HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

31 DE MARZO DE 2017

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

- *Emisión Autorizada por USUSD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ***Emisión Autorizada por USD40 millones

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

METROCREDIT
HIPOTECARIA

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

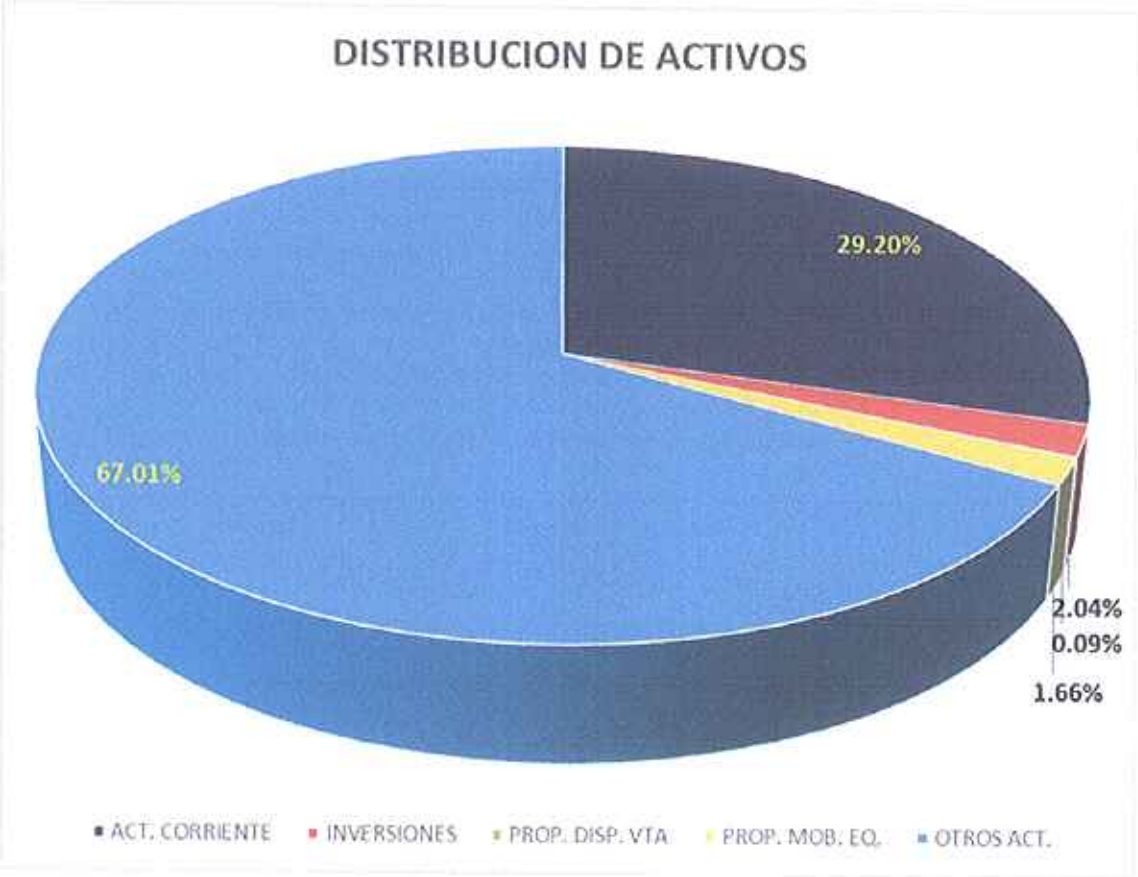
A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al primer trimestre del año 2017, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD37,351,282 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 7.19% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2016 en el informe previo .

El efectivo representó USD22,216,517 un aumento del 7.27% vs el 31 de diciembre de 2016 producto sobre todo de un aumento en la colocación de nuevos bonos por USD7,393,000 adicionales y una disminución en los vcns de USD3,321,000. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD1,648,484 adicionales, o un 1.76% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa . Los activos circulantes representan el 29.20 % del total de activos, el restante 71.80% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 64.34%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 1.16%, inversiones en acciones y bonos 1.45%, propiedades disponibles para la venta 0.06%y otros activos representan el restante 0.59%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.
Adicionalmente se reclasificó 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 3.22% del total de activos . El resto de los otros activos representa 0.58%.
Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 64.34% del total de activos, rubro que creció vs el último trimestre del año 2016 en 0.91%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD95,193,004 o sea 74.42% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD127,919,207y representa un aumento de USD3,291,281 o un 2.64% vs el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos con un 50.01% del total, efectivo 49.06% y otros activos un 0.93% del total. Este total de activos representan 20.25% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

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



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

Al 31 de diciembre de 2016 se habían colocado Valores Comerciales Negociables B/33,621,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD38,431.000.00 según detalle:

Monto de la Emisión/Serie	*Tipo de Valor*	*No. Resolución SMV*	*Fecha de Vencimiento*	*Monto en circulación USUSD*	*Fiduciaria*
6,000,000	Bono	68-14	03/20/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000|A	Bono	83-15	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
11,000,000 K	VCN	579-14	05/24/2017	10,689,000	Central Fiduciaria
6,000,000 L	VCN	579-14	07/01/2017	5,795,000	Central Fiduciaria
1,500,000 M	VCN	579-14	07/10/2017	1,500,000	Central Fiduciaria

1,000,000 N	VCN	579-14	10/12/2017	1,000,000	Central Fiduciaria
10,000,000 O	VCN	579-14	05/24/2017	7,865,000	Central Fiduciaria
3,000,000 P	VCN	579-14	01/30/2018	1,933,000	Central Fiduciaria
3,000,000 Q	VCN	579-14	02/10/2018	2,099,000	Central Fiduciaria
4,000,000 R	VCN	579-14	03/14/2018	2,740,000	Central Fiduciaria
2,000,000 A	Bonos	423-16	07/26/2019	1,304,000	Central Fiduciaria
2,000,000 B	Bonos	423-16	07/26/2018	2,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000 C	Bonos	423-16	08/11/2019	160,000	Central Fiduciaria
2,000,000 D	Bonos	423-16	08/11/2018	2,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bonos	423-16	09/09/2018	983,000	Central Fiduciaria
12,000,000 F	Bonos	423-16	10/08/2018	7,237,000	Central Fiduciaria
1,500,000 G	Bonos	423-16	11/23/2018	1,417,000	Central Fiduciaria
2,000,000 H	Bonos	423-16	03/08/2019	1,977,000	Central Fiduciaria
1,500,000 I	Bonos	423-16	03/08/2019	510,000	Central Fiduciaria
2,000,000 J	Bonos	423-16	03/30/2019	0	Central Fiduciaria

- *Emisión Autorizada por USUSD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ***Emisión Autorizada por USD40 millones

Al 31 de marzo de 2017 las garantías se encuentran depositadas en la fiduciarios 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 117,525,209 un 2.45% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2016, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD42,926,737 o sea 36.53% del total, que a su vez tuvo una disminución de 6.40% vs el 31 de diciembre de 2016,

esto se compadece con la estrategia de la empresa de reestructurar su balance y mejorar los índices de liquidez y calces. Al 31 de diciembre de 2016 los pasivos corrientes representaban 39.98% del total de pasivos y a marzo de 2017 este rubro representa 36.53%. Los VCNs por pagar disminuyeron 8.99% o USD3,321,000.00

El pasivo a largo plazo, aumentó en 15.16% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2016 el monto de los mismos fue de USD49,900,559 vs USD57,466,205 al 31 de marzo de 2017. Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD7,400,000.00 o un 23.82%

Los otros pasivos disminuyeron en USD1,822,108.00 o 9.61%.

