Inc.		37,201	46,713
St. George Bank & Company, Inc.		-	3,770
Banisi, S. A.		12,238	8,833
MetroBank, S. A.		1,431,833	2,191,752
Canal Bank, S. A.		87,886	8,242
Capital Bank, S. A.		973	0,242
Totales cuentas corrientes		2,937,400	2,544,977
Cuentas de ahorros			Western Inch
MetroBank, S. A.		2,233,961	102,125
Caja de Ahorros		3,694	3,342
Totales cuentas de ahorros		2.237,655	105,467
Plazos fijos			
Scotiabank (Panamá), S. A.		56,073	56,073
Global Bank Corporation		8,555,000	4,250,000
Banco Bac de Panamá, S. A.		50,000	50,000
Multibank, Inc.		50,000	50,000
MetroBank, S. A.		5,490,000	4,340,000
Banco General, S. A.		120,000	120,000
Capital Bank, Inc.		8,700,000	7,500,000
St. Georges Bank & Company, Inc.	40	1,200,000	1,200,000
Banisi, S. A.		1,400,000	1,000,000
Canal Bank, S. A.		3,000,000	1,000,000
Banco Panamá, S. A.		2,400,000	1,000,000
Totales plazo fijo		31,021,073	19,566,073
Sub totales		36,198,128	22,216,517
Menos: Sobregiros bancarios (*)		(Carried Control of Carried Con	
Global Bank Corporation		4,036,072	3,997,561
MetroBank, S. A.		388,995	483,090
Banco Panamá, S. A.		3,414	405,070
St. Georges Bank & Company, Inc.		17,773	37.
Canal Bank, S. A.		1,132,077	194,465
Capital Bank, S. A.		4,074,228	7,495,893
Sub totales		(9,652,559)	(12,171,009)
Totales netos	В/.	26,543,569	B/. 10,045,508
Totales netos *) Los sobregiros bancarios están garant		<u>26,543,56</u> olazos fijo	<u>9</u> s.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Préstamos por cobrar Menos: intereses no devengados	B/. 104,763,277 	B/. 93,544,520 18,754,958
Totales netos	B/. <u>86,566,126</u>	B/. <u>72,789,562</u>

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

Porción corriente		Diciembre 2017	%		Diciembre 2016	%
Hasta 360 días	В/.	14,120,860	13.48	Β/.	11,984,853	12.82
Porción no corriente Más de 361 días		90,642,417	86.52		81,559,667	87.18
Totales	В/.	104,763,277	100.00	В/.	93,544,520	100.00

A continuación presentamos un análisis de las cuentas atrasadas o en morosidad de los préstamos por cobrar, así:

			Diciembre 2017	%	Diciembre 2016	%
Corriente ⁻ 30 días	327	· B/.	103,905,099 385,873	99.18 0.37	B/. 92,773,439 331,720	99.18 0.35
60 días 90 días			219,009 107,290	0.21	190,813 103,834	0.33 0.21 0.11
120 días			146,006	0.14	144,714	0.15
Totales		B/.	104,763,277	100.00	B/. 93,544,520	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.217,450 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.377,414), corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2018 y 2017. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2017 y 2016.

Tip I

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

4. Gastos pagados por adelantado

El monto de B/.1,215,338 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.37,307), corresponden a las primas de pólizas de seguro, comisiones por venta de bonos y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Prima de pólizas de seguro Comisiones de venta de bonos Gastos pagados por adelantado	B/. 47,653 1,149,159 18,526	B/. 37,307
Totales	B/. <u>1,215,338</u>	B/. 37,307

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

El monto de B/.7,514 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.25,743), corresponde al saldo a favor de la empresa y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de ventas, compras y prestación de servicios de los meses de diciembre de 2017 y 2016. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de encro de 2018 y 2017, respectivamente.

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:

						embre 017	Di	ciembre 2016
Bonos del I Capital Ass	Estado sets Consultin	g, Inc.	Vencimiento en cin Valores Comerciale		3/.	100,000	В/.	100,000
#1 -azznorowow	53	A10	Vencimiento 19 nov		1,8	850,000		1.750,000
Totales	45	25	22	. 1	3/1,9	950,000	B/.	1,850,000

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
120.807 214.677 44307	B/. 7,567 11,152 31,212	B/. 18,000 15,000 75,000
Totales	B/. <u>49.931</u>	B/. 108,000

and and

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2017

Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas Al 31 de diciembre de 2017 se detalla a continuación:

00

31 de diciembre de 2017	Terreno	Ediffeio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN Saldos al inicio del año	B/. 500,000 B/.	', 392,670 B/.	. 877,162 B/	. 559,727 B/.	372,768 B/	, 281,513 B/.	, 128,139 B/.	60
Más: adouisíciones			194,716	50,219	21,646	*		266,581
Saldos al 31 de diciembre	200,000	392,670	1,071,878	609,946	394,414	281,513	128,139	3.378,560
DEPRECIACIÓN ACUMULADA Saldos el inicio del seo		(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(1,667,653)
Mary angles del periodo	· a	(13.088)	(110,922)	(69,275)	(36,550)	(25,264)	(14,452)	(269,551)
Saldos al 31 de diciembre	 -	(107,326)	(745,731)	(485,609)	(227,542)	(257,047)	(113,949)	(1,937,204)
Saldos netos	200,000	285,344	326,147	124,337	166,872	24,466	14,190	1,441,356
Al 31 de diciembre de 2016						9		
COSTO DE ADQUISICIÓN Sablos al inicio del año	\$00,000	392,670	768,990	443,699	323,435	239,171	128,139	2,796,104
Más adouisiciones		•	108,172	116,028	49,333	42,342	m)	315,875
Saldos al 31 de diciembre	\$00,000	392,670	877,162	559,727	372,768	281,513	128,139	3,111,979
DEPRECIACIÓN ACUMULADA Saldocal inicio del año	7	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Más- eastes del período	· ~	(13,422)	(98,462)	(58,699)	(33,743)	(64,510)	(17,085)	(285,921)
Saldos al 31 de diciembre	0	(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(1,667,653)
Saldos notos	B/. 500,000 B/	. 298,432 B/	242,353 B/.	B/. 143,393 B/.	181,776 B/	(49,730 B/	. 28,642 B/.	1,444,326

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

9. Balboa Bank & Trust, Corp.

	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Cuenta corriente Plazos fijos	B/. 120,831 4,000,000	B/. 120,831 4,000,000
Totales netos	B/. 4,120,831	B/. 4,120,831

(*) La Superintendencia de Banco de Panamá, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. SBP-0184-2017, del 6 de octubre de 2017, autorizo el traspaso a favor de Corporación BCT, S. A., del 100% de las acciones de Balboa Bank & Trust Corp., y sus Subsidiarias, conforme a los términos y condiciones establecidos en la transacción propuesta, lo cual produce como consecuencia el cambio del control directo Balboa Bank & Trust Corp., e indirecto de sus Subsidiarias.