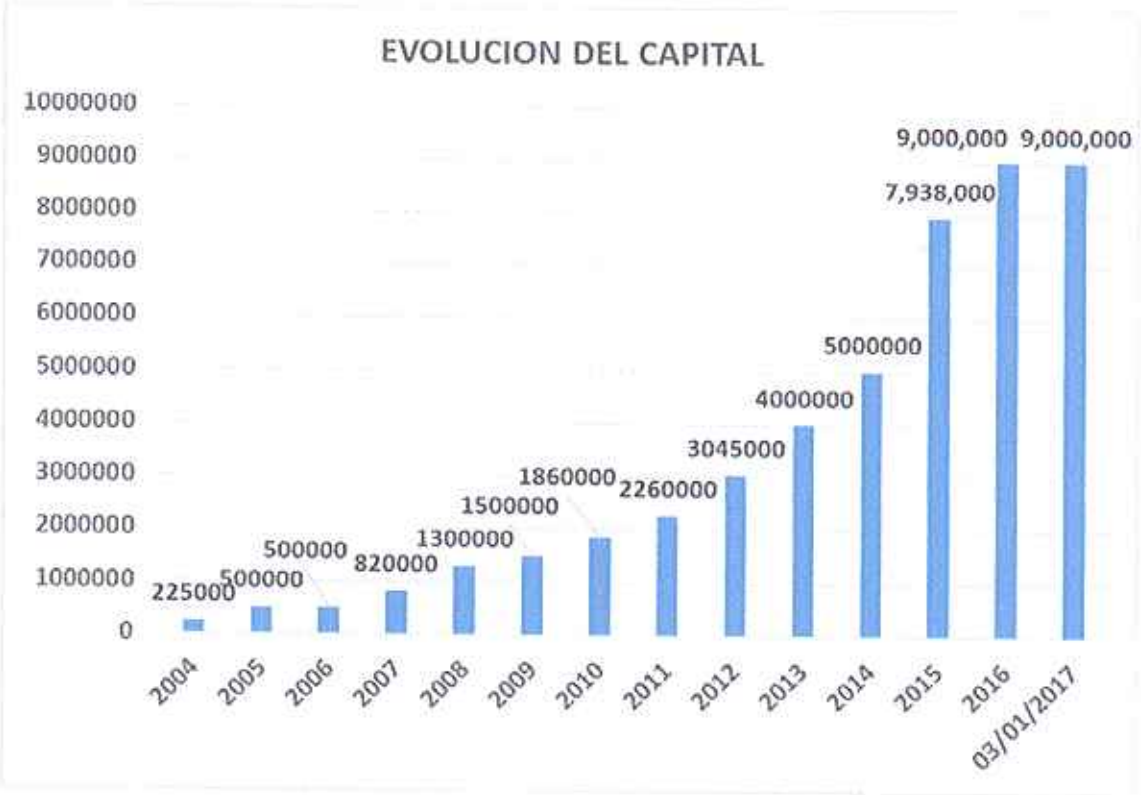
En este trimestre por segunda vez consecutiva la relación corriente mejoró ya que al 31 de diciembre de 2016 esta relación fue de 0.76 a 1, y para el presente trimestre es 0.87 a 1.

El valor de avalúo de las 4274 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD207,898,462, de los cuales hay 100 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD11,968,527 en avalúos y USD7,138,728 en pagarés. Adicionalmente hay 3315 hipotecas cedidas y/o en proceso de registro por por USD80,172,666 en pagarés (1.11 veces) y avalúos por USD168,984,523 garantizando las emisiones de VCNs y bonos por USD72,503,000 lo que representa 2.33 veces el saldo por este rubro. Hay un monto de más de 859 hipotecas por casi $8millones a la fecha que no garantizan obligación alguna. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de marzo de 2017 es de USD22,272.58. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.18 veces el monto de la cartera de préstamos.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado se mantuvo en USD9,000,000, cifra que espera aumentar a través del año 2017 hasta alcanzar un monto de USD11,000,000 . Las utilidades retenidas aumentaron 52.95% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo un aumento neto en las emisiones de valores colocadas en el período por USD4,072,000 en VCNs y Bonos Hipotecarios, además hubo una disminución en el nivel de endeudamiento que pasó de 11.57 veces a 11.31 veces en el presente trimestre.

METROCREDIT
HIPOTECARIA



C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el primer trimestre del año 2017 , la empresa obtuvo ingresos por USD4,379,769 un 24.33% mayor que el trimestre similar del año 2016 . Los ingresos se desglosan así: intereses USD3,680,268 Manejo USD 149,221 ,Otros ingresos USD 336,366 e intereses ganados en plazo fijo USD213,914.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 84.03%, los gastos de manejo un 3.41%, los otros ingresos 7.68% y los intereses ganados en plazo fijo 4.88 %.

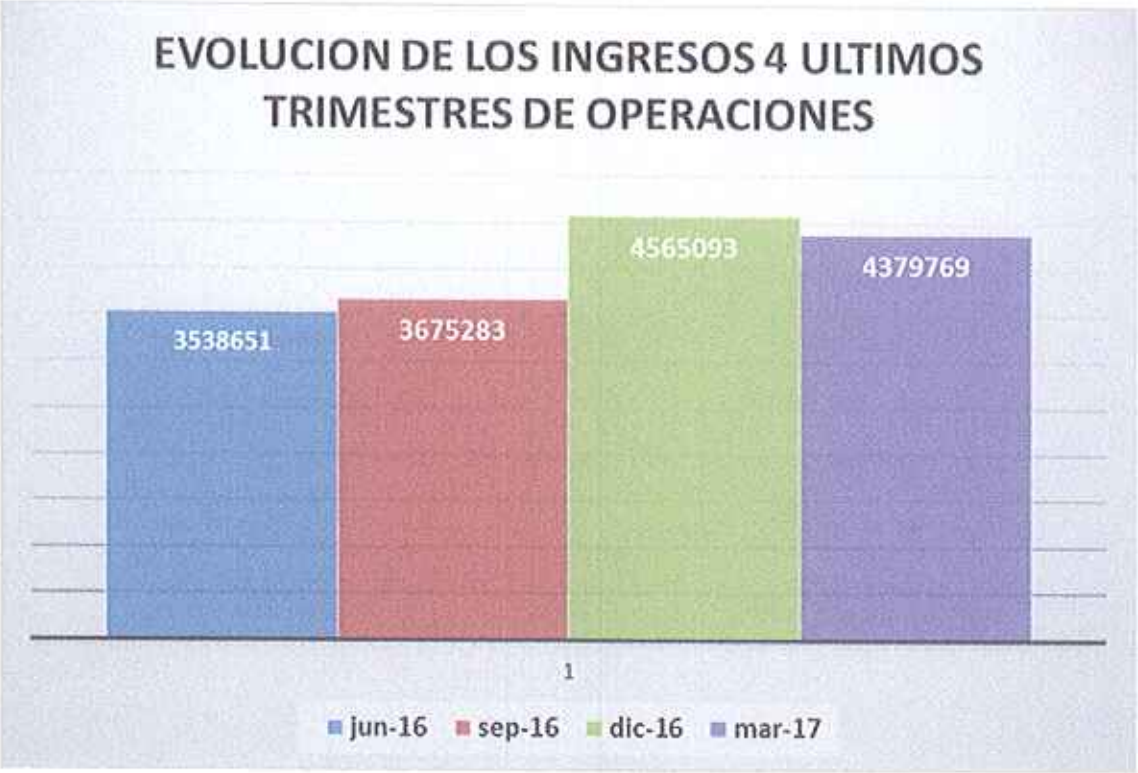
Los ingresos acumulados del primer trimestre del año 2017 son equivalen a un 28.62% de los ingresos totales del año 2016.

A CONTINUACION GRAFICO QUE COMPARA LOS INGRESOS GLOBALES DE LOS AÑOS 2017 VS 2016. PRIMER TRIMESTRE UNICAMENTE.

METROCREDIT
HIPOTECARIA

A CONTINUACIÓN GRAFICO COMPARATIVO DE INGRESOS POR RUBRO DEL EMISOR CORRESPONDIENTE AL PRIMER TRIMESTRE DE LOS AÑOS 2016 Y 2017.

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 3,799,401 sea 26.07% mayor que el trimestre vencido el 31 de marzo de 2016. Si comparamos los gastos de de este año de este año vs el período similar al año 2016, los gastos acumulados del año 2017 por concepto de intereses representan un 28.20 % mayor del total de gastos del año 2016, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones y préstamos bancarios. En cuanto a gastos generales administrativos el aumento es de 24.55% sobre todo debido a un aumento en honorarios profesionales y el ITBMS asumido por la empresa.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD1,606,905 y representan un 42.29% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman USD 1,269,428 o sea un 33.41% del total de gastos del trimestre.

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

Se registró una utilidad antes de impuestos de USD580,368 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta (después de impuestos) en el trimestre de USD 482,572, estas utilidades netas acumuladas del año 2017 suman USD 1,697,956 y representan un incremento de 15.47% del total de las utilidades netas del mismo período del año 2016.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena y continua campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la consolidación de sus quince sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y no obstante, haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 1.76 % comparativamente al trimestre anterior y 10.76% de aumento sobre el mismo período del año 2016 acumulado. Consideramos que con la consolidación de los nuevos centros de captación de préstamos abiertos con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa continúa analizando su política de expansión. Es importante mencionar que hubo centros de préstamos que afrontaron necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. La Sucursal de Santiago de Veraguas fue trasladada a un local más

amplio. Ya la Junta Directiva autorizó abrir dos nuevos centros de captación de préstamos que se continúan evaluando, además del de Las Tablas abierto el primer trimestre del presente año 2016. Del total de la cartera 99.38% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 0.62% 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 A- destacando sobre todo su fortaleza financiera, a continuación el link o enlace en internet para ver el informe de calificación:
http://www.ratingspcr.com/uploads/2/5/8/5/25856651/informe_final_hipotecaria_metrocredit_jun_2016_2.pdf

Igualmente se sometieron al proceso de calificación la emisión de VCNs autorizada mediante la Resolución 83-15 y la de Bonos Hipotecarios autorizados mediante la Resolución 423-16, obteniendo ambas emisiones la calificación de A+ por parte de la misma calificadora. a continuación el link o enlace en internet para ver el informe de calificación:
http://www.ratingspcr.com/uploads/2/5/8/5/25856651/hipotecaria_metrocredit_pan_fn_jun2016.pdf

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos , se está 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.

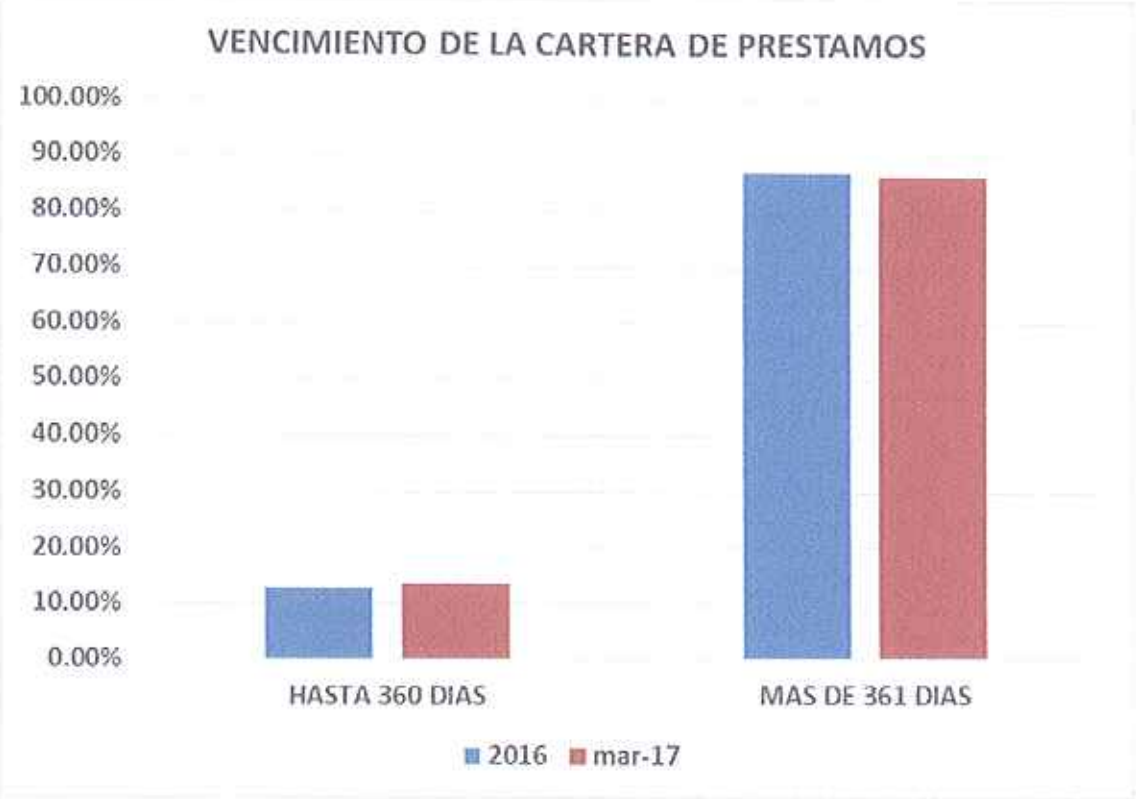
Para el segundo trimestre del año 2017 se integrarán 2 nuevos miembros independientes de la Junta Directiva, la cual será ampliada a 5 miembros, y se espera también la aprobación por este ente de los manuales antes mencionados.

Igualmente es importante mencionar que la empresa tomó 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. Para el presente trimestre ya se empiezan a ver los resultados de esta decisión.

METROCREDIT
HIPOTECARIA

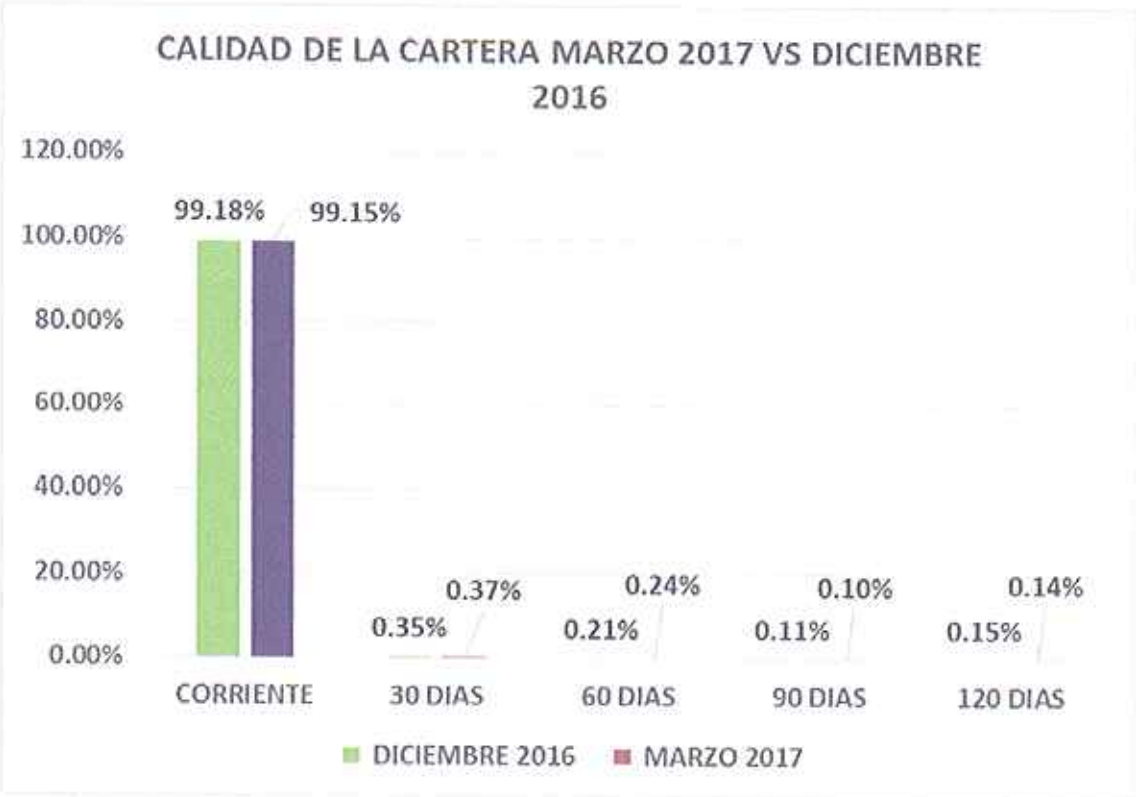
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años:

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)



METROCBERIT

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



METROCREDIT
HIPOTECARIA

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	MARZO 2017	DICIEMBRE 2016	SEPTIEMBRE 2016	JUNIO 2016
PRESTAMOS	95,193,004	93,544,520	92,298,015	90,463,926
ACTIVOS TOTALES	127,919,207	124,627,926	118,286,708	113,947,108
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	117,525,209	114,716,500	108,420,609	104,291,038
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	9,000,000	9,000,000	8,650,000	8,250,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	10,393,998	9,911,426	9,866,099	9,656,070
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	11.31	11.57	10.99	10.80
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.74	0.75	0.78	0.79
GASTOS DE OPERACIÓN E INTERESES/ACTIVOS TOTALES	0.0297	0.0315	0.0263	0.0278
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0014	.0015	.0069	.0069

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	MARZO 2017	DICIEMBRE 2016	SEPTIEMBRE 2016	JUNIO 2016
INGRESOS TOTALES	4,379,769	4,564,093	3,675,283	3,538,651
GASTOS INTERESES	1,606,905	1,506,771	1,363,134	1,525,588
GASTOS DE OPERACIÓN	2,192,496	2,425,213	1,748,613	1,642,276
PERDIDA EN VENTA DE INMUEBLE	0	0	0	0
UTILIDAD O PERDIDA	580,368	632,109	565,536	370,787
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	9,000	9,000	8,650	8,250
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	64.49	70.23	65.38	44.94
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	482,572	519,501	450,030	310,509
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	9,000	8,825	8,450	8,125

METROCREDIT
HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2017
(31 de marzo de 2017)

METROCREDIT
HIPOTECARIA

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2017

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3 - 4
Estado de Resultados Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 36

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión
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 marzo de 2017, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los tres (3) meses terminado 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.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa al 31 de marzo de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo desde el 1 de enero al 31 de marzo de 2017 terminado en esa fecha de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión
Hemos efectuado nuestra revisión de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la revisión de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la empresa de conformidad con el Código de Ética, para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética, para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética que son relacionados a nuestra revisión de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de revisión que hemos obtenido es suficiente, y apropiada para ofrecer una base, para nuestra opinión.