La Resolución No. SBP-0184-2017, de 10 de octubre de 2017, quedo establecido que una vez se hiciera efectivo el traspaso del 100% de las acciones de Balboa Bank & Trust Corp., haciéndoles llegar la respectiva documentación a la Superintendencia debidamente notariada.

De igual forma, Corporación BCT, S. A., presento un documento que constituye el Plan de Reapertura y Normalización de Operaciones para Balboa Bank & Trust Corp., que se aprueba según queda establecido en la Resolución y que incluye tópicos de importancia para depositantes y acreedores, entre ellos principalmente, lo siguiente:

"El Banco iniciara operaciones al público 90 días después del cierre de la transacción. Cumplido el cronograma como ésta estipulado, la fecha de cierre se dio el 6 de octubre del presente año, por lo que la apertura al público será a partir del 8 de enero de 2018, (período de transición)"

10. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.36,754 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.62,101), corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de La Chorrera, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para diciembre de 2017 se amortizó B/.25,437 (diciembre 2016: se amortizó B/.28,577).

11. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Die	eiembre		D	iciembre	
		2017	%		2016	%
De 1 a 30 días De 31 a 60 días	В/.	185,564 35,310	74.51 14.18	В/.	133,502 9,000	88.61 5.98
De 61 a 90 días De 91 a 120 o más		28,161	11.31		8,170	5.41
Totales	В/.	249,035	100.00	B/.	<u>150,672</u>	100.00



(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

12. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN COI	RRIENTE	et ya	Diciembre 2017	Diciembre 2016
BANCO BAC PANA Préstamo No. Varios préstamos	AMA, S. A. Fecha vencimiento 2009 - 2019	Hasta diciembre 2017	B/. 10,411	B/. 10,020
CAJA DE AHORR		2017	57. 10,411	Bi. 10,020
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2014 - 2017	Hasta diciembre 2017		353,193
GLOBAL BANK C		200.0	552	555,175
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2021	Hasta diciembre 2017	955,163	1,002,117
METROBANK, S.	A.			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2014 - 2020	Hasta diciembre 2017	4,380,571	4,477,073
BANISI, S. A.			2.5872.3538.858.648	
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2020	Hasta diciembre 2017	1,050,000	1,000,000
ST. GEORGES BA	NK & COMPANY	INC		1,000,000
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2020	Hasta diciembre 2017	50,267	48,000
BANCO PANAMA	. S. A.			\$15.50 C. C.
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2020	Hasta diciembre 2017	182,000	
CANAL BANK, S.	A.		5.000.00	
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2017 - 2020	Hasta diciembre 2017	_15,629	
Garantía: Todos los p préstamos otorgados po que están garantizado po Totolos	r la Empresa con excep	es hipotecarias de los oción de Banisi, S. A.,	FORM 200	
Totales			B/. 6.644,041	B/. 6.890,403



(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

12. Préstamos por pagar - bancos (Continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	D	iciembre 2017	D	iciembre 2016
		2017		2010
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/.	8,715	B/.	19,459
GLOBAL BANK CORPORATION		904,080		1,378,879
METROBANK, S. A.		975,235		805,525
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.		564,218		610,534
BALBOA BANK & TRUST, CORP.		2,000,000		1,962,083
BANCO PANAMA, S. A.		495,193		125,000
CANAL BANK, S. A.		<u>35,659</u>		
Totales	В/.	4,983,100	Β/.	4,901,480

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.

13. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.23,478 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.23,000), se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2017 y 2016. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero 2018 y 2017.

14. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.1,452,538 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.1,506,405), 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 2017 y 2016 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2016 y 2015.

En el mes de enero de 2018 la Empresa realizo un abono de B/.700,000 y el resto hizo un arreglo de pago a 24 meses.

15. Gastos de manejo no devengados

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

A continuación presentamos el siguiente análisis:

	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Saldos al inicio del período	B/. 4,066,513	B/. 3,455,878
Totales del período al 31 de diciembre de 2017 y 2016.	1,080,044	1,176,795
Menos: monto diferido por amortizar	4,521,394	4.066.513
Totales de ingresos del período	B/. <u>625.163</u>	B/566,160

aight aight

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

16. Capital social autorizado

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).

17. Otros ingresos

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

	D	iciembre 2017	Е	Diciembre 2016
Legales	В/.	505,383	В/.	491,500
Notariales	1880	92,815	3550	96,990
Avalúos		132,660		136,200
Cesión		154,075		165,882
Timbres		18,664		18,681
Seguros		101,161		98,009
Minuta - carta de cancelación		24,518		23,223
Interés moroso		281,268		210,845
Varios		470,870		347.156
Totales	В/.	1,781,414	В/.	1,588,486

W STATE OF THE STA

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

18. Gastos generales y administrativos

El importe de B/.6,880,863 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.7,545,427), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

Ti 44	. ·						Aumento o
			Diciembre	1	Diciembre		(Disminución)
	NOTAS		2017		2016		
Gastos de personal	20	B/,	1,137,141	В/.	1,093,226	B/.	43,915
Honorarios profesionales			1,613,331	V2500.51	2,159,566		(456,235)
Comisión - ventas bonos y VCN			707,042		816,551		(109,509)
Dieta			3,750		1,200		2,550
Viáticos y viajes			46,335		41,759		4,576
Atención a clientes y empleados			133,570		123,334		10,236
Papelería y útiles de oficina			65,855		37,515		28,340
Papel sellado y timbres			7,927		22,521		(14,594)
Alquileres			322,351		286,340		36,011
Luz			46,308		43,729		2,579
Teléfono y fax			125,843		118,027		7,816
Agua			3,236		3,945		(709)
Cuotas y suscripciones			22,127		8,305		13,822
Combustibles y lubricantes			22,062		9,061		13,001
Transporte - sucursales			279,288		372,604		Market Committee of the
Transporte local			3,479		2,676		(93,316) 803
Asco y limpieza			25,543		23,270		
Acarreo y flete			7,159		6,619		2,273
Correo y porte postal			11,140				540
Propaganda			518,685		13,456		(2,316)
Impuestos municipales					521,779		(3,094)
Impuestos nacionales			30,811		31,640		(829)
Seguros			110,300		111,500		(1,200)
Servicios de descuentos			70,450		56,792		13,658
Depreciaciones y amortizaciones			763		839		(76)
Organización			269,551		285,921		(16,370)
Donación			25,347		28,577		(3,230)
Alquiler de equipo	17		12,960		22,575		(9,615)
Reparación y mantenimiento	₩.		86,600		38,446		48,154
Bancarios		8.0	320,243	(58)	272,060		48,183 -
I.T.B.M.S asumido			156,132		151,927		4,205
Traspasos, placas y revisados			315,349		215,886		99,463
Entrenamiento al empleados			3,646		2,221		1,425
Uniformes			4,140		6,842		(2,702)
Faltante y sobrante			7,107		3,352		3,755
			* * * *		731		(731)
Funigación			5,049		4,255		794
Seguridad y vigilancia			22,820		21,354		1,466
Legales y notariales			132,981		151,522		(18,541)
Seguros - préstamos			68,283		60,332		7,951
Avalúos - préstamos			573		242		331
No deducible			96,305		12,699		83,606
Incobrables					346,670		(346,670)
Multas y recargos			34,265		12,138		22,127
Varios			5,015		1,423		3,592
Totales		В/.	6,880,863	Β/.	7,545,427	B/.	(664,564)