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

En la preparación de los estados financieros interinos, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Empresa, para continuar como negocio en marcha revelando, según sea el caso los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha, y utilizando el principio contable del negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Empresa o de cesar operaciones, o no exista otra alternativa más realista.

La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

ByA

..../....

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros interinos en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran errores de importancia si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros interinos.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la revisión, y los hallazgos significativos de la revisión, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la revisión.

Baruto y Asociados

24 de mayo de 2017
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2017

ACTIVOS	NOTAS	31 de Marzo 2017	31 de Diciembre 2016
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 23,831,300	B/. 22,216,517
Préstamos por cobrar - clientes	2	12,889,133	11,984,853
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		7,477	5,452
Adelanto a préstamos por cobrar		92,865	97,248
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	377,414	377,414
Seguros pagados por adelantado	4	29,211	37,307
Impuesto municipal adelantado		21,507	-
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.		-	25,743
Total de activos corrientes		37,351,282	34,846,909
Inversiones en acciones y bonos del Estado	5	1,850,000	1,850,000
Propiedades disponibles para la venta	6	76,873	78,638
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	7	1,471,470	1,444,326
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	82,303,871	81,559,667
Balboa Bank & Trust, Corp.	8	4,120,831	4,120,831
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		24,130	-
Depósito de garantía		20,645	20,645
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	9	55,296	62,101
Fondos en Fideicomiso	E	1,000	1,000
Total de otros activos		87,169,582	86,408,053
Total activos		**127,919,207**	124,627,926
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **207,898,462**	B/. 203,672,470

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2017

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	31 de Marzo 2017	31 de Diciembre 2016
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar - proveedores	10	B/. 69,605	B/. 150,672
V.C.N. por pagar	E	33,621,000	36,942,000
Préstamos por pagar - bancos	11	7,205,749	6,890,403
Impuesto y retenciones por pagar	12	22,051	23,000
Descuento por pagar empleados		101	-
Adelantos recibidos de clientes		244,393	229,528
FECI - por pagar		128,891	119,558
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	13	4,461	-
Impuesto sobre la renta por pagar	14	1,630,486	1,506,405
Total de pasivos corrientes		42,926,737	45,861,566
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	E	38,431,000	31,038,000
Sobregiros bancarios	1	12,188,089	12,171,009
Préstamos por pagar - bancos	11	4,997,241	4,901,480
FECI - por pagar		1,849,875	1,790,070
Total de pasivos a largo plazo		57,466,205	49,900,559
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	199,417
Intereses no devengados	2	12,975,079	14,688,445
Gastos de manejo no devengados	15	4,157,188	4,066,513
Total de otros pasivos		17,132,267	18,954,375
Total de pasivo		117,525,209	114,716,500
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
13,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 9,000 acciones para marzo de 2017 y diciembre de 2016	16	9,000,000	9,000,000
Utilidades no distribuidas		1,393,998	911,426
Total de patrimonio de los accionistas		10,393,998	9,911,426
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **127,919,207**	B/. 124,627,926

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2017

	NOTAS	2017 PRIMER TRIMESTRE	%	2016 PRIMER TRIMESTRE	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 3,680,268	100	B/. 2,750,598	100	B/. 929,670	34
Gastos por intereses							
Bonos y VCN	E	1,322,224	36	1,174,799	43	147,425	13
Financieros		284,681	8	78,589	3	206,092	-
Total de gastos por intereses		1,606,905	44	1,253,388	46	353,517	28
Total ingresos por intereses, neto		2,073,363	56	1,497,210	54	576,153	38
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo	15	149,221	4	137,508	5	11,713	9
Intereses ganados - plazos fijos		213,914	6	236,857	9	(22,943)	(10)
Otros ingresos	17	336,366	9	397,711	14	(61,345)	(15)
Total de otros ingresos		699,501	19	772,076	28	(72,575)	(9)
Ingresos netos por interés y otros		2,772,864	75	2,269,286	82	503,578	22
Menos:							
Gastos generales y administrativos	18/19	2,192,496	60	1,760,348	64	432,148	25
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		580,368	15	508,938	18	71,430	14
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		97,796	3	91,022	3	6,774	7
Utilidad neta		B/. **482,572**	12	B/. 417,916	15	B/. 64,656	15

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2017

	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2015	B/. 7,938,000	B/. 1,038,532	B/. 8,976,532
Más: emisión de acciones	62,000	-	62,000
Saldos al 31 de marzo de 2016	8,000,000	1,038,532	9,038,532
Utilidad neta al 31 de marzo de 2016	-	417,916	417,916
Saldos al 31 de marzo de 2016	8,000,000	1,456,448	9,456,448
Saldos al 31 de diciembre de 2016	9,000,000	911,426	9,911,426
Utilidad neta al 31 de marzo de 2017	-	482,572	482,572
Saldos al 31 de marzo de 2017	B/. **9,000,000**	B/. **1,393,998**	B/. **10,393,998**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2017

		31 de Marzo 2017		31 de Marzo 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/.	3,120,323	B/.	4,064,858
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(3,695,318)		(2,880,363)
Pago de impuestos		(60,682)		-
Préstamos otorgados		(2,152,382)		(4,582,723)
Adelantos a préstamos		14,865		(593)
Total de efectivo (utilizado)		(5,893,517)		(7,463,679)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(2,773,194)		(3,398,821)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(102,576)		(130,470)
Emisión de acciones		-		62,000
Inversión en acciones		-		(750,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión		(102,576)		(818,470)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Préstamos abonados o cancelados		(1,309,159)		(2,241,917)
Préstamos recibidos		1,720,265		5,211,499
Bonos por pagar		7,393,000		1,030,000
V.C.N. por pagar		(3,321,000)		(1,031,000)
Variación en cuentas por cobrar - otras		(223,547)		(119,618)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		213,914		236,857
Anticipo recibido - ventas de bonos		-		401,000
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		4,473,473		3,486,821
Aumento o (disminución) en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		1,597,703		(730,470)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		10,045,508		15,323,290
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo	B/.	**11,643,211**	B/.	14,592,820

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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 fue calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 23 de diciembre de 2016 otorgo la calificación "PAA-" con perspectiva "Estable", a la Fortaleza Financiera.

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (98%) y préstamos personales a jubilados (2%) (Con plazos de hasta 144 meses, no obstante el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 1 a 72 meses). En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía España, Cl. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y quince 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.

c) Uso de estimaciones y juicios

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

B. Base de preparación (Continuación)

d) Moneda funcional y presentación

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

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2017

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

d) Medición de valor razonable (continuación)

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 balance de situación, cuando la Financiera se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento. Los mismos son contabilizados a su valor costo de la transacción.

(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.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

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

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) Activos acumulados para la venta

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

j) Valores disponibles para la venta

La administración ha establecido que a partir de enero de 2017, se hará una reducción gradual de los VCNs emitidos de aproximadamente B/.15MM en un plazo ± de 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.

l) 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

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

l) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas(continuación)

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 de oficina, equipos 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2017

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

n) 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.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A del 15 de marzo de 2010, referente a la ley No.8 del 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

Periodos fiscales	Tarifa
A partir del 1 de enero de 2010	30 %
A partir del 1 de enero de 2012	27.5 %
A partir del 1 de enero de 2014	25 %

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

a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; es decir, calculada por el método tradicional establecido por el Código Fiscal. Este cálculo se conocerá como el método tradicional.

b. La renta gravable que resulte de aplicar al total de los ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete (4.67%)

o) 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.

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

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas (Continuación)

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 NIIF 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)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 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, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria.

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

Octava Emisión de Bonos

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)
Octava Emisión de Bonos (continuación)

Bonos por pagar:	**Serie A**: Ocho Millones Novecientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.8,963,000.00). **Serie B**: Cinco Millones Ochocientos Ochenta Mil Balboas (B/.5,880,000.00).
Bonos disponible para la venta:	**Serie A**: Treinta y Siete Mil Balboas (B/.37,000.00) **Serie B**: Un Millón Ciento Veinte Mil Balboas (B/.1,120,000.00) **Serie C**: Tres Millones (B/.3,000,000.00)
Plazo:	**Serie A**: 4 años (19 de marzo de 2019) **Serie B**: 4 años (14 de diciembre de 2019) **Serie C**: 4 años (24 de marzo de 2020)
Tasa de interés:	Nueve por ciento anual (9.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria.

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

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 C**: 11 de agosto 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 I**: 8 de marzo de 2017 **Serie J**: 30 de marzo de 2017

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)
Novena Emisión de Bonos (continuación)

Monto:	**Serie A**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie B**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie C**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie D**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie E**: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) **Serie F**: Doce Millones de Balboas (B/.12,000,000.00) **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)
Bonos por pagar:	**Serie A:** Un Millón Trescientos Cuatro Mil Balboas (B/.1,304,000.00) **Serie B:** Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie C:** Ciento Sesenta Mil Balboas (B/.160,000.00) **Serie D:** Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) **Serie E:** Novecientos Ochenta y Tres Mil Balboas (B/.983,000.00) **Serie F:** Siete Millones Doscientos Treinta Siete Mil Balboas (B/.7,237,000.00) **Serie G:** Un Millón Cuatrocientos Diecisiete Mil Balboas (B/.1,417,000.00) **Serie H:** Un Millón Novecientos Setenta y Siete Mil Balboas (B/.1,977,000.00) **Serie I**: Quinientos Diez Mil Balboas (B/.510,000.00)
Bonos disponible para la venta:	**Serie A**: Seiscientos Noventa y Seis Mil Balboas (B/.696,000.00) **Serie C:** Un Millón Ochocientos Cuarenta Mil Balboas (B/.1,840,000.00) **Serie E**: Diecisiete Mil Balboas (B/.17,000.00) **Serie F:** Cuatro Millones Setecientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.4,763,000.00) **Serie G:** Ochenta y Tres Mil Balboas (B/.83,000.00) **Serie H:** Veintitrés Mil Balboas (B/.23,000.00) **Serie I**: Novecientos Noventa Mil Balboas (B/.990,000.00) **Serie J**: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Plazo:	**Serie A:** 3 años (26 de julio de 2019) **Serie B:** 2 años (26 de julio de 2018) **Serie C:** 3 años (11 de agosto de 2019) **Serie D:** 2 años (11 de agosto de 2018) **Serie 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)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)
Novena Emisión de Bonos (continuación)

Tasa de interés:	Siete punto cinco por ciento anual (7.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria.

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

Informe de la empresa Fiduciaria Al 31 de marzo de 2017
En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 31 de marzo 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.

Bienes del Fideicomiso
Fideicomiso VII
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende Al 31 de marzo de 2017 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,670,334.53).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TRECE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,185,736.88), 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 marzo de 2017 a DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA DÓLARES CON TREINYA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,769,590.34).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso VIII

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON CINCUENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,562,835.50), 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 marzo de 2017 a OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $8,239,264.95).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS SIETE DÓLARES CON OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $17,904,307.08), 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 marzo de 2017 a TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES CON SESENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,439,450.61).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS VENTINUEVE MIL SEISCIENTOS NUEVE DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $73,229,609.84), 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.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON DIECINUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,656,845.19).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso VII

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 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 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 CINCUETA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON CERO 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 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.

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Monto:	Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.42,000,000.00), emisión parcial:
Fecha de emisión:	**Serie K:** 29 de mayo de 2016. **Serie L:** 6 de julio de 2016. **Serie M:** 15 de julio de 2016. **Serie N:** 17 de octubre de 2016. **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.
Monto:	**Serie K:** Once Millones Balboas (B/.11,000,000.00) **Serie L:** Seis Millones Balboas (B/.6,000,000.00) **Serie M:** Un Millón Balboas (B/.1,000,000.00) **Serie N:** Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) **Serie O:** Diez Millones Balboas (B/.10,000,000.00) **Serie P:** Tres Millones Balboas (B/.3,000,000.00) **Serie Q:** Tres Millones Balboas (B/.3,000,000.00) **Serie R:** Cuatro Millones Balboas (B/.4,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Treinta y Tres Millones Seiscientos Veintiún Mil Balboas (B/.33,621,000.00).
V.C.N. disponibles para la venta:	**Serie K:** Trescientos Once Mil Balboas (B/.311,000.00) **Serie L:** Doscientos Cinco Mil Balboas (B/.205,000.00) **Serie O:** Dos Millones Ciento Treinta y Cinco Mil Balboas (B/.2,135,000.00) **Serie P:** Un Millón Sesenta y Siete Mil Balboas (B/.1,067,000.00) **Serie Q:** Novecientos Un Mil Balboas (B/.901,000.00) **Serie R:** Un Millón Doscientos Sesenta Mil Balboas (B/.1,260,000.00)
Plazo:	**Serie K:** 360 días (24 de mayo de 2017). **Serie L:** 360 días (1 de julio de 2017). **Serie M:** 360 días (10 de julio de 2017). **Serie N:** 360 días (12 de octubre de 2017). **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).

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

Tasa de interés:	Seis punto setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables; más 110% en pagarés, emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

1. Efectivo en cajas y bancos

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

		Marzo 2017		Diciembre 2016
Cuentas corrientes				
Caja	B/.	94,919	B/.	97,190
Caja menuda		3,950		3,950
Banco Nacional de Panamá		9,196		6,340
Caja de Ahorros		5,407		3,974
Banco Bac de Panamá, S. A.		2,017		1,120
Global Bank Corporation		73,268		111,558
Banco General, S. A.		10,579		12,794
Banco Panamá, S. A.		44,072		48,741
Multibank, Inc.		28,923		46,713
St. George Bank & Company, Inc.		-		3,770
Banisi, S. A.		2,442		8,833
MetroBank, S. A.		1,407,916		2,191,752
Canal Bank, S. A.		8,226		8,242
Totales - cuentas corrientes		1,690,915		2,544,977
Cuentas de ahorros				
MetroBank, S. A.		120,970		102,125
Caja de Ahorros		3,342		3,342
Totales - cuentas de ahorros		124,312		105,467
Plazos fijos				
Scotiabank (Panamá), S. A.		56,073		56,073
Global Bank Corporation		5,250,000		4,250,000
Banco Bac de Panamá, S. A.		50,000		50,000
Multibank, Inc.		50,000		50,000
MetroBank, S. A.		4,390,000		4,340,000
Banco General, S. A.		120,000		120,000
Capital Bank, Inc.		7,700,000		7,500,000
St. Georges Bank & Company, Inc.		1,200,000		1,200,000
Banisi, S. A.		1,000,000		1,000,000
Canal Bank, S. A.		2,000,000		1,000,000
Banco Panamá, S. A.		200,000		-
Totales - plazo fijo		22,016,073		19,566,073
Sub - totales		**23,831,300**		22,216,517
Menos: Sobregiros bancarios (*)				
Global Bank Corporation		4,052,929		3,997,561
MetroBank, S. A.		424,768		483,090
Multibank, Inc.		827		-
St. Georges Bank & Company, Inc.		9,858		-
Canal Bank, S. A.		197,666		194,465
Capital Bank, S. A.		7,502,041		7,495,893
Sub - totales		**(12,188,089)**		(12,171,009)
Totales netos	B/.	**11,643,211**	B/.	10,045,508

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 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:

	Marzo 2017	Diciembre 2016
Préstamos por cobrar	B/. 95,193,004	B/. 93,544,520
Menos: intereses no devengados	17,132,267	18,754,958
Totales netos	B/. **78,060,737**	B/. 74,789,562