(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

19. Gastos de personal

El importe de B/.1,137,142 para diciembre de 2017 (diciembre 2016: B/.1,093,226), corresponden a los gastos de salario, vacaciones, décimo tercer, bonificaciones, prima de producción, prestaciones laborales y sociales incurridos por la Empresa a sus colaboradores.

	1	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Salario Vacaciones Décimo tercer mes Bonificación Prima de producción Prestaciones laborales Prestaciones sociales	В/.	775,312 B/. 66,968 68,380 34,791 30,355 31,309 130,027	762,644 59,403 66,834 38,879 18,470 23,697 123,299
Totales	В/.	1,137,142 B/.	1,093,226

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es de 129 y 126, respectivamente.

20. Valor razonable de los instrumentos financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociaciones. Para todos los demás instrumentos financieros, la Empresa determina valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de grados de juicio variables que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento especifico.

La Empresa establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

Giz Contraction of the Contracti

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

20. Valor razonable de los instrumentos financieros (Continuación)

 Nivel 3: Esta categoría contempla todos los activos o pasivos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable.

La clasificación de la valorización del valor razonable se determinará sobre la base de la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad. La relevancia de una variable se debe evaluar con respecto a la totalidad de la valoración del valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2017, los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto y largo plazo. Estos incluyen el efectivo, depósitos en cuentas corriente y a plazos fijos en bancos, préstamos por cobrar, cuentas por pagar, impuestos por pagar y prestaciones laborales por pagar, Bonos y VCN por pagar; los cuales serán clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía de valores razonables.

La Empresa no mantiene instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente.

21. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. Las actividades de la Empresa se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Empresa tiene la Responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros.

Adicionalmente la empresa está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgos, liquidez y capitalización, entre otros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, contraparte, liquidez o financiamiento, administración de capital y operacional y los cuales se describen a continuación:

a) Riesgo de Crédito

Es el Riesgo de que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer la Empresa de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Empresa adquirió u origino el activo financiero respectivo.



(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

21. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

a) Riesgo de Crédito (continuación)

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo de la Empresa establecen que el Ejecutivo Principal de la Empresa vigile periódicamente la condición del Instrumento Financiero en el estado de situación financiera a través de consultas electrónicas en fuente externas.

b) Riesgo de Contraparte

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos-valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios de las acciones y otras variables financieras, así como, la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos que están fuera del control de la Empresa.

Para mitigar este riesgo la Empresa ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

A continuación, se presenta la composición y análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de Tipo de Cambio

Es el riesgo de que el válor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Administración de la Empresa lleva un control mensual de la posición en moneda local, y mantiene una posición conservadora. La Empresa no mantiene ninguna exposición en moneda extranjera.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017

21. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

c. Riesgo de Mercado (continuación)

Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo y del Valor Razonable El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable, son los riegos de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero, fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Para mitigar este riego la administración fija limites de exposición al riesgo de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2017, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta la Empresa es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasa de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos.

d) Riesgo de Liquidez o Financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa, entre otros, de la falta de liquidez de los activos.

Las políticas de administración de riesgo, establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Empresa que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez y de plazo.

Al 31 de diciembre de 2017, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de un año en adelante.

The state of the s

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

ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS, MEJORA Y GASTOS DE

Por los doce meses terminado al 31 de diciembre de 2017

					,44	Equipo	Equi	Equipo de	Mobiliario	E	Instalación			Gasto de			
€2	<i>57.</i> :	Terreno	· ·	. Edificio	20	rodante	offo.	oficina,	y enseres	>	y mejoras	Letrero	0	organización	-	Totales	
ACTIVOS FIJOS																	
Panamá	Β/.	500,000	B.	60,000 B/	3/	465,246 E	B/. 3	323,442 B	B/. 167,364	B.	281,513 B/.	21.999	8	39,149 B	37	1.858.713	
Chitre				٠		41,951	O.S.	22,237	10,997		,					101.756	
Santiago		ij•	55			47,681	7 0	32,750	30,612			20,832		20.272		152.147	
Penonomé		26		158,000		74,577		26,311	14,784			5.971		29.149		308,792	
David		37		•		111,114		19,658	50,428		13	1,160	9	21.888		204,248	
Aguadulce		80		•		22,367		11,305	8,769		15	2.677		11,891		57,009	
La Chorrera		18		Ü		41,251		17,905	15,165		*	12,038		22.862		109,221	
Cerro Viento		33		i i		50,192	<i>3</i> 77	18,397	10,068			5,639		12.240		96,536	
Bugaba		78				42,113	223	19,522	14,206			12,285		16.394		104,520	
Vista Alagre		(*)		92,500		٠	101	21,196	14,108		:2 2	8,092		16,107		152,003	
Balboa		*				33,323		20,282	5,405		×	4,004		19,370		82,384	
Las Cumbres		63		82,170		46,579	170	15,182	16,162		*	3,634		26,289		190,016	
Coronado		334				15,720		14,245	10,461		£	7.345		12,732		60,503	
Bethania		80		8.8		20,692		8,937	8.511			3,821		20,423		62,384	
24 de Diciembre		30				38,387		16,869	1,655		(i)	6,721		18,537		82.169	
Las Tablas	'	*				20.685	"	21,708	15,719	ı	7			19,223	2	77,335	
Sub - totales		500,000	J	392,670		1,071,878	99	609,946	394,414		281,513	128,139		321,176	170	3,699,736	
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES																	
Panamá		T		(34,834)	ಿಕ್	(331,573)	77	245,470)	(108.987)		(257,047)	(21.999)		(39,149)	2	(1.039.059)	
Chitré		~		?		(25,282)	2	(20,557)	(9.808)		7	(10.974)		(14.650)		(81 271)	
Santiago		٠r		· · · ·		(35.152)	0	(31,392)	(14.886)			(15.575)		(20 272)		(117.277)	
Penonomé		•		(47,746)		(62,534)	2	(24,244)	(12,176)		· ·	(12,971)		(29,149)		(181,820)	
David		←		↑→		(80,552)	Ξ	16,626)	(19,475)		7	(1,160)		(21.888)		(139,701)	
Aguadulce		·	50	^)		(21,036)	Ē	(10,941)	(7,526)		7	(2,677)		(11,891)		(54,071)	
La Chorrera		~ ~		? _		(22,159)	Ũ	16,985)	(8,707)		((11.382)		(20,899)		(80,132)	
Cerro Viento		⊕ 				(35,683)	Ë	(15,552)	(8,793)		7	(5.639)		(12,240)		(77,907)	
Bugaba		∵				(35,913)	E	(17,968)	(8,682)			(12,079)		(16,394)		(91,036)	
Vista Alegre		÷		(17,214)		←	Ξ	(19,462)	(7.848)		7	(8.092)		(16,107)		(68,723)	
Balboa		T		٠ _		(13,998)	Ĩ	18,787)	(3,515)		T	(3.603)		(17,650)		(57,553)	
Las Cumbres		Ť		(7,532)		(29,443)	Ξ	(13,599)	(7,198)		Ŷ	(3,211)		(23,664)		(84,647)	
- Coronado		Ŷ				(10,611)	Ξ	12,866)	(3,531)		1	(4,958)		(8,553)		(40.519)	
Bethania		7)		^ `		(13,450)	C	(2,905)	(2,767)		7	(2,484)		(13,276)		(34,882)	
24 de Diciembre		٠		~ `		(20,588)	3	(4.892)	(511)		Ŷ	(4,145)		(11,431)		(41,567)	
Las Tablas	- 1	7		·)		(7,757)		13,363)	(3,132)		?	·	d	(7.209)		(31,461)	MI
Sub - totales	-1		Ĭ	(107,326)	~	(745,731)	(485	(485,609)	(227,542)		(257,047)	(113,949)	J.	(284,422)	Ć,	(2,221,626)	exo
Saldos netos	B.	500,000 B/.	- 1	285,344 B/.		326,147 B/.	1	124,337 B/.	166,872 1	B/.	24,466 B/.	14,190 B/.	W	36,754 B/.		1,478,110	- 1
	1	(

HIPOTECARIA METRO

(Panamá, República c

GASTOS GENERALES Y AI

Por los doce meses terminado al 3

	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	C E N La Chorrera	TRODE Cerro Viento B
Gastos de personal	19 B.	531,805 B/	35,934 B/	. 51,413	B/. 33,747 I	B/. 66,539	D/ 30.370		
Honorarios profesionales		780,712	42,195	66,026	70,228				CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF T
Comisión - ventas bonos y VCN		707,042	72,173	00,020		113,636	37,300	46,105	38,225
Dieta	111	3,750	. 2	==		5.0	-	-	
Viáticos y viajes		30,225	1,320	1 240	224	*	220	9253345	2015 2015
Atención a clientes y empleados		124,504	265	1,240	774	3,799	600	1,440	600
Papelería y útiles de oficina	Y22m	34,681	cd (45.9°C)	779	412	378	227	520	68
Papel sellado y timbres		6,232	1,518 - 92		2,401	9,464	1,281	854	3,290
Alquileres		169,213	6,000	147	184	226	109	171	119
Luz		14,307		15,647		15,695	5,400	21,100	11,716
Teléfono y fax			1,524	2,675	3,528	1,971	902	1,795	2,071
Agua		90,646	3,277	2,824	1,636	3,743	3,159	3,197	4,776
Cuotas y suscripciones		267	- 1		196	169	-	*	645
Combustibles y lubricantes		22,127			. 5	8	-		
		21,718	30	10	15	-	- 55	9	50
Transporte - sucursales		279,288	-		2	2	1.0		
Transporte local		2,047	3	6	6	450	- 2	32	212
Asco y limpieza		7,158	781	2,727	1,370	1,568	961	2,032	7,07
Acarreo y flete		-	970	897	933	1,491	840		
Correo y porte postal		11,140	52				-		
Propaganda		357,633	11,855	5,681	10,460	36,739	10,303	7,358	5,377
Impuestos municipales		4,579	1,165	1,650	1,225	1,414	000000000000000000000000000000000000000		
Impuestos nacionales		110,300	100			1500200	000	4,21	4,424
Seguros		70,450							8
Servicios de descuentos		763			9			-	
Depreciaciones y amortizaciones		126,713	5,606	15,393	14,845	17,652	3,479	0 244	2 1 2 4
Organización		-	6		Similar	1,00.12	2,479	11.20 M. TAN YORK	
Donación		1,100	600	975	875	1,475	1.000	1,122	
Alquiler de equipo		86,600	900	210	013	4,473	1,500	550	500
Reparación y mantenimiento		117,723	11,948	13,163	16,756	22.150	Vancel		West.
Bancarios		150,756	857	199		26,158	0.00		
I.T.B.M.S asumido		315,349			265	83	820	200	135
Traspasos, placas y revisados		771		000	1200		•		
Entrenamiento al empleados		4,140	•	989	785	45	44	129	210
Uniformes		717.00001.0101.0				1000 T	19	2	78
Faltante y sobrante		2,346	0 220	1,642		579	3	9	
Fumigación		1.000		3		•	1.5	S 8	396
Seguridad y vigilancia		1,800	245	90	200	135		2000000	80
		3,996		575	345	1,070	250	250	12,380
Legales y notariales Seguros - préstamos		47,055	3,027	4,482	6,725	10,921	3,075	9,902	5,220
as Parce Liestunias		3,191	2,612	5,125	4,312	8,976	3,082	5,337	
Avalúos - préstamos		Secretary S	4	A-	-	-		i -	58
No deducible		93,571	192		*			270	
Incobrable			+		. *			6) TES	* 1
Multas y recargos		33,305						e	385
Varios		1,676	306	605	845	51	305		16
Totales.	E	3/4,370,679 B	/. 132,322 B	/_ 196,526	B/. 173,268	B/. 324.427	B/. 113,087	R/ 166.612	B/. 158,346 B/.