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

	Marzo 2017	%	Diciembre 2016	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	B/. 12,889,133	13.54	B/. 11,984,853	12.82
Porción no corriente				
Más de 361 días	82,303,871	86.46	81,559,667	87.18
Totales	B/. **95,193,004**	100.00	B/. 93,544,520	100.00

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

	Marzo 2017	%	Diciembre 2016	%
Corriente	B/. 94,383,864	99.15	B/. 92,773,439	99.18
30 días	352,214	0.37	331,720	0.35
60 días	228,463	0.24	190,813	0.21
90 días	95,193	0.10	103,834	0.11
120 días	133,270	0.14	144,714	0.15
Totales	B/. **95,193,004**	100.00	B/. 93,544,520	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.**377,414** para el año 2017 y 2016, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2017 y 2016. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2016 y 2015.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

4. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**29,211** para marzo 2017 y (diciembre 2016: B/.37,307), corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

5. 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:

		Marzo 2017	Diciembre 2016
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables Vencimiento 19 noviembre 2017	1,750,000	1,750,000
Totales		B/. **1,850,000**	B/. 1,850,000

6. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.	**Valor de Adjudicación**	**Valor de Avalúo**
120.807	B/. 7,567	B/. 18,000
214.677	10,916	15,000
44307	36,133	75,000
403504	22,257	22,500
Totales	B/. **76,873**	B/. 130,000

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

(Véase detalle en la página No. 33).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

8. Balboa Bank & Trust, Corp.

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

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

En la actualidad el Banco aún se mantiene intervenido por la Superintendencia de Banco de Panamá, y se encuentra en reorganización; aún no se tiene una fecha cierta de la reapertura.

Estos montos han sido tomados en cuenta para el flujo de efectivo.

9. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.**55,296** para marzo 2017 y (diciembre 2016: B/.62,101), corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Balboa, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para marzo 2017 se amortizó B/.**6,806** y (diciembre 2016: se amortizó B/.28,577).

10. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Marzo 2017	%	Diciembre 2016	%
De 1 a 30 días	B/. 12,827	18.42	B/. 133,502	88.61
De 31 a 60 días	903	1.30	9,000	5.98
De 61 a 90 días	-	-	-	-
De 91 a 120 ó más	55,875	80.28	8,170	5.41
Totales	B/. **69,605**	100.00	B/. 150,672	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

11. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Marzo 2017	Diciembre 2016
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2009 - 2019	2017	B/. 10,304	B/. 10,020
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2014 - 2017	2017	164,379	353,193
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2013 - 2020	2017	1,124,415	1,002,117
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2014 - 2020	2017	4,339,437	4,477,073
BANISI, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2015 - 2017	2017	1,000,000	1,000,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2015 - 2020	2017	48,533	48,000
BANCO PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2015 - 2020	2017	518,681	-
Totales			B/. 7,205,749	B/. 6,890,403

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

11. Préstamos por pagar – bancos (Continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	Marzo 2017	Diciembre 2016
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/. 16,644	B/. 19,459
GLOBAL BANK CORPORATION	1,517,421	1,378,879
METROBANK, S. A.	826,326	805,525
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.	588,052	610,534
BALBOA BANK & TRUST, CORP.	1,962,083	1,962,083
BANCO PANAMA, S. A.	86,715	125,000
Totales	B/. **4,997,241**	B/. 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.

12. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**22,051** para marzo 2017 y (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 marzo 2017 y diciembre 2016. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril y enero 2017.

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

El monto de B/.**4,461** para marzo 2017, se le adeuda al Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de ventas, compras y prestación de servicios del mes de marzo 2017. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril 2017.

14. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**1,630,486** para marzo 2017 y (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 2016 y 2015 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2015 y 2014.

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:

	Marzo 2017	Marzo 2016
Saldos al inicio del período	B/. 4,066,513	B/. 3,455,878
Totales del período al 31 de marzo de 2017 y diciembre de 2016.	239,896	274,990
Menos: monto diferido por amortizar	**4,157,188**	3,593,360
Totales de ingresos del período	B/. **149,221**	B/. 137,508

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 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:

		Marzo 2017		Marzo 2016
Legales	B/.	112,300	B/.	113,400
Notariales		21,950		22,945
Avalúos		31,975		32,675
Cesión		36,625		41,782
Timbres		3,879		4,431
Seguros		23,801		22,034
Minuta - carta de cancelación		5,523		4,890
Interés moroso		60,143		53,182
Varios		40,170		102,372
Totales	B/.	**336,366**	B/.	397,711

18. Gastos generales y administrativos
El importe de B/.**2,192,496** para marzo 2017 y (marzo 2016: B/.1,760,348), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa. (Véase detalle en la página No. 35).

19. Gastos de personal
El importe de B/.**284,666** para marzo 2017 y (marzo 2016: B/.280,364), corresponden a los gastos de salario, vacaciones, décimo tercer, bonificaciones, prima de producción, prestaciones laborales y sociales incurridos por la Empresa a sus colaboradores. (Véase detalle en la página No. 36).

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2017 y 2016, es de **109** y 106.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

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.
- 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 2016, 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, prestamos 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

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.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2017

21. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

c) Riesgo de Mercado (continuación)

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 valor 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.

- **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 límites de exposición al riesgo de tasa de interés.

  Al 31 de diciembre de 2016, 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 marzo de 2017, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de año en adelante.

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS, NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS
Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017

31 de marzo de 2017	Terreno	Edificio	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/. 3,111,979
Más: adquisiciones	-	-	95,490	4,803	2,283	-	-	102,576
Saldos al 31 de marzo	500,000	392,670	972,652	564,530	375,051	281,513	128,139	3,214,555
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(1,667,653)
Más: gastos del período	(-)	(3,272)	(25,312)	(16,882)	(9,166)	(16,951)	(3,849)	(75,432)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(97,510)	(660,121)	(433,216)	(200,158)	(248,734)	(103,346)	(1,743,085)
Saldos netos	**500,000**	**295,160**	**312,531**	**131,314**	**174,893**	**32,779**	**24,793**	**1,471,470**
Al 31 de diciembre de 2016								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	768,990	443,699	323,435	239,171	128,139	2,796,104
Más: adquisiciones	-	-	108,172	116,028	49,333	42,342	-	315,875
Saldos al 31 de diciembre	500,000	392,670	877,162	559,727	372,768	281,513	128,139	3,111,979
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Más: gastos del período	(-)	(13,422)	(98,462)	(58,699)	(33,743)	(64,510)	(17,085)	(285,921)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(1,667,653)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 298,432	B/. 242,353	B/. 143,393	B/. 181,776	B/. 49,730	B/. 28,642	B/. 1,444,326