TROCREDIT, S. A.

ica de Panamá)

' ADMINISTRATIVOS

al 31 de diciembre de 2017

igaba	Vista	Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	B	ethania	24 D	diciembre	La	is tablas	2017	2016		MENTO O MINUCIÓN
39,281	B/.	45,483	1000 1000 1000	B/. 36,964	B/. 27,611	B/,	31,852	B/.	37,531	B/	37,704 B/.	1,137,142 B/.	1,093,226	D/	43 016
100,525		70,952	32,942	8,446	31,625		43,883	0.014	77,681		52,850	1,613,331	2,159,566		43,916
			- 19						vorecate.		-27/455	707,042	816,551		(546,235)
2.5		230	85 . 65				5.3				- E	3,750	- 1,200		2,550
600		803	1,058	815	750		672		869		770	46,335	41,759		4,576
291		500	124	85	15		149		5,052		201	133,570	123,334		10,236
1,957		1,009	1,314	921	922		1,510	9	1,854		1,313	65,855	37,515		28,340
117		109	108	52	28		70		97		66	7,927	22,521		(14,594
6,000		8 2	-	11,520	10,140		11,520		26,400		12,000	322,351	286,340		36,011
1,507		2,455	1,556	2,807	1,645		1,158		2,855		3,552	46,308	43,729		2,579
2,460		2,503	2,118	1,904	1,333				01.0000 020		2,267	125,843	118,027		7,816
156		143	506	574	127		20		241		192	3,236	3,945		(709
		7.	结	*					7.1		10000	22,127	8,305		13,822
32		83	23	15	5		48		28		5	22,062	9,061		13,001
-				2			: **				5	279,288			
704500		19	137	69	9		286		203			3,479	372,604 2,676		(93,316
827		1,443	1,227	568	902		684		1,319		1,138	25,543	23,270		803 2,273
1,124			- 27	5							904	7,159	6,619		
		122500	12	-							0.00	11,140			540
7,140		5,546	35,923	3,067	2,840		6,624		5,615		6,524	518,685	13,456 521,779		(2,316
1,098		2,720	1,339	1,879	2,070		1,339		3,395		704	30,811	31,640		(3,094)
0.2		7			ANEXE E				MISS			110,300			(829)
2.2		-					-		1		0	70,450	111,500		(1,200)
300000		07/88/25	12									763	56,792		13,658
4,816		6,144	13,317	7,460	8,877		6,648		11,025		13,072	269,551	839		(76
		1,348	5,251	3,442	2,546		4,085		3,708		3,845		285,921		(16,370)
1,285		875	450	100	400		500		1,000		775	25,347	28,577		(3,230)
			:::::::::::::::::::::::::::::::::::::::	*					1,000		Salari.	12,960	22,575		(9,615
11,003		16,137	13,131	11,757	11,261		14,878		8,473		12,202	86,600	38,446		48,154
70		248	103	110	159		335		1,667		12,202	320,243	272,060		48,183
				1992	200		200		1,007		123	156,132	151,927		4,205
61		104	91	233	49		- 3		91		44	315,349	215,886		99,463
		-	: ±:		7.				21		44	3,646	2,221		1,425
		1,291		163			906				180	4,140	6,842		(2,702
				1000	2		52000					7,107	3,352		3,755
45		240	150	420	70		135		595		355	5010	731		(731
		388	325	847	300		1,425		369		300	5,049	4,255		794
8,739		9,072	4,124	4,434	2,452		3,948		6,107		3,698	22,820	21,354		1,466
7,840		6,126	3,483		2,258		3,365		5,461			132,981	151,522		(18,541)
160		413		0.000	2,230		2,202		5,401		3,325	68,283	60,332		7,951
1,229		293	641		100		60				40	573	242		331
							- 00		9		49	96,305	12,699		83,606
			-						500		-	21.066	346,670		(346,670
654			109	24	29		75 132		500 45		127	34,265 5,015	12,138 1,423		22,127 3,592

Golf

HIPOTECARIA MET

(Panamá, Repúblic

GASTOS DE P

Por los doce meses terminado a

Al 31 de diciembre de 2	017													CE	N T	RO
9	-	Panamá		Chitré	S	antiago	Pe	nonomé		David	Ag	guadulce	La	Chorrera	UB 900 FO	The state of the s
Salario	B/.	376,121	B/.	20,518	B/.	34,992	B/.	22,525	B/.	40,356	B/	19,669	B/	27,621	D/	34,67
Vacaciones	7.5	31,629		1,960		2,900		1,067		4,142		1,786	es.	1,705	ы.	
Décimo tercer mes		32,705		1,800		3,200		2,024		3,890		1,786		2,355		2,33
Bonificación		18,567		893		1,600		893		1,572		893		1,177		2,80
Prima de producción		3,265		975		2,875		2,925		4,495		930		353 50 650		1,24
Prestaciones laborales		6,666		6,331		3-		588		5,075		230		1,420		1,11
Prestaciones sociales	,	62,852		3,457		5,846		3,725		7,009		3,314	3 79	4,511		5,67
Totales	9	531,805		35,934	m (2	51,413		33,747		66,539		28,378		38,789		47,84
Al 31 de diciembre de 20	016														-	
Salario		372,699		21,120		45,167		19,650		41,376		20,494		25,796		26.02
Vacaciones		27,254		1,786		3,944		2,436		3,550		1,786				26,92
Décimo tercer mes		32,140		1,777		4,068		1,784		3,544		1,785		2,310		2,35
Bonificación		22,195		893		1,600		893		1,922				2,297		2,25
Prima de producción		4		540		2,580		1,290		3,010		893		1,177		1,16
Prestaciones laborales		10,204		3,517		1,556		1,290		- 12/1/19/1		750		1,050		76
Prestaciones sociales		61,656		2,017		7,568		2 200		341				101		
	99	011030	_		72 19.	7,308		3,399	-	6,926		3,427	<u>.</u>	4,328	- 24	4,50
Totales	В/.	526,148	_B/	29,633	B/.	66,483	B/.	29,452	B/.	60,669	B/.	29,135	B/.	37,059	B/	37,97

.RIA METROCREDIT, S. A. má, República de Panamá)

STOS DE PERSONAL

s terminado al 31 de diciembre de 2017

	o Viento	Bugaba	Vis	ta Alegre	Las C	umbres	H	Balboa	Co	ronado	В	lethania	24	Diciembre	Las	Tablas		Totales
3/. 	34,673 I 2,337 2,805 1,243 1,110 5,675	8/. 26,339 1,705 2,355 1,177 3,380 4,325	B/. 	29,729 3,101 2,641 1,134 2,115 1,712 5,051	- A 	27,304 1 3,842 2,442 1,325 1,105 5,465 4,785	B/.	23,591 2,452 1,947 575 195 4,186 4,018	В/	19,400 1,736 1,736 868 615 - 3,256	B/.	21,131 2,151 2,043 950 905 1,072 3,600	В/.	25,724 2,051 2,246 722 2,300 214 4,274	В/.	25,619 2,405 2,405 1,202 1,745 4,328	В/.	775,312 66,969 68,380 34,791 30,355 31,309 130,026
	41,043		-	45,483	()	46,268	1 2	36,964		27,611		31,852		37,531	100	37,704		1,137,14
	26,929	22,821		27,867		27,392		23,193		20,253		16,224		26 820		2222		
	2,355	1,786		1,895		2,277		1,871		1,168		1,143		26,830		24,833		762,64
	2,250	2,349		2,565		2,429		2,211		1,735		1,471		2,792		1,050		59,40
	1,168	1,177		1,477		972		852		868		568		2,372		2,057		66,83
	760	1,610		1,370		550		740		440				1,022		1,202		38,879
	7/20	*		2,488		1,181		1,974		440		160		1,780		1,840		18,470
	4,508	3,854		4,625		4,569	-	3,927		3,297		1,320		1,015		-		23,697
			= 50		-	1,100	_	3,701	=	3,271	-	2,680	-	4,556		3,979	: 1	123,299
_	37,970 B	/33,597	B/	42,287	B/,3	39,370 E	3/	34,768 I	3/.	27,761	B/.	23,566	B/.	40,367 I	3/	34.961	R/	1 003 22/

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de marzo de 2018.

Firma

José María Herrera Jr.

Apoderado

Firma

Ellis Cano P. Stratego Consulting Porsona 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

2

METROCREDIT

HIPOTECARIA





SMU 16ENE'18AN10:52

CONS: 106 ZG1

RECIBIDO POR: VICALO

16 de enero de 2018

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

Estimada Licda, Cantillo,

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2017:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$6MM Fideicomiso FG-001-14,
- Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.

Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014.

Monto Total registrado.

La emisión en referencia corresponde a Bonos Hipotecarios hasta por un valor nominal total de Seis Millones de Dólares (USD 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.

- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.
 El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2017 de Seis Millones Seiscientos Dos Mil Ochocientos Setenta y Seis Dólares con Setenta y Siete Centésimos (USD 6,602,876.77).
- Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.
 Para esta emisión solo se ofertó la Serie A, de acuerdo al siguiente detalle:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
Λ	HMET0700000318A	USD 6,000,000.00



- Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).
 Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.
- 7. Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 226 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecarias.
- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.
- Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).
 Todos son Pagarés, con garantías hipotecarias sobre un contrato de préstamo qué onda entre los 120 y 170 meses.
- 10. Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).
 *Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días.
- 11. Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá. Los bienes fideicomitidos están en moneda de curso legal de Panamá.
- 12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.

Serie	A
Fecha de Emisión	20/3/14
Fecha de Vencimiento	20/3/18

Trimestre	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	
	USD	USD	(20)	valor en Avaluos	Cobertura (%)
mar-17	6,000,000.00	6,670,334.53	111.17%	USD 13,185,736.88	240 2004
	USD	USD		000 10,100,750.00	219.76%
jun-17	6,000,000.00	6,607,778.27	110.13%	USD 13,163,568.63	210 2004
	USD	USD		555 15,105,368.63	219.39%
sept-17	6,000,000.00	6,625,883.61	110.4%	USD 13,533,968.63	225.5%



13. Detallas 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.

Serle	Fecha de	Fecha de	Monto en	Monto en			
	Emisión 20/3/14	Vencimiento	Circulación	Préstamos	Dest at a concerning		Coberti
		20/3/14 20/3/18	USD 6,000,000.00		1701	Valor en Avalúos	ra (%)
			00,000,000,00	USD 6,6602,876.77	110%	USD 13,597,468.63	226%

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López

Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

J



SHU 16ENE'18AM10:54

CONS: (06270 RECIBIDO POR: Nichology

15 de enero de 2018.

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

Estimada Licda, Cantillo:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2017:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT - Emisión de Bonos por US\$40MM Fideicomiso FG-
- 2. Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016.

3. Monto Total registrado.

La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta Millones de Dólares (USD 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. Total del Patrimonio administrado del fideicomiso. El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2017 de Treinta y dos Millones Doscientos Veintitrés Mil Doscientos Sesenta y Cuatro con Dólares con Ochenta y Dos Centésimos (USD 32,223.264.82).

Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.
 Para esta emisión se han ofertado las siguientes series:

Serie	Ticker	Monto de la Serie		
Α	HMET0775000719A			
В	HMET07500007188	7		
D	HMET0750000818D	USD 2,000,000.00		
Ε	HMET0750000918E	USD 1,000,000.00		
F	HMET0750001018F	USD 9,500,000.00		
G	HMET0750001118G	The second second		
Н	HMET0750000119H	USD 1,500,000.00		
T		USD 2,000,000.00		
	HMET0750000319I	USD 1,500,000.00		
J	HMET0750000319J	USD 2,000,000.00		
K	HMET0750000419K	USD 1,500,000.00		
I,	HMET0750000519L	USD 3,000,000.00		
M	HMET0775000620M	USD 2,000,000.00		
N	HMET0750000719N	USD 1,500,000,00		
0	HMET07500007190	USD 1,500,000.00		
Р	HMET0750000719P	USD 2,000,000.00		
Q	HMET0750000819Q	USD 1,500,000.00		
R	HMET0750000919R	USD 1,000,000.00		
S	HMET07500010195	USD 1,000,000.00		
T	HMET0750001019T	USD 1,000,000.00		

 Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).
 Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.



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

La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta de la siguiente manera:

Saldo en Cartera Hipotecaria	USD 25,919,057,45
Bienes Reposeidos	USD 1,209,491.65
Depósitos a Plazo Fijo de Capital Bank	USD 2,000,000.00
Certificación de depósitos a Plazo Fijo de Balboa Bank &Trust, Canal Bank y Banco Panamá.	USD 3,094,715.72

- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.
- Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).
 Todos son Pagarés.
- Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).

*Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días.

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



12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres

	1		Primer Trim	estre (Marzo	2017)				
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%		
A	26/7/16	26/7/19	1,304,000.00	(USD)	(70)	(USD)			
В	26/7/16	26/7/18	2,000,000.00		128	17,904,307.08			
C	11/8/16	11/8/19	160,000.00						
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000.00	8,239,264,95			278		
Е	9/9/16	9/9/18	983,000.00				210		
Fotal Ced	otal Cedidas y en Circulación		6,447,000.00						
F	8/10/16	8/10/18	7,237,000,00						
G	23/11/16	23/11/18	1,417,000.00						
Н	29/1/17	29/1/19	1,977,000.00	En proceso	de cesión y	registro, dentro d	e los 180 díae		
f	8/3/17	8/3/19	510,000.00	COL	itemplados e	n el contrato Fidu	clario.		
J	30/3/17	30/3/19	0.00000						
otal circu	lación no cu	biertas	11,141,000.00						
otal en Ci	rculación		17,588,000.00						