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

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

Por loe tres meses terminado al 31 de marzo de 2017

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS									
Panamá	B/. 500,000	B/. 60,000	B/. 426,864	B/. 292,510	B/. 163,442	B/. 281,513	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,785,477
Chitré	-	-	26,353	21,294	10,997	-	11,921	14,650	85,215
Santiago	-	-	47,681	31,713	30,612	-	20,832	20,272	151,110
Penonomé	-	158,000	74,577	23,829	14,784	-	5,971	29,149	306,310
David	-	-	111,114	17,221	36,911	-	1,160	21,888	188,294
Aguadulce	-	-	22,367	11,305	8,257	-	2,677	11,891	56,497
La Chorrera	-	-	41,251	17,137	15,165	-	12,038	22,862	108,453
Cerro Viento	-	-	35,869	15,998	9,846	-	5,639	12,240	79,592
Bugaba	-	-	42,113	18,754	13,911	-	12,285	16,394	103,457
Vista Alegre	-	92,500	-	19,989	13,213	-	8,092	16,107	149,901
Balboa	-	-	17,998	19,225	5,405	-	4,004	19,370	66,002
Las Cumbres	-	82,170	30,981	15,182	16,162	-	3,634	26,289	174,418
Coronado	-	-	15,720	13,552	10,461	-	7,345	12,732	59,810
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511	-	3,821	20,423	62,384
24 de Diciembre	-	-	38,387	16,176	1,655	-	6,721	18,537	81,476
Las Tablas	-	-	20,685	21,708	15,719	-	-	19,223	77,335
Sub - totales	500,000	392,670	972,652	564,530	375,051	281,513	128,139	321,176	3,535,731
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(33,335)	(303,320)	(212,536)	(96,644)	(248,734)	(19,307)	(39,151)	(953,027)
Chitré	(-)	(-)	(23,524)	(19,420)	(9,485)	(-)	(10,024)	(14,650)	(77,103)
Santiago	(-)	(-)	(30,500)	(28,457)	(12,932)	(-)	(13,755)	(20,272)	(105,916)
Penonomé	(-)	(43,796)	(56,809)	(22,820)	(11,810)	(-)	(5,971)	(29,149)	(170,355)
David	(-)	(-)	(71,020)	(15,954)	(16,056)	(-)	(1,160)	(21,888)	(126,078)
Aguadulce	(-)	(-)	(19,538)	(10,567)	(6,911)	(-)	(2,677)	(11,891)	(51,584)
La Chorrera	(-)	(-)	(18,014)	(16,699)	(7,685)	(-)	(10,398)	(20,057)	(72,853)
Cerro Viento	(-)	(-)	(31,862)	(14,914)	(8,098)	(-)	(5,639)	(12,240)	(72,753)
Bugaba	(-)	(-)	(34,797)	(17,074)	(7,625)	(-)	(12,019)	(16,394)	(87,909)
Vista Alegre	(-)	(14,901)	(-)	(18,630)	(6,878)	(-)	(7,822)	(15,563)	(63,794)
Balboa	(-)	(-)	(9,511)	(18,374)	(2,929)	(-)	(3,003)	(15,068)	(48,885)
Las Cumbres	(-)	(5,478)	(23,236)	(13,240)	(5,986)	(-)	(2,666)	(19,726)	(70,332)
Coronado	(-)	(-)	(8,253)	(10,777)	(2,746)	(-)	(3,857)	(6,643)	(32,276)
Bethania	(-)	(-)	(10,346)	(2,235)	(2,129)	(-)	(1,911)	(10,212)	(26,833)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(14,737)	(3,583)	(387)	(-)	(3,137)	(8,651)	(30,495)
Las Tablas	(-)	(-)	(4,654)	(7,936)	(1,857)	(-)	(-)	(4,325)	(18,772)
Sub - totales	(-)	(97,510)	(660,121)	(433,216)	(200,158)	(248,734)	(103,346)	(265,880)	(2,008,965)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 295,160	B/. 312,531	B/. 131,314	B/. 174,893	B/. 32,779	B/. 24,793	B/. 55,296	B/. 1,526,766

HIPOTECARIA M
(Panamá, Repu

GASTOS GENERALE
Por los tres meses termin

	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	S U C U La Chorrera Cerro Viento
Gastos de personal	19	B/. 137,141	B/. 13,948	B/. 12,482	B/. 6,701	B/. 14,730	B/. 7,229	B/. 9,664 B/. 11,488
Honorarios profesionales		792,209	10,875	27,451	7,578	13,300	6,700	12,775 10,573
Viáticos y viajes		10,787	370	200	194	50	150	150 150
Atención a clientes y empleados		20,753	5	81	80	11	26	85 -
Papelería y útiles de oficina		8,343	544	155	388	5,919	47	154 500
Papel sellado y timbres		1,223	15	41	40	43	26	50 20
Alquileres		36,048	1,500	3,900	-	2,381	1,350	5,100 2,825
Luz		2,961	417	354	789	303	127	385 407
Teléfono y fax		22,706	760	639	273	855	701	672 921
Agua		24	-	-	34	30	-	- 121
Cuotas y suscripciones		2,241	-	-	-	-	-	- -
Combustibles y lubricantes		4,303	-	5	-	-	-	- 10
Transporte - sucursales		94,400	-	-	-	-	-	- -
Transporte local		267	-	-	-	200	-	- 25
Aseo y limpieza		1,271	7	607	319	104	182	507 147
Acarreo y flete		-	210	140	170	210	210	- -
Correo y porte postal		12,382	-	-	-	-	-	- -
Propaganda		89,659	2,304	1,631	1,066	8,400	1,528	100 1,200
Impuestos municipales		1,145	291	413	306	353	202	688 552
Impuestos nacionales		110,000	-	-	-	-	-	- -
Seguros		14,424	-	-	-	-	-	- -
Servicios de descuentos		224	-	-	-	-	-	- -
Depreciaciones y amortizaciones		40,678	1,439	4,031	3,381	4,031	992	1,908 1,006
Organización		-	-	-	-	-	-	281 -
Donación		125	150	375	100	175	1,100	150 150
Alquiler de equipo		13,904	-	-	-	-	-	- -
Reparación y mantenimiento		19,857	3,511	2,282	4,240	2,068	1,939	2,562 2,518
Bancarios		40,813	845	73	45	-	695	70 30
I.T.B.M.S. - asumido		104,788	-	-	-	-	-	- -
Traspasos, placas y revisados		133	-	59	720	45	-	- 39
Entrenamiento al empleados		200	-	-	-	-	-	- -
Uniformes		589	-	-	-	-	-	- -
Faltante y sobrante		-	-	-	-	-	-	- -
Fumigación		300	45	-	50	45	34	80 -
Seguridad y vigilancia		1,115	-	95	145	210	30	30 2,251
Legales y notariales		26,878	695	1,490	943	1,707	201	6,111 2,965
Seguros - préstamos		1,014	742	1,800	533	1,514	633	1,092 949
Avalúos - préstamos		-	-	-	-	-	-	- -
No deducible		7,518	192	-	-	-	-	270 -
Multas y recargos		2,385	-	-	-	-	-	- 385
Varios		4	-	-	-	1	-	- -
Totales		B/. **1,622,812**	B/. **38,865**	B/. **58,304**	B/. **28,095**	B/. **56,685**	B/. **24,102**	B/. **42,884** B/. **39,232**

OCREDIT, S. A.
de Panamá)

DMINISTRATIVOS
31 de marzo de 2017

S ;aba	A Vista Alegre	L Las Cumbres	E Balboa	S Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las tablas	2017	2016	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
9,089 B/.	10,473 B/.	9,422 B/.	7,566 B/.	7,157 B/.	7,110 B/.	10,146 B/.	10,320 B/.	284,666 B/.	280,364 B/.	4,302
18,300	16,850	392	4,100	7,375	2,634	23,675	19,975	984,762	653,914	330,848
150	150	150	150	150	222	150	150	13,323	16,025	(2,702)
41	165	23	51	-	-	10	-	21,331	46,475	(25,144)
376	63	7	576	63	326	62	30	17,553	10,436	7,117
29	23	14	12	6	9	33	24	1,608	1,262	346
1,500	-	-	2,880	2,418	2,100	6,600	3,000	71,602	62,154	9,448
268	-	244	438	249	150	390	905	8,387	8,127	260
421	468	280	266	222	-	-	372	29,556	21,222	8,334
21	19	79	98	17	-	53	35	531	841	(310)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,241	2,236	5
5	-	-	10	-	5	18	-	4,356	2,840	1,516
-	-	-	-	-	-	-	-	94,400	104,200	(9,800)
-	-	10	22	-	35	45	-	604	652	(48)
118	246	272	165	146	119	230	217	4,657	4,739	(82)
210	-	-	-	-	-	-	210	1,360	1,625	(265)
-	-	-	-	-	-	-	-	12,382	10,409	1,973
-	-	450	-	633	322	-	994	108,287	107,755	532
275	680	335	470	480	335	470	176	7,171	6,774	397
-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	111,500	(1,500)
-	-	-	-	-	-	-	-	14,424	12,731	1,693
-	-	-	-	-	-	-	-	224	190	34
1,688	1,760	2,939	1,373	2,544	1,662	2,732	3,268	75,432	66,891	8,541
-	805	1,313	861	637	1,021	927	961	6,806	7,215	(409)
350	225	-	50	100	25	300	300	3,675	2,825	850
-	-	-	-	-	-	-	-	13,904	12,332	1,572
2,402	4,029	2,691	2,164	2,225	1,690	1,521	2,625	58,324	48,832	9,492
35	25	45	10	37	74	10	10	42,817	31,023	11,794
-	-	-	-	-	-	-	-	104,788	48,512	56,276
-	44	-	-	-	-	91	-	1,131	383	748
-	-	-	-	-	-	-	-	200	2,198	(1,998)
-	-	-	-	-	210	-	180	979	965	14
-	-	-	-	-	-	-	-	-	731	(731)
-	40	75	140	35	-	85	75	1,004	830	174
35	30	30	216	50	50	50	50	4,387	5,215	(828)
1,717	4,342	613	4,074	860	482	2,180	1,462	56,720	51,089	5,631
1,983	1,648	-	275	546	189	1,814	1,070	15,802	12,671	3,131
-	-	-	-	-	-	-	-	-	86	(86)
1,229	293	641	-	-	60	-	49	10,252	2,071	8,181
-	-	-	-	-	75	-	-	2,845	-	2,845
-	-	-	-	-	-	-	-	5	8	(3)
50,242 B/.	42,378 B/.	20,025 B/.	25,967 B/.	25,950 B/.	18,905 B/.	51,592 B/.	46,458 B/.	2,192,496 B/.	1,760,348 B/.	432,148