-	1		Segunde	o Trimestre (ju	mio 2017)				
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Avalúos	Cobertura (%)		
٨	26/7/16	26/7/19	2,000,000.00	(USD)	((USD)			
В	26/7/16	26/7/18	2,000,000.00						
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000.00		us co-constructs				
Е	9/9/16	9/9/18	1,000,000.00						
F	8/10/16	8/10/18	7,780,000.00	18,059,412.32	111.30%	38,843,596.41	239.39%		
G	23/11/16 23/11/18	23/11/18	1,446,000.00						
otal Ced	otal Cedidas y en Circulación		16,226,000.00						
Н	29/1/17	29/1/19	1,977,000.00						
1	8/3/17	8/3/19	1,357,000.00						
J	30/3/17	30/3/19	1,704,000.00						
K	12/4/17	12/4/19	1,050,000.00	En proceso de o	esión y regis	tro dentro de los 1	80 días contemplados en		
L	24/5/17	24/5/19	2,667,000.00		ele	contrato Fiduciario.	oo das contemplados er		
M	15/6/17	15/6/20	50,000.00						
otal circu	tal circulación no cubiertas		8,805,000.00						
otal en C	irculación		25,031,000.00						



			Tercer Tri	mestre (Septiembr	o 2017)		
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000	restatios		valor en Avaluos	Cobertura (%
В	26/07/16	26/07/18	2,000,000	7	1		
D	11/08/16	11/08/18	2,000,000	1	1.119%		
E	09/09/16	09/09/18	1,000,000				
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000				200,2%
G	23/11/16	23/11/18	1,446,000	25,794,370.53		46,145,882.37	
Н	29/01/17	20/01/19	1,980,000		55555845		
1	08/03/17	08/03/19	1,465,000				
3	30/03/17	30/03/19	1,940,000				
Fotal de l Sarantias	Emisiones en Circu al Fideicomiso	lación y con	23,047,000				
K	12/04/17	12/04/19	1,484,000		L		
ι	24/05/17	24/05/19	2,998,000				
M	15/06/17	15/06/19	1,299,000				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000				
0	10/07/17	10/07/19	949,000	En proceso de cesión	y registro, dentro	de los 180 días con	en ann an an
Р	20/07/17	20/07/19	1,459,000		el contrato de l	Iduciario	tempiados en
Q	03/08/17	03/08/19	828,000				
R	15/09/17	15/09/19	740,000				
	freulaelón Na Cubi		11,257,000				1
otal en O	Irculación		34,304,000				

Detallas 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 garantia hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2017, aun no se contaba con la cobertura completa, en donde solamente de la Serie A a la M se mantienen cubiertas. Sin embargo, el emisor se encuentra en el trámite correspondiente y dentro del tiempo establecido de 180 días para el registro de las cesiones de los bienes fideicomitidos, 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."



		Cu	arto Trimesti	res (Diciembr	0 2017)			
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos		
A	26/7/16	26/7/19	2,000,000	rrestamos	(20)	valor en Avaluos	Cobertura (%)	
В	26/7/16	26/7/18	2,000,000	-				
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000	-				
E	9/9/16	9/9/18	1,000,000		110%			
F	8/10/16	8/10/18	9,216,000					
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000	32,223,264.82			200%	
н	29/1/17	20/1/19				58,409,680.07		
1	8/3/17	8/3/19	2,000,000					
1	30/3/17	30/3/19	1,485,000					
K	12/4/17	12/4/19	2,000,000 1,484,000					
ı	24/5/17	24/5/19	2,998,000					
M	15/6/17	15/6/19	1,506,000					
l'otal de Emisio I Fidelcomiso	nes en Circulación y	con Garantias						
N	1/7/17	d Pater	29,189,000	l'i				
0	10/7/17	1/7/19	1,500,000					
P		10/7/19	1,499,000					
	20/7/17	20/7/19	1,637,000	En proceso	de cesión v raci	stro, dentro de los		
Q	3/8/17	3/8/19	1,023,000	conti	emplados en el c	ontrato de Fiduciar	180 dias io	
R	15/9/17	15/9/19	777,000	The state of Fiduciarity				
S	4/10/17	4/10/19	723,000					
Ţ	20/10/17	20/10/19	330,000					
otal en Circulac	lón No Cublertas		7,489,000					
otal en Circulac	lón		36,678,000					

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López

Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

9



SMV 16ENE'18AM10:48

CONS: 106269

RECIBIDO POR: Modela

15 de enero de 2018.

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

Estimada Licda, Cantillo:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2017:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$42MM Fideicomiso FG-003-14.
- 2. Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.
 Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 de 25 de noviembre de 2014.
- Monto Total registrado.
 La autorización incluye un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables por un
 monto de hasta Cuarenta y Dos Millones de Dólares (USD 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.
- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.
 El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2017 de Treinta y Dos Millones Cuatrocientos Cuarenta y Siete Mil Novecientos Cuarenta y Dos Dólares con Noventa y Cinco Centésimos (USD 32,447,942.95).



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
0	HMET06750001180	USD 8,516,000.00
P	HMET0675000118P	USD3,000,000.00
Q	HMET0675000218Q	USD3,000,000.00
R	HMET0675000318R	USD 2,900,000.00
S	HMBT06750005185	USD11,000,000.00
٣	HMET0675000618T	USD1,000,000.00
U	HMET0675000618U	USD4,500,000.00
V	HMBT0675000718V	USD1,000,000,00
W	HMET0675000918W	USD1,000,000.00
Z	HMET0675001018Z	USD1,000,000.00
Α	HMET0675001018A	USD1,000,000.00
Х	HMET0675001018X	USD1,000,000.00
Y	HM6T0675001118Y	USD1,000,000.00

- Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).
 Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A
- Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).
 - La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 1,382 cesiones de crédito respaldado con garantias hipotecarias.
- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.
- Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).
 Todos son Pagarés, con garantías hipotecarias sobre un contrato de préstamo qué onda entre los 120 y 170 meses.



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

*Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días.

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

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

		Primer T	rimestre (Mai	rzo 2017)			
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertur
К	29/5/16	24/5/17	10,689,000.00	122277-35427		(USD) 73,229,609.84	(%)
L L	6/7/16	1/7/17	5,795,000.00				754
M	15/7/16	10/7/17	1,000,000,00	33,439,450.61	116		
N	17/10/16	12/10/17	1.500,000.00				
0	29/1/17	24/1/18	7,865,000.00				
P	4/2/17	30/1/18	1,933,000.00				
Total Cedidas y en Circulación			28,782,000.00				
Q	15/2/17	10/2/18	2,099,000.00				
R	19/3/17	14/3/18		En menus	ovov # - minocovice s		
Total circulación no cubiertas		-1/10/10	2,740,000.00	contem	cesion y regis plados en el c	tro, dentro de lo ontrato Fiduciar	s 180 dJas
Total de Emisiones en Cir			4,839,000.00				
annamics en CIP	cuiacion		33,621,000.00				