HIPOTECARIA M
(Panamá, Repú

GASTOS DI
Por los tres meses termin

	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	S Cerro V
Al 31 de marzo de 2017								
Salario	B/. 89,917	B/. 4,796	B/. 8,700	B/. 4,499	B/. 9,259	B/. 5,034	B/. 6,780	B/.
Vacaciones	15,677	1,223	600	214	1,825	650	568	
Décimo tercer mes	10,935	546	1,067	502	1,370	596	785	
Prima de producción	-	120	650	220	510	60	380	
Prestaciones laborales	4,104	6,331	-	528	-	-	-	
Prestaciones sociales	16,508	932	1,465	738	1,766	889	1,151	
Totales	**137,141**	**13,948**	**12,482**	**6,701**	**14,730**	**7,229**	**9,664**	**1**
Al 31 de marzo de 2016								
Salario	94,361	5,043	11,914	5,034	9,212	4,984	6,845	
Vacaciones	14,884	1,218	900	-	1,150	-	-	
Décimo tercer mes	10,697	586	1,394	593	1,088	594	783	
Bonificación	3,807	-	-	-	-	-	-	
Prima de producción	-	120	630	270	1,000	120	360	
Prestaciones laborales	5,948	-	-	-	341	-	-	
Prestaciones sociales	17,074	972	2,010	795	1,644	788	1,078	
Totales	B/. 146,771	B/. 7,939	B/. 16,848	B/. 6,692	B/. 14,435	B/. 6,486	B/. 9,066	B/.

ROCREDIT, S. A.
ca de Panamá)

ERSONAL
al 31 de marzo de 2017

J C U R S A L E S									
to	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las Tablas	Totales
0	B/. 6,689	B/. 7,260	B/. 4,708	B/. 4,830	B/. 4,925	B/. 4,589	B/. 6,510	B/. 6,646	B/. 183,492
8	-	482	1,001	1,136	568	801	1,168	1,136	27,617
4	785	880	466	568	579	574	770	802	22,169
0	560	460	20	105	225	20	500	520	4,580
-	-	172	2,348	-	-	282	-	-	13,765
6	1,055	1,219	879	927	860	844	1,198	1,216	33,043
8	**9,089**	**10,473**	**9,422**	**7,566**	**7,157**	**7,110**	**10,146**	**10,320**	**284,666**
5	4,928	5,115	6,810	6,348	5,209	3,221	6,501	4,241	185,931
3	-	676	1,659	531	-	-	1,168	-	22,754
3	779	633	835	834	577	318	769	383	21,646
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,807
0	520	200	160	120	110	10	480	400	4,620
-	-	2,488	-	86	-	-	-	-	8,863
5	799	932	1,319	1,093	818	502	1,196	657	32,743
2	B/. 7,026	B/. 10,044	B/. 10,783	B/. 9,012	B/. 6,714	B/. 4,051	B/. 10,114	B/. 5,681	B/. 280,364

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de junio de 2017.

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

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

Nota: "Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

METROCREDIT
HIPOTECARIA

INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT
HIPOTECARIA

acuse

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de abril de 2017

SUPERVAL 18APR'17AM10:28
CONS: 85814
RECIBIDO POR: FCalderón

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

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

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de marzo de 2017 son los siguientes:

1. **Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2017 de Dieciséis Millones Setecientos Sesenta y Nueve Mil Quinientos Noventa Dólares con Treinta y Cuatro Centésimos (US$16,769,590.34).

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

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

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

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

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

6. **Detallar la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
   De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	US$8,963,000.00	US$16,769,590.34	112.98	US$33,562,835.50	226.12
B	14/12/15	14/12/19	US$5,880,000.00				
Total en Circulación			US$14,843,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

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

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Acuse

CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVAL 18ABR'17AM10:27
CONS: 85813
RECIBIDO POR: FCaballero

12 de abril de 2017

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

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

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de marzo de 2017 son los siguientes:

1. **Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2017 de Treinta y Tres Millones Cuatrocientos Treinta y Nueve Mil Cuatrocientos Cincuenta Dólares con Sesenta y Un Centésimos (US$33,439,450.61).

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

Saldo en Cartera Hipotecaria	$32,155,599.70
Préstamos Jubilados	$535,051.20
Préstamos personales	$748,799.71

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

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

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
K	HMET0675000517K	US$11,000,000.00
L	HMET0675000717L	US$6,000,000.00
M	HMET0675000717M	US$1,000,000.00
N	HMET0675001017N	US$1,500,000.00
O	HMET06750001180	US$10,000,000.00
P	HMET0675000118P	US$3,000,000.00
Q	HMET0675000218Q	US$3,000,000.00
R	HMET0675000318R	US$4,000,000.00

6. **Detallar la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión las series K, L, M, N, O y P cumplen con la cobertura indicada, y las series Q y R se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
K	29/05/16	24/05/17	US$10,689,000.00	US$33,439,450.61	116	US$73,229,609.84	254
L	06/07/16	01/07/17	US$5,795,000.00				
M	15/07/16	10/07/17	US$1,000,000.00				
N	17/10/16	12/10/17	US$1.500,000.00				

O	29/01/17	24/01/18	US$7,865,000.00				
P	04/02/17	30/01/18	US$1,933,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			**US$28,782,000.00**				
Q	15/02/17	10/02/18	US$2,099,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
R	19/03/17	14/03/18	US$2,740,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**US$4,839,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**US$33,621,000.00**				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

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

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

acuse.

CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVAL 18ABR'17AM10:15
CONS: 85812
RECIBIDO POR: F Calderón

12 de abril de 2017

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

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

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de marzo de 2017 son los siguientes:

1. **Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2017 de Ocho Millones Doscientos Treinta y Nueve Mil Doscientos Sesenta y Cuatro Dólares con Noventa y Cinco Centésimos (US$8,239,264.95).

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

3. **Detalle del título emitido y monto autorizado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta Millones de Dólares (US$40,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período del pago de interés, y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificado mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos cinco (5) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie.

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

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0775000719A	US$2,000,000.00
B	HMET0750000718B	US$2,000,000.00
C	HMET0775000819C	US$2,000,000.00
D	HMET0750000818D	US$2,000,000.00
E	HMET0750000918E	US$1,000,000.00
F	HMET0750001018F	US$12,000,000.00
G	HMET0750001118G	US$1,500,000.00
H	HMET0750000119H	US$2,000,000.00
I	HMET0750000319I	US$1,500,000.00
J	HMET0750000319J	US$2,000,000.00

6. **Detallar la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Al 31 de marzo de 2017, aun no se contaba con la cobertura completa, en donde solamente de la Serie A a la E 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."*

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	US$1,304,000.00	US$8,239,264.95	128	US$17,904,307.08	278

B	26/07/16	26/07/18	US$2,000,000.00				
C	11/08/16	11/08/19	US$160,000.00				
D	11/08/16	11/08/18	US$2,000,000.00				
E	09/09/16	09/09/18	US$983,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			**US$6,447,000.00**				
F	08/10/16	08/10/18	US$7,237,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
G	23/11/16	23/11/18	US$1,417,000.00				
H	29/01/17	29/01/19	US$1,977,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	US$510,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	US$0.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			**US$11,141,000.00**				
Total en Circulación			**US$17,588,000.00**				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

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

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Cruse

CENTRAL FIDUCIARIA

12 de abril de 2017

SUPERVAL 18APR'17AM10:28
CONS: 85811
RECIBIDO POR: FCastrosó

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

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

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de marzo de 2017 son los siguientes:

1. **Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2017 de Seis Millones Seiscientos Setenta Mil Trecientos Treinta y Cuatro Dólares con Cincuenta y Tres Centésimos (US$6,670,334.53).

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

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

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

5. **Indicar las series que cubren el patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión solo se ofertó la Serie A, de acuerdo al siguiente detalle:

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

6. **Detallar la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
   De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	20/03/2014	20/03/2018	US$6,000,000.00	US$6,670,334.53	111.17	US$13,185,736.88	219.76

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

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

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.