	1	Segundo	Trimestre (ju	nio 2017)			
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura
L	6/7/16	1/7/17	5,805,000.00		5.50	(USD)	(%)
M	15/7/16	10/7/17	1,000,000.00				
N.	17/10/16	12/10/17		32,783,571.54			
0	29/1/17	24/1/18	1,500,000.00			()	
P	4/2/17	30/1/18	8,466,000.00		2022	(1)	
Q	15/2/17	10/2/18	3,000,000.00		128.51%	72,845,093.96	285.54%
R	19/3/17	14/3/18	3,000,000.00				
Total Cedidas y en Circulación	1 11 11 11	14/3/18	2,740,000.00				
S	24/5/17	19/5/18					
Т	15/6/17	10/6/18	6,326,000	4 00		-	
Total circulación no cubiertas		11/0/10	6 227 6 6 6	en proceso de contem	cesión y regis plados en el c	tro, dentro de lo: ontrato Fiduciar	180 días
Total de Emisiones en Circ	tulación		6,326,000				
1,000,000,000,000	Section 1		31,837,000.00			-	

	Fecha de	1	Tercer Trin	nestre (Septiembr	e 2017)			
Serie	Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en	Cobertura (%)			
N	17/10/16	12/10/17		Préstamos	copertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%	
0	29/01/17	24/01/18	1,500,000.00	1			378.6%	
p	04/02/17		8,516,000.00	10		71,453,148.48		
Q	15/02/17	30/01/18	3,000,000.00	20 555 044				
R		10/02/18	3,000,000.00		162.5%			
	R 19/03/17 14/03/18 otal de Emísiones en Circulación y con	14/03/18	2,853,000.00		1	Section (Association Section S		
Garantias	al Fideicomiso	flación y con	900			_		
S	24/05/17	19/05/18	18,869,000.00					
T	15/6/17	10/6/18	7,468,000.00					
U	1/7/17	The Control of Control	1,000,000.00					
V	10/7/17	26/6/18	3,360,000.00					
Total en C		5/7/18	1,000,000.00	En process de	Kanaliya Mino Ar De			
	fotal en Circulación No Cublertas Total en Circulación		12,828,000.00	di contrato de Fiduciario				
otal en C			31,697,000.00					

13. Detallas 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 y las series W, Z, A, X y Y se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso.



			Cuarto Trimest	re (Diciembre 20	171			
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en	Monto en	Cobertura (%)	Vales - 1		
0	29/1/17	24/1/18	8,516,000.00	Préstamos		Valor en Avalúos	Cobertura (%)	
Р	4/2/17	30/1/18	3,000,000.00					
Q	15/2/17	10/2/18	3,000,000.00		110%	72,031,871.36	ŀ	
R	19/3/17	14/3/18	2,853,000.00				235%	
S	24/5/17	19/5/18	7,868,000.00	32,447,942.95				
T	15/6/17	10/6/18	1,000,000.00		SSOMETH			
U	1/7/17	26/6/18	3,360,000.00					
V	10/7/17	5/7/18	1,000,000.00					
Total de Ei Gar	nisiones en Circu antías al Fidelco	lación y con niso	30,597,000.00		-			
w	4/10/17	29/9/18	954,000.00					
Z	13/10/17	8/10/18	995,000.00	En proceso	do eactio	de cesión y registro, dentro de los 180 días		
Α	23/10/17	18/10/18	748,000.00	cont	emplados en el o	istro, dentro de los contrato de Fiducia:	180 días	
Х	26/10/17	21/10/18	948,000.00					
Υ	17/11/17	12/11/18	18,000.00					
tal en Circulac	ión No Cublertas		3,663,000.00					
tal en Circulaç	lón		34,260,000.00					

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López

Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.





SNU 16EME'18AM10:56

CONS: 106271
RECIBIDO POR: N Widok

16 de enero de 2018

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

Estimada Licda, Cantillo:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2017:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$45MM Fideicomiso FG-001-14.
- Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución. Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015.
- 3. Monto Total registrado. La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (USD 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.
- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.
 El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2017 de Dieciséis Millones Trescientos Treinta dos Mil Cuatrocientos Cincuenta y Nueve Dólares con Sesenta y Cuatro Centésimos (USD 16,332,459.64).

2

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	
Α	HMET0700000319A	US\$9,000,000.00	
В	HMET07250012198	US\$7,000,000.00	
D	HMET0800000921D	U\$\$1,000,000.00	
Е	HMET0800000921E	US\$1,000,000.00	
F	HMET0800001021F	US\$500,000.00	
G	HMET0800001021G	US\$1,000,000.00	
Н	HMET0800001021H	US\$1,000,000.00	

- Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).
 Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A
- 7. Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 611 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria.
- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.
- Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).
 Todos son Pagarés, con garantías hipotecarías sobre un contrato de préstamos qué onda entre los 120 y 170 meses.
- 10. Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).
 - *Según establece el contrato de fidelcomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 dias
- 11. Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá. Los bienes fideicomitidos están en moneda de curso legal de Panamá.

9

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

T		Primer	Trimestre (Marz	0 20171		
Trimestre	Serie	Monto en Circulación	Monto en Préstanios		Valor en Avaldos	Cobertura (%
mar-17	A	USD 8,963,000.00	USD 16,769,590.34	112,9895	USD 33,562,835,50	226.12%
mar-17	В	USD 5,880,000.00				
Total en Circulación		USD 14,843,000.00				

-0.00		Segun	do Trimestre (Juni	0 20171		
Trimestre	Serie	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalóos	Cobertura (%)
Jun-17	A	00,000,636,8 020	The state of the s	110.58%	USD 33,250,161.62	224.01%
Jun-17	В	USD 5,680,000.00	USD 16,413,789.31			
Total en Circulación		USD 14,843,000.00				mosso

			Tercer Trir	nestre (Septiembre 20	0173		
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Coharture (c)
A	19/03/15	19/03/19	8,963,000			satisfied	Cobertura (%)
В	14/12/15	14/12/19	5,880,000				
Total de Emisiones en Circulación y con Gazantías al Fideicomiso		14,843,000	10,320,708,24	110%	33,113,598.28	223%	
D	07/09/17	07/09/21	905,000				
E	20/9/17	20/9/21	428,000				
Total en Circulación No Cublertas		1,333,000	el contrato de Fiduciario				
Total en Circulación		16,176,000					

13. Detallas 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 A y B cumplen con la cobertura indicada, y las series D, E, F, G y H se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso.



-			Cuatro Trimestr	e (Diciembre 20	171		-		
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%		
Α	19/3/15	19/3/19	8,963,000						
8	14/12/15	14/12/19	5,880,000						
Total de Emisiones en Circulación y con Garantias Il Fideicomiso		14,843,000	16,332,459.64	110%	32,940,388.35	2.22%			
D	7/9/17	7/9/21	985,000	I.					
ξ	20/9/17	20/9/21	1,000,000						
F	20/9/17	4/10/21	184,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días					
G	4/10/17	4/10/21	971,000	contemplados en el contrato de Fiduciario					
Н	25/10/17	25/10/21	500,000						
Total en Circula	ción No Cubiertas		3,640,000						
Total en Circulación			18,483,000						

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krishīa López

Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

